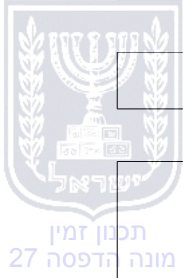


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0366765

תא/מק/4642 העברת זכויות מבן ציון 25 לבגין 160-158 ולאיינשטיין 10



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

המבנה בשד' בן ציון 25 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בשד' בן ציון 25, על ידי העברת זכויות לשני מבנים: מבנה בדרך בגין 158-160 ומבנה ברח' איינשטיין 10.

תוספת הזכויות במבנים המקבלים תיועד לתוספת שטחים עיקריים: בדרך בגין 158-160 תוספת שטח עיקרי לספא בקומה 2, וכן עבור תוספת שטחים עיקריים למשרדים בקומות 3, 4, ו 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם.

ברח' איינשטיין 10 תוספת שטחים עיקריים להסעדה במפלס 4- (המפלס שמתחת למפלס הכניסה מכיוון רח' איינשטיין).

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 282.88 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרשים המקבלים, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור בשד' בן ציון 25 מתאריך 20/01/2019, עפ"י הערכת שומה למבנה המקבל בדרך בגין 158-160 מתאריך 18/12/2018, תא/ 2650ב', ועפ"י הערכת שומה למבנה המקבל ברח' איינשטיין 10 מתאריך 26/09/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/ 2650ב'. 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.29 מ"ר למשרדים ביעוד תעסוקה במגרש המקבל בדרך בגין 158-160.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 8.33 מ"ר לספא ביעוד תעסוקה במגרש המקבל בדרך בגין 158-160.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.42 מ"ר להסעדה במפלס 4- במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור הינם 282.88 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31/01/2019. התחשיב חושב לפי שווי קרקע של קרקע 27,500 ש"ח/מ"ר לפי שומה מתאריך 20/01/2019.

במבנה המוסר בשד' בן ציון 25 יתרת השטחים להעברה הינה 282.88 מ"ר כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

57.40 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 142.0 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4201 ולאחר העברה של 133.96 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4451, ולאחר העברה של 96.60 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4483). 104.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. 21.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. 99.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע. (כולל תוספת 15% שמירה על שווי קרקע המותנה בשיקול דעת ועדה מקומית בהיקף 27.5 מ"ר.)

סטטוס המבנה לשימור:

המבנה בשד' בן ציון 25 קיבל אישור איכלוס וגמר בניה בתאריך 29/05/2016 לאחר שהושלמו בו עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס' 15-0495 מתאריך 29/06/2015. מדובר בהארכת תוקף להיתר מס' 13-0863 משנת 2013, ההיתר כולל שינוי שימוש לבית מלון. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01/01/2007.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4642 העברת זכויות מבן ציון 25 לבגין 158-160  
ולאיינשטיין 10

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

507-0366765 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית  
6.694 דונם

1.4 סיווג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62א (ג)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 180937  
 קואורדינאטה Y 665265

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר - שד' בן ציון 25 : חלקה 54, גוש 6904 (מבנה לשימור)  
 מגרשים מקבלים - דרך בגין 158-160 : חלקה 404, גוש 6110 (מגרש הצעירים) ורחי  
 איינשטיין 10 חלקה 33, גוש 6885

### 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	איינשטיין	10	
תל אביב-יפו	דרך בגין	160	
תל אביב-יפו	דרך בגין	158	
תל אביב-יפו	שד' בן ציון	25	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	404	
6885	מוסדר	חלק	33	
6904	מוסדר	חלק	54	

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 34 / ב' / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
תא/ 58	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58. הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו.	976			04/01/1940
תא/ 678	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 678. הוראות תכנית תא/ 678 תחולנה על תכנית זו.	922	1203		05/04/1962
תא/ מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ. הוראות תכנית תא/ מ תחולנה על תכנית זו.	2829	2350		24/06/1982
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/ ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ 2712	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2712 ממשיכות לחול.	5129	540		14/11/2002
תא/ ע' / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	5264	1594		15/01/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.				
תא/ 2774	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2774. הוראות תכנית תא/ 2774 תחולנה על תכנית זו.	5441	4302		27/09/2005
תא/ מק/ 3848	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3848. הוראות תכנית תא/ מק/ 3848 תחולנה על תכנית זו.	6264	5394		10/07/2011
תא/ 3954	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954. הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903		05/06/2014
507-0154963	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 4201 מס' הוראות 507-0154963 תכנית תא/מק/ 4201 מס' 507-0154963 תחולנה על תכנית זו.	6834	6683		10/07/2014
תא/ 2650 / ב	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650 ב'. לרבות השינויים שקבעה בתוכניות הראשיות.	7001	3966		08/03/2015
507-0317594	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 4451 מס' 507-0317594 . הוראות תכנית תא/מק/ 4451 מס' 507-0317594 תחולנה על תכנית זו.	7212	3769		24/02/2016
507-0290544	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 4483 מס' הוראות 507-0290544 תכנית תא/מק/ 4483 מס' 507-0290544 תחולנה על	7253	5355		20/04/2016



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית זו.				
תא/ 1043	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1043. הוראות תכנית תא/ 1043 תחולנה על תכנית זו.	1514			20/03/1969
תא/ 1111	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1111. הוראות תכנית תא/ 1111 תחולנה על תכנית זו.	1515			27/03/1969
תא/ 1205	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1205. הוראות תכנית תא/ 1205 תחולנה על תכנית זו.	1912	1		19/04/1973
תא/ ג/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5705	3996		20/08/2007
תא/ ל	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ל. הוראות תכנית תא/ ל תחולנה על תכנית זו.	0			19/02/1953
תא/ במ/ 9 / 1111 / א/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ במ/ 9 / 1111 / א/ 1 ממשיכות לחול.	4151	172		21/10/1993

הערה לטבלה:

תכניות מאושרות לשד' בן ציון 25 ולדרך בגין 160 - 158 ולאיינשטיין 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		יוסי סיון			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 31 09/05/2022	יוסי סיון	26/11/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר 1 שד' בן ציון 25	12: 35 09/05/2022	יוסי סיון	07/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר 2 דרך בגין 160-158	12: 36 09/05/2022	יוסי סיון	07/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מצב מאושר 3 רח' איינשטיין 10	12: 36 09/05/2022	יוסי סיון	26/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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
	פרטי			חברת י.ע.י.ל	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי			חב' מלון ריגינסי ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי	לביא דניאל			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il
	פרטי	ברכה פסטג			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת י.ע.י.ל	תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-5550300		office@hagag-group.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שד' בן ציון 25			בנייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001		info@whitecity.co.il
בעלים	שד' בן ציון 25			תאגיד מנהטן לופט (ישראל) בע"מ	נצרת	פאולוס השישי (1)	36	03-5668001		
בעלים	דרך בגין 158-160			עיריית תל-אביב יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	69	03-5217280		

(1) כתובת: ת.ד. 50306.

#### 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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיוון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000		renanas@m-y-s.com
	מודד	יאיר שילה	580	שילה יאיר מיפוי ומדידות	כוכב יאיר	(1)		09-7493048		y-shilo@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 152.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 ובו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' בן ציון 25
מגרשים מקבלים	המגרש בדרך בגין 158-160 קומה 2 וכן קומות 3, 4, 5 בשני המגדלים כולל החיבור ביניהם בהתאם להיתר מס' 16-0179 מתאריך 07/04/2016 והמגרש ברח' איינשטיין 10 מפלס 4- בהתאם להיתר מס' 18-0980 מתאריך 12/02/2019
תכנית השימור	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**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר בשד' בן ציון 25 למגרשים מקבלים בדרך בגין 158-160 וברח' איינשטיין 10, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. העברת זכויות בניה בהגבלות מחמירות ממבנה לשימור ע"פ תכנית השימור בהגבלות מחמירות שבשד' בן ציון 25 למגרש מקבל שבדרך בגין 158-160 ולמגרש ברח' איינשטיין 10 לפי סעיף 62א(ג).
- 1.1 מחיקת 282.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש מוסר.
- 1.2 תוספת זכויות במגרש המקבל בדרך מנחם בגין 158-160:
- 1.2.1 תוספת 1,149.26 מ"ר עיקרי במגרש מקבל, מתוכם 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2
- 1.2.2 תוספת 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי משרדים למימוש בקומות 3, 4, 5 ו 5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם.
- 1.3 תוספת זכויות במגרש המקבל ברח' איינשטיין 10: המרה של 163.23 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי להסעדה במפלס 4-.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור במגרש מוסר בהתאם להוראות מחלקת השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות, בהתאם להוראות סעיף 10.7 בתכנית השימור.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800 ,700 ,600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	511	7.63
אזור מסחרי מגורים	2,571	38.41
מרכז עסקים ראשי	3,612	53.96
סה"כ	6,694	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,676.14	100
סה"כ	6,676.14	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות המאושרות.                      ביחס למגרשים המקבלים : בהתאם לתוכניות המאושרות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>מגרש מוסר</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.</p> <p>לאחר אישור תכנית זו לא תיוותר יתרת זכות עתידית.</p> <p>מגרשים מקבלים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל בדרך מנחס בגין 158-160 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 1,149.26 מ"ר עיקרי.</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל ברח' איינשטיין 10 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 163.23 מ"ר עיקרי.</p>
ב	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b>                      ביחס למגרש המוסר :</p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b>                      שימור המבנה בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ביחס למגרש מקבל בדרך בגין 158-160 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת שטח 1,122.26 מ"ר שטח עיקרי למשרדים בקומות 3 , 4 , ו 5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם. כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם.</li> <li>2. 27 מ"ר שטח עיקרי לספא בקומה 2.</li> <li>3. ביחס למגרש מקבל ברח' איינשטיין 10 :</li> <li>4. תוספת שטח 163.23 מ"ר עיקרי להסעדה במפלס 4-, בכל מקרה לא תותר תוספת יח"ד בשטח זה.</li> <li>3. נספח הבינוי מחייב לנושא מיקום תוספת זכויות.</li> <li>4. הכניסה לשטחי ההסעדה במפלס 4- תהיה משטחי המסחר שבמפלס 3-. אין באמור לאסור פתח יציאת חירום וכיו"ב ככל שיידרשו כתנאי להפעלת עסק להסעדה במפלס 4-, ובלבד שהכניסה לציבור הלקוחות לשטחי ההסעדה תהיה משטחי המסחר בקומה 3-.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3612	דרך בגין 158-160	600	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	511	שד' בן ציון 25	800	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2571	איינשטיין 10	700	מגורים ומסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)					

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, תוספת 1,149.26 מ"ר עיקרי מתוכם 27 מ"ר לספא בקומה 2 ו 1,122.26 מ"ר עיקרי למשרדים בקומות 3-4-5 בשני המגדלים כולל תוספת שטח בחיבור ביניהם.
- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, הפחתה של 282.88 מ"ר עיקרי.
- זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, תוספת 163.23 מ"ר עיקרי להסעדה במפלס 4-..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הנחיות מיוחדות

ביחס למגרשים המקבלים:

רישום הערה: הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

כ- 7 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27