הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0541029

תא/מק/4714 תכנית להעברת זכויות מבן יהודה 12 \ אידלסון 11 לקרל נטר 8-6

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מס' 507-0541029 - רחוב קרל נטר 6-8, הינה תוכנית בסמכות הועדה המקומית, שמטרתה עידוד השימור והשיפוץ של המבנה ברח' בן יהודה 12 \ אידלסון 11 ת"א על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברח' קרל נטר 6-8, וקביעת הוראות בינוי בו.

בתוכנית כלולים שלשה מבנים:
-מגרש מוסר ברח' בן יהודה 12 \ אידלסון 11 ובו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכניות השימור,
-מגרש מקבל בקרל נטר 6 ובו בנין בגובה 3 קומות
-מגרש מקבל ברח' קרל נטר 8 ובו בניין בגובה בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
תחום התוכנית הינו במרקם לשימור ונמצא בגבולות תחום ההכרזה של העיר הלבנה,

המבנה ברחוב בן יהודה 12 הינו בניין לשימור בהגבלות מחמירות.
תיק התיעוד למבנה אושר בתאריך 18.12.2005 והתקבל אישור מחלקת השימור על סיום עבודות השימור בתאריך 12.07.2016. במבנה 2 קומות (קומת קרקע וקומה נוספת).

במגרש המקבל ברח' קרל נטר 6-8 תוכנית זו מאפשרת את קליטת זכויות הבנייה שהועברו ע"י הגדלת נפח הבנייה באמצעות התרת תוספת של קומה 1, הגדלת הצפיפות בהתאם וקביעת הוראות בינוי ועיצוב. נפח הבנייה שתוכנית זו מתירה כולל בתוכו את זכויות הבנייה מכח הוראות תוכנית מ' ותוכנית תמ"א 38, ותואמים את הוראות תוכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000). התוכנית הינה תוכנית מפורטת הערוכה על-פי הוראות תמ"א א/38/3 סעיף 23.

היקף השטחים העיקריים המועברים ממבנה לשימור ברח' בן יהודה 12 \ אידלסון 11 :
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 100.0 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 11.10.2017 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 11.10.2017, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא\2650 ב'.
1 מ"ר עיקרי ביעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.86 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 878.04 מ"ר, לשווי קרקע 21,500 ש"ח למ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 26.11.2017, בכללם:
א. 656.59 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות.
ב. תמריצים התלויים בשווי קרקע
38.45 מ"ר בגין תמריצי עלויות שיפוץ
2.21 מ"ר בגין תמריץ להכנת תיק תיעוד
ג. תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע:
142.12 מ"ר בגין תמריץ להכנת תוכנית מפורטת
11.53 מ"ר בגין תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש
27.14 מ"ר בגין תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ- 100 מ"ר, בכללם:
100 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה עפ"י תכניות קודמות.

קביעת שטחי שירות לפי תכניות תקפות והתקנות.

הוראות הבינוי בתוכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנים החדשים לאורך רחוב קרל נטר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	תא/מק/4714 תכנית להעברת זכויות מבן יהודה 12 \ אידלסון 11 לקרל נטר 6-8
	מספר התכנית	507-0541029
1.2 שטח התכנית		1.143 דונם
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 9
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178800

קואורדינאטה Y 663616

1.5.2 תיאור מקום

קרל נטר 6-8 : המגרש המאוחד (גוש 7452, חלקות 7-8) נמצא בין הרחובות קרל נטר ממזרח, יבנה ממערב מונטיפיורי מצפון, ורח' אחד העם מדרום. המגרש גובל במגרשים 9 מצפון, 2 מצפון מערב, 3 מערב, 4 דרום מערב, 6 מדרום. החזית המזרחית של המגרש המאוחד פונה לרח' קרל נטר.

בן יהודה 12\אידלסון 11 : המגרש המוסר (גוש 6910,חלקה 94) מצפון בן יהודה 14 , ממזרח אידלסון, מדרום רחוב אידלסון, ממערב רחוב בן יהודה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אידלסון אברהם	11	
תל אביב-יפו	בן יהודה	12	
תל אביב-יפו	נטר קרל	8	
תל אביב-יפו	נטר קרל	6	

שכונה לב העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6910	מוסדר	חלק	94	
7452	מוסדר	חלק	7-8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תמא/ 38/ 3/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38/ 3/ א. הוראות תכנית תמא/ 38/ 3/ א תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 2650/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650/ ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		
תמא/ 23/ א/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	0		

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	0		
תתל/ 70/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70/ א. הוראות תכנית תתל/ 70/ א תחולנה על תכנית זו.	0		
תא/ 3440	החלפה		5526	4150	10/05/2006
תא/ 44	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 44. הוראות תכנית תא/ 44 תחולנה על תכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	0		
תא/ 287	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 287. הוראות תכנית תא/ 287 תחולנה על תכנית זו.	0		
תא/ 348	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 348. הוראות תכנית תא/ 348 תחולנה על תכנית זו.	0		
תא/ 636	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 636. הוראות תכנית תא/ 636 תחולנה על תכנית זו.	0		

הערה לטבלה:

בנוסף, התכנית נמצאת בכפיפות לפרוטוקול 219.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון בר אוריין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			גדעון בר אוריין		תשריט מצב מוצע גליונות :1-2	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/07/2018	אליעזר יהל	09/07/2018		כן
בינוי	מחייב חלקית	1:200	1	23/04/2018	גדעון בר אוריין	28/06/2018	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה, מספר קומות, מיקום כניסה למתקן חניה.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:100	1	19/03/2018	רז מיכלוביץ	03/05/2018	דו"ח אגרונום	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	2	03/05/2018	גדעון בר אוריין	03/05/2018	עמוד 1 - מצב מאושר מגרש מקבל ברח' קרל נטר 6-8. עמוד 2 - מצב מאושר מגרש מוסר ברח' בן יהודה 12\ אידלסון 11	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים מגרש מקבל	פרטי			ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	אבלס ולטר	6	02-6727143	02-6727190	amnongolan11@gmail.com
בעלים מגרש מוסר	פרטי			יגאל מוגרבי יזום ויעוץ כלכלי בע"מ	תל אביב-יפו	סטימצקי (1)	46	03-5663107	03-6993896	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סטימצקי 4/46, תל אביב יפו 6963904.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	אבלס ולטר	6	02-6727143	02-6727190	amnongolan11@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלים מגרש מקבל			ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	ירושלים	אבלס ולטר	6	02-6727143	02-6727190	amnongolan11@gmail.com
בעלים	בעלים מגרש מוסר			יגאל מוגרבי יזום ויעוץ כלכלי בע"מ	תל אביב-יפו	סטימצקי (1)	46	03-5663107	03-6993896	

(1) כתובת: סטימצקי 4/46, תל אביב יפו 6963904.

תקנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גדעון בר אוריין	37459	בר אוריין אדריכלים	תל אביב-יפו	בלפור	44	074-7884400		office@barorian.co.il
שמאי	שמאי	אליעזר יהל	410		רמת גן	חגי	11			eyahal@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	לב ללצ'וק	73562		פתח תקוה	בן יהודה	1	03-6770411		lelthuk@gmail.com
מומחה לעצים	אגרונום	רז מיכלוביץ			רחובות	(1)		077-5319503	153-77-5319503	decoraz@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד - 2310.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	המגרש ברחוב בן יהודה 12\אידלסון 11 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכניות השימור
מגרש מקבל	המגרש ברח' קרל נטר 6-8
תכנית שימור	תכנית תא/2650ב'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התוכנית לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 תל אביב , על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב קרל נטר 6-8, וקביעת הוראות בינוי בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד המגרשים, קרל נטר 6,8 בהסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע ובכלל זה הריסת שני המבנים הקיימים ברחוב קרל נטר 6-8 והקמת מבנה חדש במקומם.

ב. בהתאם להוראות תכנית 2650ב', העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8 :.

ב.1. הפחתת 100 מ"ר עיקרי מזכויות הבנייה המוקנות למגרש ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 והניתנות להעברה .

ב.2. תוספת 86 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים ג' למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8.

ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8, ביטול חובת קומת העמודים כך שתותר בניה של 6 קומות וקומת גג חלקית, וביטול חובה להקמת מסתורי כביסה.

ד. קביעת צפיפות במגרש המקבל ברחוב קרל נטר 6-8.

ד.1.קביעת צפיפות בהיקף של 18 יחידות דיור.

ד.2.קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה וממוצע של 85 מ"ר עיקרי + ממ"ד או 93 מ"ר עיקרי, במידה ומתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים.

ד.3. קביעת שטחי שירות ע"פ תכניות תקפות בהיקף של 435 מ"ר על קרקעי.

ו. קווי בניין :

ו.1 קביעת קווי בניין למבנה :

ו.1.א. קווי בניין צדדיים 3 מטרים

ן.1.ב. קו בניין אחורי 4.5 מטרים

ו.2. קביעת קו גזוזטראות :

ו.2.א. קו גזוזטראות קדמי- 2.4 מטרים, הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מטרים מקו הבניין

ו.2.ב. קו גזוזטראות אחורי- 2.9 מטרים, הבלטת גזוזטראות אחוריות 1.6 מטרים מקו הבניין

ו.3. קביעת קו בניין לכניסה למתקן חניה : 0.6מ' מגבול מגרש צדדי והבלטה של 2.4מ' מקו בניין צדדי, 4.0 מ' מקו

בניין קדמי. כל סטייה מקו בניין קדמי תהווה סטייה ניכרת.

ז. קביעת ההוראות שניתן היה לאשר בהקלה:

ז.1. התרת בריכת שחיה על הגג.

ז.2. תוספת שימוש עבור מחסנים בקומות המרתף 3-, 4-.

ז.3. התרת יציאה לחצר מונמכת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3, 4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה לשימור	דרך מוצעת	4
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	17	1.49
מגורים ב'	641	56.08
מסחר	485	42.43
סה"כ	**1,143**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.16	1.51
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	479.12	42.16
מגורים ג'	640.12	56.33
סה"כ	**1,136.4**	**100**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ג'**
4.1.1	**שימושים**
	במגרש המקבל: א. מרתפים - בהתאם להוראות ע'1 ובנוסף מחסנים בקומות המרתף התחתונות 3-, 4-. ב. קומת קרקע - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים כולל מבואות, מחסנים, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מתקנים טכניים, או כל שימוש אחר לדיירי הבניין. ג. בקומות - מגורים ושטחי שירות למגורים כולל מתקנים טכניים וכיוצ"ב. ד. גג עליון - שימושים טכניים, בריכה, מרפסת גג.
4.1.2	**הוראות**
א	**זכויות בניה מאושרות** 1. זכויות הבנייה במגרש המקבל יהיו כמפורט בטבלה 5. 2. זכויות הבנייה במגרש המקבל הינן כוללות וניתן לממשן בקומות השונות בכפוף למגבלות התכסית וקווי הבניין. 3. זכויות הבנייה במצב המוצע כוללות את תוספת הזכויות שניתן היה לאשר במגרש בקרל נטר 6 מכח תמ"א 38.
ב	**קווי בנין** 1.במגרש המקבל, קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמפורט בתשריט ובטבלה 5 להלן. 2. קווי בניין למבנה: א. קווי בניין צדדיים 3 מטרים ב. קו בניין אחורי 4.5 מטרים 3. קביעת קו גזוזטראות: א. קו גזוזטראות קדמי- 2.4 מטרים, הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מטרים מקו הבניין ב. קו גזוזטראות אחורי- 2.9 מטרים, הבלטת גזוזטראות אחוריות 1.6 מטרים מקו הבניין 4. קביעת קו בניין לכניסה למתקן חניה: 0.6 מטרים מקו גבול מגרש צדדי והבלטה של 2.4 מטרים מקו בניין צדדי, 4.0 מטרים מקו בניין קדמי. כל חריגה מקווי בניין אלו תהווה סטייה ניכרת.
ג	**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה** במגרש המקבל: 1. תותר הקמה של 5 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו. 3. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו. 4. גובה קומת הגג לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. 5. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות הבנייה לגובה כמפורט בהוראות תמ"א/ 4/ 2 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן-גוריון. בכך מקרה יהיה גובה הבניינים כפוף לקבוע בהוראות תמ"א/ 4/ 2 ואין לחרוג ממנו.
ד	**מרתפים** במגרש המקבל:

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	מגורים ג'
	1. תותר יציאה מהמרתף אל החצר המונמכת. 2. יותרו חצרות מונמכות לחזית עורפית וחזיתות צדדיות בלבד.
ה	**גגות** במגרש המקבל: 1. קומת הגג העליונה תבנה בנסיגה של 3 מטרים מקו החזית הקדמית, ובנסיגה של 2 מטרים מקו החזית האחורית. 2. תותר הקמת בריכת שחיה במפלס הגג העליון
ו	**חניה** במגרש המקבל: 1. החנייה תהיה תת-קרקעית. 2. תותר הקמת כניסה למתקן החניה בקומת הקרקע 0.6מ' מגבול מגרש צדדי והבלטה של 2.4מ' מקו בניין צדדי, 4.0 מ' מקו בניין קדמי. כל סטייה מקו בניין קדמי תהווה סטייה ניכרת.בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתנאי שלא יחרוג מקו בניין 3. מספר מקומות החנייה יהיה לפי תקן החנייה התקף ביום קבלת היתר הבנייה.
ז	**עיצוב אדריכלי** במגרש המקבל: 1. מרפסות: 1.1.קו הבלטת גזוזטראות קדמיות 1.6 מטרים מקו הבניין 1.2 קו הבלטת גזוזטראות אחוריות 1.6 מטרים מקו הבניין 1.3. תותר תוספת גזוזטראות ו\או הגדלת שטחן מעבר למותר עפ"י התקנות על חשבון שטח עיקרי 1.4 הגדלת מרפסות בתחום קווי הבניין תתוכנן כמרפסת שקועה. 1.5 יותרו מסתורי כביסה בשטחי המרפסות בחזית מערבית ומחוץ לקווי הבניין 1.6 יותר קירוי של מרפסת הקומה הטיפוסית העליונה. 2. אלמנטי הצללה: 2.1 תותר הקמת פרגולה בנויה לדירות בקומת הגג בהתאם להנחיות מרחביות. 2.2 לא תותר בניית אלמנטי הצללה מעל הגג העליון של המבנה. 3. פיתוח שטח: 3.1 יותרו שני פתחים בגדר. 3.2 יש לפתח בחזית המגרש הפונה לרחוב רצועת גינון 3.3 עומקו של בית הגידול מעל המרתף, יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף. 3.4 תוכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה. לפחות מחצית מאורכה של רצועת גינון שרוחבה 2 מטרים לאורך החזית הקדמית של המגרש יהיה פנוי ממרתף ויכלול בתי גידול לעצים סוגרים מעל תקרת המרתף. 3.5 לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על מטר אחד ממפלס הרחוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1	**מגורים ג'**
	3.6 הגדר תהיה בנויה, עשויה ממתכת (קלה) או שילוב של השניים (גדר משולבת). 3.7 מחסום בכניסה לחנייה ושערי כניסה לחצר (שערי כנף או שערי הזזה) יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם. 3.8 פתח הכניסה להולכי רגל יהיה במיקום שיבטיח גישה מיטבית לכניסה הראשית לבניין וברוחב 1.1 מטרים לפחות. 4. חומרי גמר: 4.1 יותר גמר בטון חשוף לחזיתות המבנה. 4.2 יותר שימוש במעטפת זכוכית \או אלמנט קל אחר בקומת הגג. 4.3 יותר מעקות בנויים, מעקות מסגרות \או מעקות רשת. 4.4 מערכת הגוונים לחומרי גמר ואלומיניום הינה מערכת גוונים בהירה למעט קומת הקרקע וקומת הגג. 5. מערכות טכניות ותשתיות: 5.1 מערכות טכניות ותשתיות יוטמעו בנפח המבנה ועל הגג הטכני העליון, ולא יחרגו מגובה מעקה הגג. 5.2 לא יותר מיקום תשתיות על גבי מעטפת המבנה.
ח	**פיקוד העורף** 1. במגרש המקבל יותרו מרחבים מוגנים קומתיים בלבד בכל הקומות למעט בקומת הקרקע.
ט	**הנחיות מיוחדות** דירות בקומת הקרקע: 1. לא תותר הצמדה של גינות פרטיות בחזית הקדמית לרחוב קרל נטר. 2. תותר הקמת דירות גן והצמדת גינות פרטיות לחזיתות עורפיות וצדדיות. 3. יש לשמור על רצועה של 3.0 מטרים לטובת שטח מגונן ומשותף בחזית המבנה. 4. בדירות בקומת הקרקע יותרו חלונות בחזית קדמית מעל גובה 1.80 מטרים בלבד.

4.2	**דרך מוצעת**
4.2.1	**שימושים**
	על פי תכנית מאושרת
4.2.2	**הוראות**

4.3	**יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**
4.3.1	**שימושים**
	על פי תכנית מאושרת
4.3.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			(1)	(2)													
מגורים ג'	מגורים	1	קרל נטר 6-8	641 (3)	1801 (4)	435		2176	50 (5)	18	33	24.6	7 (6)	4	3	3	4.5 (7)	4 (8)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגרש מוסר.

(2) הוראות וזכויות הבנייה במגרש ברחוב בן יהודה 12 \ אידלסון 11 אינן משתנות למעט הפחתת 100 מ"ר עיקרי מזכויות הבניה המוקנות למגרש..

(3) מגרש מקבל.

(4) זכויות הבנייה במגרש ברחוב קרל נטר 6-8 הינן על פי תכניות תקפות + תמ"א 38 ובתוספת 86 מ"ר עיקרי שנוידו מהמגרש המוסר ברחוב בן יהודה 12 אידלסון 11.
בנוסף יותרו שטחי גזוזטראות לפי 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 216 מ"ר לגזוזטראות..

(5) לא כולל גזוזטראות..

(6) 6 קומות + קומת גג חלקית..

(7) קו בניין אחורי לגזוזטראות 2.9 מטרים.

(8) קו בניין קדמי לגזוזטראות 2.4 מטרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. הצגת מסמך סביבתי שיתייחס להיבטי רעש ואקוסטיקה כולל מיגון דירתי להפחתת רעש מטוסים, איכות אוויר וקרינה שיומצאו לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו ויאושרו על-ידה.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומחזור. לא תאושר גריסה במתחם.
3. תאום עם אדריכל העיר לחומרי גמר, עיצוב חזיתות , ופיתוח המגרש.

6.2 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה חוות דעת של יועץ בנייה ירוקה בדבר התאמת התוכנית לדרישות תקן 5281.

6.3 פסולת בניין

לפי דרישות הועדה המקומית

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש תוכנית זו ייעשה עד ל-10 שנים מיום אישורה

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תכנית מס': 507-0541029 - שם התכנית: תא/מק/4714 תכנית להעברת זכויות מבן יהודה 12 \ אידלסון 11 לקרל נטר 6-8

מועד הפקה: 11/12/2018 15:30 - עמוד 19 מתוך 19 - מונה תדפיס הוראות: 20

טופס 2 (תקנה 5)

טבלת איחוד בהסכמת בעלים

תכנית מס'

תכנית תא/מק/ 4714 קרל נטר 6-8 תל-אביב יפו

נתוני המקרקעין				מצב נכנס					מצב יוצא							
מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הקיים	שם הבעלים הרשום	מספר חברה	החלקים בבעלות	שעבודים או זכויות אחרות	ייעוד	מספר המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש החדש	יעוד המגרש המוקצה	שם הבעלים המקבל	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
7	7452	7	328 מ"ר	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	512173162	1	בנק הפועלים בע"מ	אזור מגורים ב'	1	1	641 מ"ר	אזור מגורים ג'	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ		
8	7452	8	313 מ"ר	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	512173162	1	בנק הפועלים בע"מ	אזור מגורים ב'							
סך הכול			641 מ"ר								641 מ"ר				

אליעזר יהל
שם שמאי המקרקעין

410
מספר רישיון

8/7/2018
תאריך

שמאי מקרקעין
רשיון מס' 410
ELIYAHAL

תכנית 507-0541029 09/07/2018 13:24:51 נספח טבלאות הקצאה