

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 507-0419127**

**התחדשות אבן גבירול 99-101 - תא/מק/4651 - מימוש תמ"א 38**

**תל-אביב**

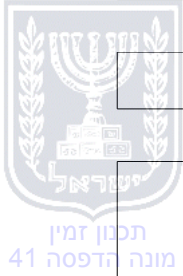
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של 0.916 דונם וממוקמת בדופן המערבית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ארלוזורוב ובחור אליהו בגוש 6214 חלקות 150-151 במלואן.  
התכנית הינה בהתאמה לתכנית לפיתוח והתחדשות רחוב אבן גבירול שנמצאת בהכנה והינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 על תיקונייה במקרה של הריסה ובנייה מחדש בלבד.

החלקה הצפונית במקבץ הקיים - חלקה 270 - הופקעה לטובת כניסה ויציאה לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת בתת הקרקע לאורך הרחוב ואינה כלולה בתכנית זו.

התכנית קובעת הוראות להתחדשות המבנים במסגרת הריסה ובנייה מחדש בשתי חלופות. האחת כוללת חזית מסחרית הפונה לחלקת הרכבת הקלה והשנייה כוללת בניה בקיר משותף למקרה של הקמת מבנה בחלקה המופקעת כאמור לעיל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

התחדשות אבן גבירול 99-101 - תא/מק/4651 - מימוש  
תמ"א 38

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
**שם התכנית**

מספר התכנית 507-0419127

**1.2 שטח התכנית**  
0.916 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 11, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 8, 62 א (א) 9

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 179543

קואורדינאטה Y 665939

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אבן גבירול 101,99

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אבן גבירול	101	
תל אביב-יפו	אבן גבירול	99	

הצפון הישן - החלק הצפוני

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק		150-151

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
תא/ 58	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/58 ממשיכות לחול.	976			04/01/1940
תא/ 336	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/336 ממשיכות לחול.	318	139		05/11/1953
תא/ 678	כפיפות	הוראות תכנית תא/ 678 תחולנה על תכנית זו.	922	1203		05/04/1962
תא/ 5000	כפיפות	הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
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	כפיפות	הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239		16/04/2001
תא/ 3440	שינוי	תכנית תא/ 3440 לא תחול בתחום תכנית זו.	5526	4150		10/05/2006
תא/ 286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 286 ממשיכות לחול.	216	473		28/02/1952
תא/ 637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 637 ממשיכות לחול.	783	1999		11/08/1960
תממ/ 5	כפיפות	הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תתל/ 71/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 71/ ב. הוראות תכנית תתל/ 71/ ב תחולנה על תכנית זו.	7510	6144		23/05/2017
תמא/ 23/ א/ 4	כפיפות	הוראות תכנית תמא/ 23/ א/ 4	6121	4338		12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		4 תחולנה על תכנית זו.				
תמא/ 38 / 3 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 / א על שינויה תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016

#### הערה לטבלה:

תכנית זו הינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38 על שינויה והוראותיה גוברות



**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				ברד פינצ'וק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברד פינצ'וק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/01/2022	ברד פינצ'וק	09: 23 23/01/2022	נספח בינוי מנחה לשתי החלקות בקיר משותף מלא	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/01/2022	ברד פינצ'וק	09: 23 30/01/2022	מצב מאושר	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



**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	(1)		התחדשות אורבנית ייזום ונדלן	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-5288288	077-2004332	etiel@orbanit.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל רובינשטיין קומה 20.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			התחדשות אורבנית ייזום ונדלן	תל אביב- יפו	לינקולן (1)	20	03-5288288	077-2004332	etiel@orbanit.co.il

(1) כתובת: מגדל רובינשטיין קומה 20.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	ברד פינצ'וק	103964		תל אביב- יפו	גוטליב	11	03-5222402	03-5222403	brad@theher.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אשרף חאג' יחיא	1058	סיגמא - מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים	טייבה	(1)		09-7441915		sigma.sur@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7117.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 התחדשות עירונית ברחוב אבן גבירול, הריסה ובנייה מחדש לטובת מבנים מעורבי שימושים הכוללים מסחר וקולונדה בקומת הקרקע בחזית לרחוב אבן גבירול, תעסוקה, מלונאות ומגורים בקומות העליונות, קביעת צפיפות, עיגון זכויות הבנייה ע"פ תכניות תקפות ותמ"א 38 על תיקוניה, קביעת שימושים לתעסוקה ומלונאות, קביעת הוראות בינוי וגובה למבנים החדשים וקביעת תנאים להיתר בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת זכויות בנייה מכח תכניות תקפות ועיגון זכויות בנייה מכח תמ"א 38 על שינוייה.

2. הוספת הקלות כמותיות בשעור של 16%.

3. קביעת קווי בניין:

א. קו בניין קדמי לרחוב אבן גבירול "0".

ב. קו בניין קדמי צפוני בחלקה 151 יהיה "0".

ג. במקרה של בנייה בעת ובעונה אחת יותר קו בניין צדדי "0" לקיר המשותף בכפוף להוראות הבינוי כמפורט בסעיף 1.2.4.3 ונספח הבינוי.

ג.קו הבניין הצדדי הדרומי בחלקה 150 יהיה 3.0 מ'.

ד. קו בניין אחורי 5 מ'.

4. הגדלת הצפיפות בחלקה 150 מ- 9.09 יח"ד ל-24 יח"ד (9.09 יח"ד מכח תכניות תקפות ועוד 15 יח"ד מכח תמ"א 38) ובחלקה 151 מ- 10.27 יח"ד ל-27 יח"ד (10.27 יח"ד מכח תכניות תקפות ועוד 17 יח"ד מכח תמ"א 38). בסך הכל בשתי החלקות 51 יח"ד.

5. קביעת גובה המבנים עד 9 קומות הכולל קומת גג חלקית וקומת קרקע מסחרית הכוללת יציע בהתאם למותר לפי תכניות תקפות, תמ"א 38 והקלות. בעורף קומת הקרקע המסחרית תתוכנן קומת תעסוקה כפולה כמסומן בנספח הבינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	2, 1
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,348.2	100
סה"כ	1,348.2	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	895.91	100
סה"כ	895.91	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. קומת הקרקע -</p> <p>1. בחזית המסחרית הפונה לרחוב אבן גבירול: שימושים מסחריים ומבואות כניסה בשטח המינימאלי הנדרש. בנוסף, בעורף המבנה יותרו שימושי תעסוקה ושטחי שרות. לא יותרו מתקנים טכניים בחזית. בנוסף, תותר כניסה נפרדת לשימושי תעסוקה בכפוף לעמידה בשטחי מסחר מינימליים הנדרשים בהתאם להוראות התכנית. לא יותרו שימושי מגורים.</p> <p>2. קומת תעסוקה חלקית עורפית - הקומה המחלקת את קומת הקרקע הגבוהה בעורף הבניין תותר שימושים מסחריים ותעסוקה כדוגמת בעלי מקצועות חופשיים ותעשייה עתירת ידע וכן מלונאות. לא יותרו שימושי מגורים.</p> <p>ב. קומה ראשונה -</p> <p>1. שימושי תעסוקה כדוגמת בעלי מקצועות חופשיים ותעשייה עתירת ידע וכן מלונאות. לא יותרו שימושי מגורים.</p> <p>ג. קומות עליונות -</p> <p>1. שימוש למגורים ומלונאות על פי תכניות תקפות.</p> <p>ב. מפלס גג עליון -</p> <p>1. מתקנים טכניים וחדרי מכונות.</p> <p>ה. קומות תת הקרקע -</p> <p>1. שימושים בהתאם לתכנית ע 1.</p> <p>ו. שימושי מלונאות ייקבעו בהתאם לעמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שייקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות והמדיניות העירונית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>על פי טבלה 5</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו הבניין לרחוב אבן גבירול יהיה "0" בהתאם לתכניות תקפות. קומת הקרקע לרחוב אבן גבירול תהיה בנסיגה של 4.0 מ', כולל קולונדה ותישמר בו זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>2. קו בניין אחורי יהיה 5.0 מ'.</p> <p>3. קו בניין צידיים: תא שטח 1 - כלפי דרום: 3.0 מ'. כלפי צפון: קו בניין 0. במקרה של בנייה בנפרד של כל אחת מהחלקות, קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בקיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. במקרה של בנייה בעת ובעונה אחת של שתי החלקות יחד תותר הארכת הקיר המשותף ותינתן גמישות במיקום המיגרעות בחזית האחורית. לא יותרו חללים פנימיים.</p> <p>תא שטח 2 - כלפי צפון: 0.0 מ'. כלפי דרום: קו בניין 0. במקרה של בנייה בנפרד של כל אחת מהחלקות, קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בקיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. בבמקרה של בנייה בעת ובעונה אחת של שתי החלקות יחד תותר הארכת הקיר המשותף ותינתן גמישות במיקום המיגרעות בחזית האחורית. לא יותרו חללים פנימיים.</p> <p>4. קו בניין למרתפים: כלפי רחוב אבן גבירול- 4 מ'.</p> <p>5. נסיגות: קומה הגג תיבנה בנסיגה של 2.0 מ' מהחזית הקדמית, 1.0 מ' מהחזית הצדדית הדרומית בחלקה 150 ו- 3.0 מ' מהחזית האחורית.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

ג

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. חזית קדמית מזרחית לרחוב אבן גבירול
- א. קומת הקרקע הפונה לרחוב אבן גבירול תכלול חזית מסחרית וקולונדה בעומק שלא יפחת מ-4.00 מ'. לא תותר הצבת מתקנים טכניים בחזית זו. תותר כניסה אחת למבואה ברוחב המינימלי הנדרש.
- ב. אורך החזית של יחידה מסחרית לא יעלה על 12 מ' לאורך אבן גבירול.
- ג. לפחות מחצית מאורך החזית המסחרית יהיה בעומק שלא יפחת מ-6 מ'. עומק מינימלי של היחידה המסחרית לא יפחת מ-3 מ'.
2. חזית קדמית צפונית (תא שטח 2)
- א. ככל שמבנה תחנת הרק"ל העל קרקעי ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מגבול המגרש, קומת הקרקע הפונה לתחנת הרק"ל תכלול חזית מסחרית. לא תותר הצבת מתקנים טכניים בחזית זו.

ד

## מסחר

1. בקומת הקרקע לאורך רחוב אבן גבירול תחויב הקמת חזית מסחרית.
2. לאורך החזית המסחרית לרחוב אבן גבירול תוקם קולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4.0 מ'.
3. ככל שמבנה תחנת הרק"ל העל קרקעי ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מגבול המגרש עם חלקה 151, תחויב חזית מסחרית בכפוף לתאום עם הרק"ל והסכמתה.

ה

## הוראות בינוי

## צפיפות יח"ד

1. לפחות 25% מכלל הדירות בשתי החלקות יחד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי.
2. צפיפות יח"ד תיקבע לפי מקדם סה"כ שטחי המגורים (כולל שטחים משותפים) מחולקים במקדם הצפיפות 65. בכל מקרה מס' יח"ד הדירור מינימלי יהיה ע"פ מקדם צפיפות 85, מתוכם יוקצו 25% יח"ד קטנות בשטח שלא יפחת מ-50 מ"ר שטחים כוללים, וזאת בהתאם להוראות תכנית רחוב אבן גבירול תא/4562 כפי שתאושר.
3. דירות בשטח קטן מ-35 מ"ר יחויבו בפתרון מיגון קומתי (ממ"ק) במקום ממ"ד באישור פיקוד העורף.

ו

## הוראות בינוי

- מסתור כביסה - דירות הפונות לרחוב אבן גבירול ו/או לתחנת הרק"ל בחלקה 270 יותרו ללא מסתור כביסה.
- בניין משותף - בבנייה בעת ובעונה אחת יותרו להקים תשתיות משותפות לשני המבנים (לרבות מרתפים, חדר מדרגות, פתרונות מיגון ובטיחות אש, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים וחדרי ושטחי מערכות כנדרש).

ז

## הוראות בינוי

1. במקרה של בנייה בעת ובעונה אחת קו הבניין בחלק שאינו בנוי בקיר משותף יהיה לפחות 5.0

## 4.1

## מגורים ד'

	<p>מ' (בהתאם לנספח הבינוי).</p> <p>2. במקרה של בנייה בנפרד של כל אחת מהחלקות קו הבניין הצידי בחלק שאינו בנוי בקיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'.</p>
ח	<p><b>גגות</b></p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחייה בגג העליון לשימושי מלונאות בלבד.</p>
ט	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. זכויות הבנייה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1.</p> <p>2. תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש לאחר ההפקעה.</p> <p>3. יותרו הקמת חדרי אופניים וחדרי עגלות בקומת המרתף העליונה.</p> <p>4. יותרו מחסנים דירתיים וחדרים טכניים בקומת המרתף התחתון.</p> <p>5. תותר הקמת והצמדת מחסנים בקומות המרתף לטובת כל יחידת דיור וכל יחידה מסחרית.</p>
י	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר הקומות מעל לקומת קרקע מסחרית הכוללת יציע יהיה 8, סה"כ 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. קומת הקרקע המסחרית/תעסוקה תהיה בגובה של 6.00 מ' ברוטו.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.40 מ'.</p> <p>4. גובה מעקה הגג העליון והמתקנים הטכניים לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג העליונה למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור.</p> <p>5. גובה המבנה לא יעלה על 36.00 מ'.</p> <p>6. ככל שיתוכננו שימושי מסחר ותעסוקה בקומות המרתף, קרקע וקומה א יש לתכנן פיר אוורור וארובה בגובה של שני מטר מעל הגג העליון. בכל מקרה תידרש הפרדת פירי אוורור בין מסחר לבין תעסוקה.</p>



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
0 (9)	5	3	0 (8)	9 (7)	36 (6)	24 (5)		808 (4)	0	200 (3)	2041.63 (2)	430.5 (1)	מגורים ד' ומסחר	1
0 (16)		0 (8)	5 (15)	9 (7)	36 (6)	27 (14)		904 (13)	0	220 (12)	2478.9 (11)	486.02 (10)	מגורים ד' ומסחר	2

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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחים אלו הינם על פי תכניות תקפות, הקלות כמותיות (6% לשיפור תכנון, 5% לשתי קומות בהקלה ו-5% עבור מעלית) ותמ"א 38 על תיקוניה.
- שטחי השירות אינם כוללים שטחים למרחבים מוגנים. שטחי שירות למרחבים מוגנים יחושבו בעת הוצאת ההיתר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית כנוסחם במועד אישור התכנית. שטחי השירות הניתנים מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38 יחולקו בין 9 הקומות על פי צורכי התכנון.
- שטחי השירות התת קרקעיים על פי תכניות תקפות.

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

- זכויות הבנייה יחושבו לפי גודל מגרש 505 מ"ר בהתאם לתכנית מספר תת"ל/71.
- סך השטחים העיקריים הם 2041.63 מ"ר, מהם 813.05 מ"ר מתכניות תקפות, 69.00 מ"ר מתכנית ג', 80.08 מ"ר מהקלות כמותיות ו- 1079.50 מ"ר מתמ"א 38 על תיקוניה.
- סך שטחי השירות העיליים, לא כולל חדרי מ"ד, הם 200.00 מ"ר, מהם 165.00 מ"ר מהתכנית הראשית (58) ופרוטוקול שטחי שירות ו- 35.00 מ"ר מתמ"א 38 על תיקוניה.
- סך שטחי שירות התת קרקעיים הם 808.00 מ"ר, 160% על פי תכנית ע 1 שבתוקף.
- סך יחידות המגורים במגרש יהיו 24, מהן 9 יח"ד מתכניות תקפות ובנוסף 15 יח"ד מכח תמ"א 38.
- הגובה כולל ארובות אוורור למסחר ולתעסוקה הגבוהות בשני מטרים מהגג העליון.
- קומת קרקע הכוללת יציע מעל המסחר וקומת תעסוקה בעורף, 7 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית אחת.
- קו בניין אפס בין חלקות המבנין יוכל להיות מיושם באופן מלא עד לקו בניין אחורי מתכנית זו ללא תלות ביישום התכנית במגרש הצמוד בהתאם לסעיף 3.ב.4.1.2.
- בקומת הקרקע קו הבניין הקדמי יהיה 4.0 מ' לשם קיום קולונדה מקורה לחזית המסחרית..
- זכויות הבנייה יחושבו לפי גודל מגרש 565 מ"ר בהתאם לתכנית תת"ל/71.
- סך השטחים העיקריים הם 2478.90 מ"ר, מהם 909.65 מ"ר מתכניות תקפות, 92.00 מ"ר מתכנית ג', 90.40 מ"ר מהקלות כמותיות ו- 1386.85 מ"ר מתמ"א 38.

(12) סך שטחי השירות העיליים, ללא שטחי חדרי ממ"ד, הם 220.00 מ"ר, מהם 183.00 מ"ר מהתכנית הראשית (58) ופרוטוקול שטחי שירות ו- 37.00 מ"ר מתמ"א 38 על תיקוניה.

(13) סך שטחי השירות התת קרקעיים הם 904.00 מ"ר, 160% על פי תכנית ע 1 בתוקף.

(14) סך יחידות המגורים יהיו 27, מהן 10 יח"ד מתכניות תקפות ובנוסף 17 יח"ד מכח מתמ"א.

(15) קו בניין צידי ימיני (מערבי).

(16) א. בקומת הקרקע קו הבניין הקידמי יהיה 4 מ' לשם קיום קולונדה מקורה לחזית המסחרית לרחוב אבן גבירול. ב. קו בניין 0 וחזית מסחרית לחלקה 270 גם בגול החלקה הצפונית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבקש היתר הבנייה הראשון, יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכלל המבן, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר תכלול תכניות, חתכים, פירוט חזיתות הבנין, תכנית פתוח, מיקום מערכות טכניות וכיוצ"ב. תותר הוצאת היתר בניה למגרש בודד בכפוף לעמידה בתכנית העיצוב והפיתוח כאמור לעיל.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור פקיד היערות לשימור, העתקה או עקירת עצים הכלולים בתכנית.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוניות לבניה ירוקה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה חוות דעת יועץ אקוסטיקה שתכלול התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה: מיגון דירתי אקוסטי, מערכות מכאניות בבניינים, בריכת שחיה (במקרה של שימוש מלונאי), בחינת ההשפעות של שימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר על המגורים. איכות אוויר: כולל התייחסות לפירים וארובות נדרשים, אוורור חניונים תת קרקעיים (ככל שיתוכננו) אסבסט, קרינה, הנחיות למניעת מטרדים מעבודות בניה והריסה (כולל התייחסות לכלי צמ"ה).
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל.
6. תנאי להיתר הריסה ו/או היתר בנייה יהיה היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט שיבוצע על ידי סוקר אסבסט מוסמך ואשר יעובר לרשות לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
7. התנאי להיתר יהיה התחייבות למינוי חברת ניהול לבנין לאחר הקמתו אשר תבטיח את תחזוקת הבנין בשלמותו לרבות מניעת מטרדים לדיירים כתוצאה מערוב שימושי המסחר והתעסוקה כגון רעש, שעות פעילות, שהייה מחוץ לבנין וכו'.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימוש מלונאי הינו עמידה בתנאים הפיזיים והתפעוליים שייקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות והמדיניות העירונית.

**6.2****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. עיצוב החזית הראשית:
  - א. יש לתת ביטוי בחזית לחלוקה הנובעת ממקצב הקולונדה במפלס קומת הקרקע אשר יפורטו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
  - ב. אורך המרפסות לא יעלה על 70% מסך אורך החזית.
2. גזוזטראות:
  - א. בחזית הקדמית יותרו מרפסות שקועות בלבד ולא תותר הבלטות. בחזית האחורית תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו החזית. שטחי המרפסות לא יעלו על 14 מ"ר למרפסת ועד 12 מ"ר בממוצע ויהיו בנוסף לשטחים המותרים המפורטים בטבלה 5.
  3. לא תותר תליית מערכות טכניות, צנרת, מזגנים וכו' על חזיתות הבנין.
  4. גגות:
  - מערכות טכניות ירוכזו על גג הבנין העליון ויוסתרו ככל הניתן.
6. קולונדה וקומת המסחר:
  - א. קומת הקרקע מחויבת בקולונדה מסחרית רציפה לכיוון אבן גבירול וכן לפחות מחצית מאורך החזית הצפונית של תא שטח 2.
  - ב. עומק הקולונדה המזערי לרחוב אבן גבירול יהיה 4.0 מ' (מדוד ממישור הבנין החיצוני ועד חזית הדופן המסחרית) ו-3.0 מ' בחזית הצפונית של תא שטח 2 במידה ומבנה הרק"ל העל קרקעי ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מהגבול עם חלקה 151.



מנהל הדפסה 41 תכנון זמין



מנהל הדפסה 41 תכנון זמין

<b>6.2</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	<p>ג. מקצב העמודים יהיה אחיד. המרחק בין עמודי לא יפחת מ-4 מ' ולא יעלה על 6 מ' נטו (מידה פנימית בין העמודים).</p> <p>ד. רוחבו המרבי של עמוד הקולונדה (לכיוון הרחוב הראשי) יהיה 45 ס"מ.</p> <p>ה. עומקו המרבי של עמוד הקולונדה (לכיוון פנים הקולונדה) יהיה 60 ס"מ.</p> <p>ו. מפלס תחתית הקורה בחזית הקולונדה (סינר) לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>ז. אורך החזית המסחרית של בית עסק לא יעלה על 12 מ'.</p> <p>ח. השילוט בחזית המסחרית ימוקם בין העמודים, גובה תחתית השילוט לא יפחת מ-4 מ' מדוד ממפלס הרחוב ויהיה אחיד בכל המבנה הבנוי בקיר משותף.</p>
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל בניה ללא אישור מרשות העתיקות, על פי סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. תקן החנייה לכלל השימושים יעמוד על 0.</p>
<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>יובטח בתחום המגרש לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככ הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יגולים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ חלוקים וכד')</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובכפוף לאישור רשות המים.</p>
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>כל שינוי בקווי הבניה ו/או תוספת גובה או צפיפות, ו/או בליטה מקווי בניין, יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>תנאי לאכלוס:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום.</li> <li>2. במקרה שהתכנית כוללת שימור, העתקה או עקירת עצים, יש לקבל אישור פקיד היערות.</li> <li>3. הצגת היתר רעלים מאושר/פטור לאחראי החומרים המסוכנים ברשות לאיכות הסביבה לבריכות השחייה.</li> <li>4. לא תותר השמעת מוזיקה/הפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הבריכה.</li> </ol>
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>1. רישום זיקת ההנאה בחזית הראשית יעשה במסגרת רישום בית משותף ויהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>
<b>6.9</b>	
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות החוק.</p>
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת המבנה ו/או המבנים בתחום התכנית	<p>א. יובטח מעבר בטוח להולכי רגל לאורך רחוב אבן גבירול במהלך תקופת הריסת מבנה/מבנים שבתחום התכנית.</p> <p>ב. זכויות תמ"א 38 על תיקונייה המוקנות בתכנית זו בלבד, לא תיפגענה כתוצאה מהריסה בפועל של המבנה/המבנים הקיימים בתכנית ובלבד שההריסה הינה חלק משלבויות הביצוע.</p> <p>ג. ביצוע הנחיות למניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר (אבק) לסביבה בשלב עבודות ההריסה והבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הריסה - הצגת היתרי פירוק לאסבסט מהמשרד להגנת הסביבה (בכפוף לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך) ופינוי על ידי קבלן אסבסט מורשה.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

1. התכנית, החלה על שני מגרשים, תאפשר לכל מגרש ומגרש לממש תכנית זו ללא תלות במגרשים אחרים.
2. זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורו.
3. במידה ועד למתן תוקף לתכנית אבן גבירול לא תמומש תכנית זו - בשתי החלקות או בכל אחת משתי החלקות - התכנית תבוטל ותחול במקומה התכנית הכללית לרחוב אבן גבירול ככל ותאושר.