חוק התכנון והבניה, התשכייה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0635813

תא/מק/4785 ניוד זכויות מביה"ס "תל נורדאו" לבן אביגדור 12-14

מחוז תל-אביב מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו סוג תכנית מפורטת

אישורים





ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית מפורטת מספר 507-0635813 ברחוב בן אביגדור 12-14, הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד תהליך התחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי ועידוד שימור ושיפוץ של מבנה בית הספר ייתל נורדאויי - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650בי על ידי העברת זכויות בנייה למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.

שטח התוכנית הינו כ-8.663 דונם (7,392 מטרים רבועים במגרש מוסר ו-1,271 מטרים רבועים במגרש מקבל $\mathbb N$ במגרש המקבל (בן אביגדור 12-14) מבנה בן קומה אחת, הנמצא בהליך לקבלת היתר בנייה. (מספר הבקשה 16-1193, בהתאם להחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017) הבקשה להיתר כוללת: 5 קומות בייעוד מלונאות, מעל קומת הקרקע הקיימת בשימוש מסחר ומלונאות. כל זאת על פי תכניות תקפות ותמייא 38.

המגרש המקבל

התוכנית מאפשרת במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 תוספת זכויות הבנייה ו-2 קומות מגורים באמצעות ניוד זכויות ממבנה לשימור (מגרש מוסר- בית ספר תל נורדאו) , קביעת צפיפות ל-22 יחידות דיור וקביעת הוראות בינוי, ועיצוב מחייבות התואמות את הוראות תוכנית מונטיפיורי דרום, תא/4125 מונטיפיורי שבהכנה. אזור זה בשכונת מונטיפיורי מאופיין במבני תעשייה ברוטליסטיים. הריכוז הגדול של מבני התעשייה מקנה לחלקה זה של השכונה, ייחודיות, אחידות חזותית בחומר ובאופי. במסגרת הרצון לשמר את הזהות המובחנת, התוכנית קובעת הוראות עיצוביות מחייבות, בהתאמה להוראות תוכנית מונטיפיורי דרום, תא/4125 .

כל זאת בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000).

בתוכנית הנוכחית יתווספו במגרש המקבל הזכויות המפורטות להלן:

1166 מייר עיקרי עבור שטחי מגורים

68.4 מייר עיקרי עבור מרפסות

388 מייר שטחי שירות נלווים למגורים

תוספת שטחי השירות הינם מתוקף הוראה בתוכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1\3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח הי בתוכנית השימור.

המגרש המוסר

סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 10,314.9 מ״ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 03.6.2018 לשווי קרקע 16,800 שייח למייר מתאריך 22.03.18, בכללם:

5599.40 מייר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

2186.68 מייר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מייר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

2380.36 מייר בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 994.47 מייר עיקרי בייעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה :

0 מייר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

846 מייר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

148.46 מייר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למייר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.3.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח הי של תוכנית תא\2650 בי.

1.2 מייר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 1.2 מייר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

1 מייר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-3 מייר למרפסות במגרש המקבל.



מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

זיהוי וסיווג התכנית .1

תא/מק/4785 ניוד זכויות מביהייס ייתל נורדאויי לבן שם התכנית שם התכנית 1.1

507-0635813

אביגדור 12-14 ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 8.663 דונם

סיווג התכנית 1.4 תכנית מפורטת סוג התכנית

> לא האם מכילה הוראות

> > של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית

462 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) לפי סעיף בחוק

9 אטיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן (א)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

> ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

> > לא האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי







1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

180217 X קואורדינאטה

663832 Y קואורדינאטה

1.5.2 תיאור מקום

בן אביגדור 12-14: המגרש המקבל: גובל ממזרח בבן אביגדור 16(חלקה 192, גוש 2017), מדרים התנעות 2. 7. (בלחים 10.7. נמון 10.7.), ברום מעובה בעונה

7107), מדרום בתושיה 7-9 (חלקות 195-196, גוש 7107), דרום מערב תושיה

25 ממערב בן אבגדור 10(חלקה 278, גוש 7107), ומצפון ברחוב הדפסה 25 (חלקה 348, גוש 7107).

בן אביגדור.

בית הספר ייתל נורדאויי, המגרש המוסר: המגרש גובל ממזרח בפרישמן 30 (חלקה 37 גוש 6906). מדרום רחוב מנדלי מוכר ספרים, ממערב רחוב סירקין, מצפון רחוב פרישמן

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
الرحادية	12	בן אביגדור	תל אביב-יפו
תכנו	14	בן אביגדור	תל אביב-יפו
מונה ה	19	מנדלי מוכר ספרים	תל אביב-יפו
	17	מנדלי מוכר ספרים	תל אביב-יפו
	28	סירקין	תל אביב-יפו
	26	פרישמן	תל אביב-יפו
	24	פרישמן	תל אביב-יפו
	28	פרישמן	תל אביב-יפו

שכונה מונטיפיורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

kw	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
		35-36	חלק	מוסדר	6906
4 5878	97	270	חלק	מוסדר	7107

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

	תאריך	מסי עמוד	מספר	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית
A.soo.c.o	20.14	בילקוט	ילקוט			מאושרת
		פרסומים	פרסומים			
	18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	ממא/ 38
				בהוראות תכנית תמא/ 38.		
718 11	2			הוראות תכנית תמא/ 38		
נון זמין הדפסה 25				תחולנה על תכנית זו.		
	22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ 5000
				בהוראות תכנית תא/ 5000.		
				הוראות תכנית תא/ 5000		
				תחולנה על תכנית זו.		
	08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ 2650/ ב
				בהוראות תכנית תא/ 2650/		
				ב. הוראות תכנית תא/		
				2650/ ב תחולנה על תכנית		
				٦٢.		
LINE	20/03/1969		1514	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ 1043
				המפורט בתכנית זו וכל יתר		
				הוראות תכנית תא/ 1043		
(LP16-16	y a y			ממשיכות לחול.		
נון זמין		782	5040	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ 1043/ א
הדפסה 25	מונה ו			המפורט בתכנית זו וכל יתר		
				הוראות תכנית תא/ 1043/		
				א ממשיכות לחול.		
	15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	1 /ע/ מא
				בהוראות תכנית תא/ ע/ 1.		
				הוראות תכנית תא/ ע/ 1		
				תחולנה על תכנית זו.		
	28/11/1985		3275	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ ע
				בהוראות תכנית תא/ ע.		
A 800 8 0	72 M			הוראות תכנית תא/ ע		
	/ %			תחולנה על תכנית זו.		
	18/12/1984		3137	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מ
				המפורט בתכנית זו וכל יתר		
302 112				הוראות תכנית מ ממשיכות		
נון זמין הדפסה 25				לחול.		
	19/12/1940		1064	תכנית זו אינה פוגעת	שינוי	70 תא/
				בהוראות תכנית תא/ 50.		
				הוראות תכנית תא/ 50		
				תחולנה על תכנית זו.		

	תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	טוג יחס	מספר תכנית מאושרת
A	05/04/1945		1401	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	E תא/
SIL				.E בהוראות תכנית תא		
				E הוראות תכנית תא		
				תחולנה על תכנית זו.		
זראל	21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את	שינוי	תא/ ג
נון זמין הדפסה 25	תכ מונה ו			המפורט בתכנית זו וכל יתר		
20 1105 11	1131/3			הוראות תכנית תא/ ג		
				ממשיכות לחול. הוראות		
				תכנית זו יבוטלו לעניין		
				זכויות הבנייה.		
	13/05/2018	7677	7798	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	507-0309716
				בהוראות תכנית		
				507-0309716. הוראות		
				תכנית 0309716 507-030		
				תחולנה על תכנית זו.		
CHEER E	04/07/1985		3221	תכנית זו מחליפה את	החלפה	תא/ 2058
				המפורט בתכנית 2058		
				בתחום הקו הכחול		
Y LES	09/08/1950	1353	103	תכנית זו משנה רק את	שינוי	212 תא/
נון זמין	תכ			המפורט בתכנית זו וכל יתר		
הדפסה 25	מונה			הוראות תכנית תא/ 212		
				ממשיכות לחול.		
	26/12/1991	1284	3957	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	תא/ 2456
				בהוראות תכנית תא/ 2456.		
				הוראות תכנית תא/ 2456		
				תחולנה על תכנית זו.		
	14/01/1954	481	329	תכנית זו משנה רק את	שינוי	מא/ 351
				המפורט בתכנית זו וכל יתר		
				הוראות תכנית תא/ 351		
۸	A]			ממשיכות לחול.		
*WU	10/05/2006	4150	5526	תכנית זו מחליפה את	החלפה	תא/ 3440
				המפורט בתכנית 3440		
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1				בתחום הקו הכחול		

:הערה לטבלה

4489 תכנית 507-0309716 היא תכנית

תכנון זמין

מסמכי התכנית

	נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר	קנה	תחולה	סוג המסמך
IJ,	בהוראו					עמודים	מידה		
37	התכני					גליון /			
	כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
	לא	תשריט מצב מוצע גליונות :1-2		גדעון בר אוריין			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
12/1000	לא	תשריט מצב מאושר מגרש	10: 50 22/10/2018	גדעון בר אוריין	17/07/2018	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר
תכנו תכנו		מוסר ומגרש מקבל							
11-11-11	לא	: מחייב לנושא	12:17 28/10/2018	גדעון בר אוריין	16/10/2018	1	1:250	מחייב	בינוי
		מסי קומות, גובה מבנה, עיצוב						חלקית	
		חזית מבנה בהתאמה להדמיה							
		המופיעה בנספח הבינוי, כפוף							
		לסעיף 4.1די. הוראות עיצוביות							
		וקווי בניין.							
	לא		13:06 28/10/2018	לב ללציוק	28/10/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
	לא		14: 12 08/07/2018	אלון טופצייק	01/02/2018	11		רקע	איכות הסביבה

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

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

מגיש התכנית 1.8.1

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
flaxerk@g		03-7524778	2	(1)	רמת גן	אור-של החזקות			פרטי	
mail.com						בעיימ				
flaxerk@g		03-7524778	2	(1)	רמת גן	ויספל בעיימ			פרטי	
mail.com										

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר 1.

1.8.2

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג
							רשיון		
flaxerk@gmail.com		03-7524778	2	(1)	רמת גן	אור-של החזקות			פרטי
						בעיימ			
flaxerk@gmail.com		03-7524778	2	(1)	רמת גן	ויספל בעיימ			פרטי

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר 1.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
office@baror		0747884400	44	בלפור	תל אביב-	בר אוריין		גדעון בר אוריין	עורך ראשי	
ian.co.il					יפו	אדריכלים				
sergeit@netvi	08-9151075	08-9151075		(1)	בית שמש		945	סרגיי טלפה	מודד	מודד
sion.net.il										

תכנית מס': 507-0635813 - שם התכנית: תא/מק/4785 ניוד זכויות מביה"ס "תל נורדאו" לבן אביגדור 12-14

דואייל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר	שם	סוג	מקצוע/
							רשיון			תואר
alon@agouti.	02-5605821	02-9923659		(2)			00123795	אלון טופצייק	יועץ סביבתי	מהנדס
co.il										
lelthuk@gma	03-6770411			(3)	פתח תקוה		73562	לב ללציוק	יועץ תחבורה	מהנדס
il.com										
rlaufer@baze		072-3224807	12	טברסקי	תל אביב-		574	ראובן לאופר	מודד	מודד
qint.net					יפו					

תכנון זמין מונה הדפסה 25

(1) כתובת: ת.ד 10646.

(2) כתובת: המלאכה 7 אזור תעשיה הר טוב אי. מ.א מטה יהודה.

(3) כתובת: בן יהודה 1.



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 בית הספר תל	במתחם הרחובות סירקין 28, מנדלי מוכר ספרים 17 ופרישמן 26 בו בנוי מבנה
נורדאו	לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור חלקה 36 בגוש 6906
מגרש מקבל	המגרש ברחוב בן אביגדור 12-14, שכונת מונטיפיורי
מסחר 1	מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים ת
	את המתגוררים, מועסקים והמבקרים בסביבה כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות
	ועוד
תכנית המתאר	תכנית מתאר מקומית לתל אביב יפו תא/5000
תכנית השימור	תכנית 2650בי.
1,,,2 € 1, 1 1 1 1 1 1	,

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

מטרת התכנית 2.1

- עידוד שימור ושיפוץ בפועל של המבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו", על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע בפועל של דרישות השימור במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו".
- עידוד התחדשות עירונית בדרום שכונת מונטיפיורי באמצעות תוספת זכויות, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לעירוב שימושים למסחר, מלון ומגורים בהתאם לתוכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בית ספר תל נורדאו למגרש המקבל ברחוב בן ארינדור 12-14
- 1.1. תוספת שטחים עיקריים, שטחים עיקריים למרפסות ושטחי שירות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור . 12-14.
 - 1.2 הפחתת שטחים עיקריים מזכויות הבנייה במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו.
- הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור ותוכנית תא/ 4489.
 - 3. שינוי יעוד במגרש המקבל בבן אביגדור מתעסוקה ליעוד מעורב מגורים מלונאות ומסחר
- 4. קביעת שימושים, גובה ומספר הקומות במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14: יוקם בניין לשימוש מסחר,הדֹפּסהֹ 25 מלון ומגורים עד 8 קומות מלאות כולל קומת קרקע.
 - .5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות מחייבים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
 - 6. קביעת חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע.
 - 7. מספר חדרי מלון לא יפחת מ- 110 ולפחות 70% מסך כל הזכויות העל קרקעיות הכוללות.
 - 8. קביעת גג משותף למלון ולדיירים.
 - 9. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש עד לקו הבניין לטובת הרחבת מדרכה ומעבר

תשתיות לאורך רחוב בן אביגדור.

10. הוראות לתנועה וחניה

.11 הקמת בריכה בגג המבנה.







3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.1

	תאי שטח	יעוד
20 E	2	יעוד עפייי תכנית
71	US-	מאושרת אחרת
בון הדו	בת מונה	מגורים ותיירות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפייי תכנית מאושרת אחרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ותיירות	1
חזית מסחרית	מגורים ותיירות	1

טבלת שטחים 3.2

		מצב מאושר
אחוזים	מ״ר	יעוד
14.67	1,271	אזור תעסוקה
85.33	7,392	מבנים ומוסדות ציבור
100	8,663	סה״כ

וצב מוצע			95
יעוד		מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
וד עפייי תכנית מאושרת אחרת		7,373.37	85.29
גורים ותיירות		1,271.23	14.71
טר	סה״כ	8,644.61	100



מועד הפקה: 04/06/2019 - 13:02 עמוד 13 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 25

4. יעודי קרקע ושימושים

אימושים מרתפים : לפי הוראות ע-1 לרבות שימושים נלווים לשימוש מלונאי. מרתפים : לפי הוראות ע-1 לרבות שימושים נלווים לשימוש מלונאי. מקומת קרקע: מסחר 1, שימושים ממפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.4 בתוכנית המתאר. מןמות 1-5: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. מןמות 1-6: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. מןמות 1-6: מנורים, מלונאות מן מימוית המורים ומלונאות א לנייות בנייה מאושרות אור מייר שטחי שרקי על קרקעיים מכוח תכנית השימור. מייק 4.8 מייר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מייר המותרים עפייי חוק, כמצוין בסעיף 1.4.1.2 סייק 4.8 מייר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מייר המותרים עפייי חוק, כמצוין בסעיף 1.4.1.2 סייק 4.8 מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. מור מור בנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 היקף המגורים לא יעלה על 151 מ"ר שטחים כוללים. בוללים. בוללים. בוללים. בוללים. בוללים. בולה מובלה ומספר הקומות. בב הוראות צ' 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. בוגה קומת הקרקע המסחרית לפי הקרים, כ-4.9 מ"ר. בוגה קומת הגרובי מלון במחרית לפי הקרים, כ-4.9 מ"ר. בוגובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקרים, כ-4.9 מ"ר. בוגובה קומת הגרובה מלון מה הרעליונה לא יעלה על 2.4 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) בוגין קדמי 2.4 ב מטרים. לפי הבניין הקיים. ב מוציין קדמי 2.4 ב מטרים (לפי הבניין הקיים) בוגין אחורי 5 מטרים. בוגין אחורי 5 מטרים. בוגין אחורי 5 מטרים. בוגין אחורי 5 מטרים. בוגין בניין אחורי 5 מטרים.		מגורים ותיירות	4.1
קומת קרקע: מסחר 1, שימושים מלונאות, מבואת מגורים. לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומת הקרקע. בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.6 בתוכנית מו הפנית. בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.6 בתוכנית מו הפנית	LIND	שימושים	4.1.1
הקרקע. בקומת קרקע יחויבו השימושים חמפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.6 בתוכנית ממות קרפע יחויבו השימושים חמפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.6 בתוכנית מותאה. קומות 7-6 : מגורים, מלונאות קומות 7-6 : מגורים, מלונאות קומות 7-6 : מגורים מלונאות או לביות הבנייה באושרות או לביות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: או לביות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: או למיות הבנייה בתוכנית תקפות ובתוספת של: ס"ק 4. או מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים עפ"י חוק, כמצוין בסעיף 1.2 ב"ל ס"ק 4. או מ"ר עיקרי שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. או מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. ב"ל מות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 . היקף המגורים לא יעלה על 154 מ"ר שטחים כוללים. ב"ל הוראות ביניה של 8.8 מותרים על 2.8 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. ב"ל הובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מ". גובה קומת הגי. גובה הקומה תליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסד תכל הגובה למטרים. (פי הבניין קדמי 49.2 מטרים (פי הבניין הקיים) קו בניין קדמי 49.2 מטרים (פי הבניין הקיים) קו בניין קדמי 49.2 מטרים (פי הבניין הקיים)		מרתפים : לפי הוראות ע-1 לרבות שימושים נלווים לשימוש מלונאי.	
בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.0 בתוכנית תב לומתאר. מנות 1-6 מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. גנ עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון. א 4.1.2 א מניות בנייה מאושרות נכייות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: יבייות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: על פי תכניות תקפות ובתוספת של: נסייק 4. 8.8 מייר שטח עיקרו על קרקעיים מכוח תכנית השימור. סייק 4. 8.8 מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. יביות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. זכויות הבנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. בולים. ב הוראות ביני מוסר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גגו. ב הוראות ביני גובה חקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גגו. ב גובה חקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גגו. ב גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מי. גובה קומת הגב גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגב גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך קו בניין קדמי 49.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צחור 5 מטרים. מווח לפים הניין הקיים)		קומת קרקע: מסחר 1, שימושים מלונאות, מבואת מגורים. לא יותרו חדרי מלון ומגורים בקומת	
מנות 1.5 מנות 1.5 מנורים, מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. קומות 1.5 מגורים, מלונאות קומות 1.5 מגורים, מלונאות קומות 1.5 מגורים, מלונאות גנ עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון. 4.1.2 **Tering acts and suburing to "מניות בנייה בתראם לטבלה בסעיף 5 להלן: "מניות בנייה בתראם לטבלה בסעיף 5 להלן: "מניות בנייה שלח עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור. "מניות בנייה שלח ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. "מניות בנייה שלח ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. "מניות בנייה שלח ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). "מור אובה מבנה ומספר הקומות:" "מור אובה חקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). "מור אובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ". "מור מובין אומר טיפוסית מלון צמורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) "מור אובה לא עבור 5 מטרים. "מור בניין קדמי 49.2 מטרים (לפי הבניין הקיים) "קו בניין קדמי 49.2 מטרים (לפי הבניין הקיים) "קו בניין אחורי 5 מטרים. "מור זכניין אחורי 5 מטרים.	וראלצ	הקרקע.	
המתאר. קומות 1-1: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. קומות 7-1: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות. גע עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון. א א יכויות בנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: על פי תכניות תקפתו ובתוספת של: נעל פי תכניות תקפתו ובתוספת של: 164 מ"ר שטחי עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור. ס"ק 4. 885 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. ס"ק 4. 17- וובה מבניה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. מוניות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. ברולים. ברולים. ברולים. ברולים. ברולים מנות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גו.). ברובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מ". גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מ". גובה קומת הגר גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הבניין הקיים) קו בניין קדמי 49. 2 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין קדמי 49.2 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 19.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צחור 5 מטרים. קו בניין אחורי 5 מטרים.	נון זמין		
קומות 6-6 . מגורים, מלונאות גו עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון. 4.1.2 א זפויות בניה מאושרות א זפויות בניה מאושרות ו הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: על פי תכניות תקפות ובתוספת של: א 8.8 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים עפ"י חוק, כמצוין בסעיף 2.1.1.2 ס"ק 4. א 8.8 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. זכריות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. זכריות הבנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות בייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניי של 1.3 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. ב הוראות ביינו של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. גובה קומה חקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מי. גובה קומה העוסיות מלון/בגורים עד 3.5 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסד גובה קומה טיפוסית מלוף במורה של 1. מורה מלפי הבניין הקיים) מנור זכרים, צובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסד הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין קדמי 2.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 19.2 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 19.2 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים (לפי הבניין הקיים)	20 1109 11		
אני עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון. 4.1.2 א זכייות בניה מאושרות זכויות הבנייה תקפות ובתוספת של: זכויות הבניית תקפות ובתוספת של: 166 176 186 186 186 186 186 186		קומות 1-5: מלונאות, בכפוף לעמידה בתנאים ודרישות משרד התיירות.	
א א יכויאות בניה מאושרות זכויות הבניה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: זכויות הבניה ובחתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: על פי תכניות תקפות ובתוספת של: 1166 1		קומות 6-7 :מגורים, מלונאות	
א א וכניות בניה מאושרות ולפי תכניות תקפות ובתוספת של: ולפי תיר שטח עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים עפ"י חוק, כמצוין בסעיף 1.4.2 מ"ק 4. 888 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. 888 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. ולפיות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. ולפיות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 . היקף המגורים לא יעלה על 1551 מ"ר שטחים מוספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). ב ב הובה מבנה ומספר הקומות: ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב ב		גג עליון: שימושים טכניים, בריכת שחיה לשימוש משותף לדירות המגורים ולמלון.	
זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן: על פי תכניות תקפות ובתוספת של: 1166 על פי תכניות תקפות ובתוספת של: 1168 מייר שטח עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור. שייק 4. 388 מייר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מייר המותרים עפיי חוק, כמצוין בסעיף 2.1.4 ב' סייק 4. 388 מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. זכויות הבנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1. היקף המגורים לא יעלה על 1554 מייר שטחים כוללים. ב הוראות ביני מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). 1. גובה מבנה יהיה בגובה מרבי של 2.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. ב גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-9.4 מי. גובה קומה הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. ב תבו זמין קדמי 4.9.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין קדמי 4.9.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין צדי 19.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין צדי 19.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין אחורי 5 מטרים.		הוראות	4.1.2
על פי תכניות תקפות ובתוספת של: 1166 1168 1169 116		זכויות בניה מאושרות	א
166 מ"ר שטח עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור. 68.4 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מ"ר המותרים עפ"י חוק, כמצוין בסעיף 1.1.2 ב" ס"ק 4. 78.8 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. 78.8 מ"ר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. 79. זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. 70. מות מודמן בינוי 71. גובה מבנה ומספר הקומות: 82. מובר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). 83. גובה הקומות המרבי של 88.82 מטרים, ותוספת של עד 2 מ" עבור ארובה ככל שתידרש. 84. גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ". 85. קווי בניין: 86. קווי בניין: 87. קווי בניין: 88. קווי בניין: 89. קווי בניין: 80. קווים:		זכויות הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 5 להלן:	
א. א		על פי תכניות תקפות ובתוספת של:	
שיק 4. 388 מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. 388 זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. 31 זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 . היקף המגורים לא יעלה על 1554 מייר שטחים כוללים. 31 גובה מבנה ומספר הקומות: 32 מטרים המבנה יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). 33 גובה הקומות: 44 גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. 34 גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. 35 גובה הקומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסד הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 36 קווי בניין: 37 קווי בניין: 38 מטרים (לפי הבניין הקיים) 38 קוו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) 38 קוו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) 38 קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים)		1166 מייר שטח עיקרי על קרקעיים מכוח תכנית השימור.	
א מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור. מנות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 . היקף המגורים לא יעלה על 1554 מ"יר שטחים כוללים. 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). ב מבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ'. גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ'. גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: ב קווי בניין: ב קו בניין קדמי 2.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		68.4 מייר עיקרי עבור הגדלת מרפסות מעבר ל-14 מייר המותרים עפייי חוק, כמצוין בסעיף 4.1.2 בי	
זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות. מרוש מיר שטחים ביללים. ב הוראות בינוי הוראות בינוי ב הוראות בינוי ב הוראות בינוי ב מספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). ב גובה הקומות: ב גובה הקומות: ב גובה הקומות: גובה קומה הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה הגר. גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. ב גובה קווי בניין קדמי 4.9.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין קדמי 4.9.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קן בניין אחורי 5 מטרים. קן בניין אחורי 5 מטרים.		סייק 4.	
וכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 . היקף המגורים לא יעלה על 1554 מ״ר שטחים כוללים. ב הוראות בינוי 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מ׳. גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אורי 2 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.1 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		388 מייר שטחי שרות על קרקעיים מכוח תכנית השימור.	
ב הוראות בינוי 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). מספר הקומות המרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 4.9.4 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		זכויות בנייה שלא ניתן לממשן בשל מגבלות גובה, מספר קומות, קווי בניין, בטלות.	
ב הוראות בינוי 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 12.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.	נון זמין	זכויות הבנייה במרתפים על פי הוראות ע 1 .היקף המגורים לא יעלה על 1554 מ״ר שטחים	
 1. גובה מבנה ומספר הקומות: מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אורי 5 מטרים. 	הדפסה 25	מונה ו	
מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג). המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		הוראות בינוי	ב
תמבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש. 2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		1. גובה מבנה ומספר הקומות:	
2. גובה הקומות: גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		מספר הקומות המרבי יהיה 8 (כולל קומת קרקע וכולל קומת גג).	
גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי. גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		המבנה יהיה בגובה מרבי של 28.80 מטרים, ותוספת של עד 2 מי עבור ארובה ככל שתידרש.	
גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה) גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		2. גובה הקומות:	
גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		גובה קומת הקרקע המסחרית לפי הקיים, כ-4.9 מי.	
הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים. 3. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		גובה קומה טיפוסית מלון/מגורים עד 3.5 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)	
2. קווי בניין: קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים.		גובה קומת הגג- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך	
קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		הכל הגובה לא יעבור 5 מטרים.	
קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין אחורי 5 מטרים.		100 P	
קו בניין קו מי די2.9 מטרים (לפי הבניין הקיים) קו בניין צידי 2.91 מטרים. קו בניין אחורי 5 מטרים.	רוו זמין	3. קווי בניין:	
קו בניין אחורי 5 מטרים.	בון זבין הדפסה 25	קו בניין קדמי 2.94 מטרים (לפי הבניין הקיים)	
		קו בניין צידי 2.91 מטרים (לפי הבניין הקיים)	
לא תותר חצר משק במרווח האחורי		קו בניין אחורי 5 מטרים.	
		לא תותר חצר משק במרווח האחורי	

: מרפסות

4.1	מגורים ותיירות	
	שטח עבור מרפסות יהיה בהתאם לשטחים המצוינים בטבלה 5 ועל פי המפורט להלן, ובכפוף -	
	להנחיות העיצוביות:	
	שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מייר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מייר -	4 500 5 0
	בממוצע ליחידת דיור. ליחידת האחסון המלונאי תותר מרפסת בשטח של עד 6 מייר למעט	
	מרפסות ב-5 חדרי הנגשת נכים בהם השטח יוגבל לעד 12 מייר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד	
	שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.	
	- תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.	
	- קו מרפסות אחורי עד 2.00 מטרים	נון זמין זדפסה כֿ
	- לא יותרו מרפסות בחזיתות צד.	
	- מרפסות ישולבו בגריד בנפח של הבניין.	
ړ	גגות	
	- גג המבנה יהיה מפותח ומרוצף וישמש לשימושים משותפים לכל דיירי הבניין והמלון.	
	- לא תותר הצמדת הגגות ליחידות המגורים או המלונאיות. לא יותרו חדרי יציאה לגג ולא יותרו	
	דירות גג, חריגה מהוראות אלה תהווה סטיה ניכרת.	
	- היציאה לגג תהא מחדר המדרגות המשותף בלבד. חדרי מדרגות ומתקנים טכניים יהיו בנסיגה	
	של לפחות 4 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה כלפיי הרחוב	
	הסתרת המתקנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית ובאישור-	
	מהנדס העיר או מי מטעמו.	
	- תותר הקמת בריכה בגג לשימוש משותף לכל דיירי הבניין והיחידות המלונאיות. בשלב מתן	
	היתרי האכלוס יוצג היתר רעלים בר תוקף, השמעת מוזיקה ועריכת אירועים בשטח הבריכה עפייי	IIVAZ III
	תקנות החוק ומדיניות העירייה.	נון זנוין הדפסה כ
	-חדרי המכונות והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות.	
	- לפחות 30% מהגג יהיה גג מגונן שיכוסה בצמחייה ויהיה פנוי וישמש לרווחת דירות המגורים	
	ולמלונאות. הגינון יבוצע על גבי מצע מינימלי ו/או מכלים/אדניות.	
т	עיצוב אדריכלי	
	הנחיות עיצוב מחייבות, בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי. יותרו שינויים לא מהותיים	
	מההדמיה, באישור מהייע או מי מטעמו :	
	: עיצוב החזית	
	- החזית הקדמית וחזיתות הצד עד אמצע החזית כלפי הרחוב יאופיינו בגריד אורטוגונלי מרחבי	CERTE
	שידגיש את קונסטרוקציית המבנה.	
	- היחס בין הגריד למילואות יהיה 25% - 15% גריד ו- 75% - 85% מילואות. בחזיתות הצד לא	
	תהיה חובה להבלטת הגריד ממישור המילואות.	
	בחזית לרחוב מרפסות יבלוט עד 150 סיימ מקו הבניין לקומות עיליות, בהתאם לנספח הבינוי . $_{ m mol}$	ון זמין:
	- פרט הגריד יופיע בקנה מידה 1:25 בהגשה להיתר.	הדפסה כ
	עיצוב החזית- חמרי גמר	
	- גמר הגריד שבחזית הקדמית ובחזיתות הצד יהיה כמפורט להלן או שילוב בינהם : בטון חשוף,	
	פלדה, או כל חומר מתועש.	
	- גמר המילואות שבחזית הקדמית ובחזיתות הצד יהיה כמפורט להלן או שילוב בינהם: זכוכית,	

4.1	מגורים ותיירות
	לבני סיליקט, בלוק בטון חשוף, גרנוליט, רפפות אלומיניום, פייברצמנט, עץ.
	- בחזיתות הקדמיות ובחזיתות הצד לא יותר שימוש בחיפוי אבן ירושלמית, טיח, וכיוצא בזה
	כחומר גמר ראשי.
	- לא יותר שימוש בזכוכית רפלקטיבית (מראה).
	- חומר גמר אחר השווה באיכותו שאינו מופיע בסעיף זה, יצויין בבקשה לתיק המידע ויינתנו
	לגביו הנחיות פרטניות.
	עיצוב החזית- קומת נתק-קומה וי
	- במטרה לייצר את ההפרדה בין שימושי המגורים לשאר השימושים, קומה וי תאופיין כקומת
	נתק של הפרדה ויזואלית.
	- חזיתות קומת הנתק יהיו בנסיגה של לפחות 30 סיימ ממישורי החזיתות בקומות שמתחתיהן
	ובקומות שמעליהן.
	- יש להרחיק את העמודים הנושאים מהמישור הקדמי של הבניין בקומת הנתק.
	- פרט הנתק יופיע בקנה מידה 1:25 בהגשה להיתר.
	עיצוב החזית- קומת נתק-קומה אי
	- במטרה לייצר הפרדה/חיבור נאות בין המבנה הקיים למבנה החדש, קומה אי תאופיין כקומת
	נתק של הפרדה ויזואלית,. פרט הנתק יופיע בקנה מידה 1:25 בהגשה להיתר.
	חזית מסחרית:
	קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית וכחזית פעילה פתוחה לרחוב.
	שטח מבואת מגורים לא יעלה על 35 מ״ר.
	אלמנטי הצללה :
	- יותרו אלמנטי הצללה מבטון או מחומרים קלים ובעומק הגריד שעל החזית. פרט אלמנטי
	ההצלה יופיע בקנה מידה 25 :1 בהגשה להיתר.
	- לא יותרו הצמדות של שטחים בחצר הפנימית למעט סגירות חורף וכיוצא בזה.
	מסתורי כביסה:
	תותר הקמת יחייד ללא מסתורי כביסה בכפוף להצגת פתרון לייבוש כביסה.
ה	זיקת הנאה
	י בו. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה
	י
	בתחום זיקת ההנאה יחול איסור בנייה הכולל איסור הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות
	וכדומה, למעט מתקני אופניים.
	מונה 2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם
	לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
1	מרתפים
,	מרתפים חנייה ותנועה:
	בון ונפים וונייוו ווננועוו.

4.1	מגורים ותיירות
	1. מרתפים יבנו לפי הוראות ע
	2. תקן החניה יקבע 0 למגורים ולמלון.
	3. פתרונות לפריקה וטעינה בתחום המגרש.
	4. הצגת פתרונות של העלאה והורדת נוסעים בעת הוצאת היתר הבנייה.
	הנחיות מיוחדות
	מונה ד צפיפות יחידות דיור:
	א. יותרו עד 22 יחידות דיור בתוכנית. השטח המיועד למגורים (עיקרי ושרות) העל קרקעי לא
	יעלה על 30% מסך השטח הבנוי העל קרקעי.
	ב. שטח ממוצע לדירה : 53 מייר עיקרי . לא יותרו ממיידים. הדירות יתוכננו עם ממייק או ממיימ.
	2. מספר חדרי מלון : לפחות 110
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.	
7,6,,	שימושים
7.6.	שימושים מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/
7.6.	
4.2.2	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא
	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/ 4489.
4.2.7	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/ 4489. הוראות
4.2.7	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/
4.2.7	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/
4.2.7	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/ 4489. הוראות שימור שימור 1. שימור המבנה בהתאם לתיק תיעוד מאושר. 2. ביצוע בפועל של עבודות השימור של המבנים 1 ו-2 ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות
4.2.7	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/ 4489. 4489 הוראות שימור 1. שימור המבנה בהתאם לתיק תיעוד מאושר. 2. ביצוע בפועל של עבודות השימור של המבנים 1 ו-2 ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות לניוד מכח תוכנית השימור או בעת כל מימוש תוספת בנייה למעט מבנה אולם הספורט והמבנה
4.2.	מבנה לשימור על פי תוכנית השימור, השימושים המותרים יהיו לפי ייעוד ציבורי בתוכנית תא/. 4489 הוראות שימור 1. שימור המבנה בהתאם לתיק תיעוד מאושר. 2. ביצוע בפועל של עבודות השימור של המבנים 1 ו-2 ייעשה בעת מימוש זכויות הבנייה הניתנות לניוד מכח תוכנית השימור או בעת כל מימוש תוספת בנייה למעט מבנה אולם הספורט והמבנה הרב תכליתי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

金型を	- Same	,	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכטית (% מתא שטח)		שטחי בניה (מייר)			גודל מגרש (מייר)	בניין / מקום	שימוש תאי שטח		יעוד	
										מתחת לכניסה הקובעת		ה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
תכנון זמין		אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
ונה ה דפסה 25	173				·							1200.69	3143			1	מלונאות (אכסון מלונאי)	ותיירות
												388	1166			1	מגורים	מגורים ותיירות
(8)	2.94	5	(8) 2.91	(8) 2.91	(7) 8	28.8	(6) 22	(5) 60) 5897.69 (4	(3)	(3)) 1588.69	(1) 4309	1271	>סהייכ<	1		מגורים ותיירות
									(10)					(9)		2		יעוד עפייי תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

- א) זכויות בניה במצב הנכנס וזכויות מתוקף תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתרי הבניה.
- ב) זכויות לטובת מלונאות עד רחייק 3.5 הינם מכח תכנית המתאר. זכויות מעבר לרחייק 3.5 ינויידו ממבנים לשימור, במגבלת מסי הקומות המאושרות.
 - .)) שטחיי המגורים הכוללים לא יעלו על 30% מסך השטחים העל קרקעיים הבנויים בפועל.
 - ד) זכויות שאינן ניתנות לניצול במסגרת מגבלת מספר הקומות וגובה בטלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- :) מגרש מקבל
- זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות + זכויות מתוקף תמ"א 38 ובתוספת 1166 מ"ר שטחים עיקריים שנויידו מהמגרש המוסר " בית הספר תל נורדאו".
 - . הייק א' ו- ב 4י. בחתאם לסעיף 4.1.2 סייק א' ו- ב 4י. מרפסות מעבר למפורט בטבלה בהתאם לסעיף 4.1.2 סייק א' ו- ב
- (2) מגרש מקבל: זכויות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות + זכויות מתוקף תמייא 38 ובתוספת 388 מייר שטחי שירות שנויידו מהמגרש המוסר יי בית הספר תל נורדאויי.
 - (3) שטחים לפי תכנית ע 1.
 - (4) מתייחס לסהייכ שטחים עיליים.
 - (5) לפי מבנה קיים.
 - (6) לפחות 110 חדרי מלון.

- (7) כולל קומת קרקע וקומת גג.
 - (8) לפי קיים.
 - .9) מגרש מוסר)
- (10) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 994.47 מייר.





6. הוראות נוספות

איכות הסביבה 6.1

- 1. כל שטחי המסחר ומטבח המלון יחוברו לפיר וארובה מעל הגג העליון או מעקה הגג.
- 2. אחסנת ציוד נלווה למסעדה וכן אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
 - יחידות המגורים יחויבו בהתקנת מיגון אקוסטי דירתי כך שמפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלו על 40 דציבל.
 - 3. חלחול עקב חשש לזיהום מי תהום בגלל קרקע מזוהמת או מי נגר מזוהמים, לא תותר החדרת נגר אל הקרקע, בכפוף לאישור רשות המים.
 - 4. כל פסולת בניין תפונה לאתר גריסה ומחזור ואישורים על כך יועברו לאגף שפייע.
- 5. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.
 - 6. חדר אשפה ומטבח המסעדה/חדר אוכל יכללו מפריד שומן ועמדות מחזור בהתאם לנדרש.
 - 7. רעש: לא תותר פריקה וטעינה עבור המסחר בין השעות 22:00 ועד 6:00 למחרת
- 8. אסבסט: ככל שיש בשטח התכנית אלמנטים ישנים המיועדים להריסה-יש לבצע סקר אסבסטע"י סוקר מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבהלקבלת אישורה.

6.2

- 1.תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות הועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מספר 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- 2. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איוורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה על פי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3

כל המפורט להלן יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשסייב-2002 :

- 1. שינוי במספר קומות, גובה מירבי
 - 2. שינוי בשימוש המלונאות
 - 3. שינוי בהוראות העיצוביות

תנאים למתן היתרי בניה 6.4

תנאי למתן היתר בנייה במגרש המקבל:

- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בבית הספר תל נורדאו בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 - קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לחוות דעת בנושאי אקוסטיקה ואיכות אויר, מיגון דירתי, מתקנים טכניים, פתרונות נידוף, גנרטור חירום וכדומה.
 - 3. הצגת פתרונות אדריכלים והנדסיים לבנייה בת קיימא על פי הנחיות הוועדה המקומית.
 - 4. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל
- . אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעצוב חזיתות הבניין בהתאם להוראות עיצוב מחייבות.
 - 6. אישור משרד התיירות לתקנים פיזיים של מלון.

מועד הפקה: 04/06/2019 - 13:02 עמוד 20 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 25

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
7. הבטחת פינוי כל פסולת הבניין על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה להיבטי זיהומי קרקע.	
8. הבטחת פינוי/טיפול בקרקע מזוהמת, אם תימצא כזו ובתחום המגרש.	
9. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים	
המוצעים בתוכנית.	
10. הבטחת נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיית משרד הבריאות ובתיאום עם	
רשות המים.	
11.קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בנושא זיהום קרקע ושימוש עיקרי בתת הקרקע/שהייה	
ממושכת ואישור הרשות לאיכות הסביבה לאיטום נגד גזי קרקע.	
12. לא יצא כל היתר בנייה טרם תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז על ידי הגורמים	
הרלוונטיים.	
13. חדרי טרנספורמציה יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה	
והמשרד להגנת הסביבה.	
.14 הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפנקס רישום המקרקעין	
15. תנאי הוצאת היתר בנייה - הצגת פתרונות פריקה וטעינה והצגת פתרונות של העלאה והורדת	
. נוסעים	
.16 הצגת פתרונות לאחסון מיחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ״ו	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
תנאים למתן היתר איכלוס במגרש המקבל.	
1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.	
2. תנאי לאכלוס שימושי המגורים יהיה התקנת אמצעי טיפול מתאימים למניעת מטרדים אשר	
יאושר על ידי עיריית תל אביב.	
3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.	
4. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפינקס רישום המקרקעין.	
5. הצגת היתר רעלים בר תוקף לבריכת השחייה.	
5. הצגת היתר רעלים בר תוקף לבריכת השחייה.6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירה	
The state of the s	
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעי <i>יב</i> 2011, לפיה כל מכירה	
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירהשל שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק	
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳. יחידות	6.6
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע״ב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה.	6.6
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. 	6.6
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק 	
 הירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם אי לגורם בי. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק 	
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק הנחים הערה: 	
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק הנחידות מיוחדות רישום הערה: רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות הבנייה שנעשית (ניהול ורישום) התשע"ב-, 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מרח תוכנית זו 	
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב'. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק הנתרות מיוחדות רישום הערה: רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-, 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו. 	6.7
 6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשעייב 2011, לפיה כל מכירה של שימושי המלונאות, תהיה מותנית באישור העירייה וזאת על מנת להבטיח שלא ימכרו חלק מיחידות המלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א׳ לגורם ב׳. יחידות בשימוש מגורים, לא תהיה הגבלה בהעברה. היטל השבחה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק הנחידות מיוחדות רישום הערה: רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות הבנייה שנעשית (ניהול ורישום) התשעייב-, 2011 בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מרח תוכנית זו 	

מועד הפקה: 04/06/2019 - 13:02 עמוד 21 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 25

וכדומה.

1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי

הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות

הוצאות הכנת תוכנית	6.8
2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאת היתרי הבנייה.	

.7	ביצוע התכנית	¥W
7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	כנון זמין הדפסה 5?
וטף		



