

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0425520

תא/מק/4596 הקמת חניון ציבורי והעברת זכויות משימור לרח' אחימאיר 1

מחוז

תל-אביב

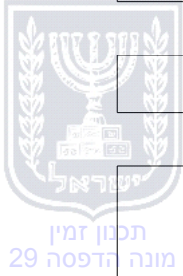
מרחב תכנון מקומי

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

המבנה בשד' רוטשילד 64 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 22650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בשד' רוטשילד 64, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל אחימאיר אבא 1 עבור תוספת שטחי מגורים.

תוספת הזכויות בבניין המקבל תיועד לתוספת שטחים עיקריים למגורים במסגרת מעטפת הבניין כפי שאושרה בתכנית העיצוב האדריכלי. כמו כן, תוספת הזכויות בבניין תיועד גם עבור שטחי מרפסות מקורות פתוחות שנוצרו כחלק מעיצוב הבניין.

התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת חניון ציבורי בבעלות עירונית בחלקה 133 בגוש 6631 חלף הקמת חניון ציבורי בבעלות פרטית בחלקה 129 בגוש 6631, דבר שישפר את השירות לתושב.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 294.34 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך אפריל 2016 וע"פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 5.1.2016. בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650ב'.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים 1.72 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים 3.65 מ"ר עיקרי למרפסות מקורות פתוחות במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 294.34 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 6.6.2016 לשווי קרקע 25,000 מ"ר. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה:

- 111.77 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות (לאחר העברת 250 מ"ר בתכנית תא/מק/3751).
- 55.35 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 88.83 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 38.39 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 294.34 מ"ר, בכללם:

- 111.77 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 55.35 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 88.83 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 38.39 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.

שד' רוטשילד 64 - סטטוס ביצוע עבודות השימור.

הבניין כלול בתכנית לבניה יחד עם החלקות הגובלות מצפון ומדרום, במסגרתה הוצא לתיק היתר מס' 2015-0447 בתאריך 18.5.2015. ההיתר הינו עבור הריסת חלקים פנימיים, דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים (כחלק מפרויקט משותף עם הבניינים הגובלים בשד' רוטשילד 66-162).

היתר לביצוע עבודות השימור נמצא בימים אלו לאחר בדיקה סופית - בשלב חישוב אגרות.

ע"פ התחייבות של בעלי המבנה, חברת בולווארד טרה רוטשילד בע"מ, במכתב מיום 10.2.2016, יושלמו עבודות השימור עד ל-12.2018.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4596 הקמת חניון ציבורי והעברת זכויות משימור
לרח' אחימאיר 1

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
507-0425520

שטח התכנית
1.2
5.374 דונם

סוג התכנית
1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א
(א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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	179031
קואורדינאטה Y	663552

1.5.2 תיאור מקום

שד' רוטשילד 64 : מדרום מזרח רח' יהודה הלוי 75 (גוש 6939, חלקה 26) ורח' יהודה הלוי 77 (גוש 6939 חלקה 25), מדרום ממערב שד' רוטשילד 62 (גוש 6939 חלקה 33, מצפון מזרח שד' רוטשילד 66 (גוש 6939 חלקה 35), מצפון מערב שד' רוטשילד (גוש 7455 חלקה 128)

רח' אחימאיר אבא 1 פינת רח' בן יוסף שלמה 20, רח' בן יוסף שלמה 22 : מדרום רח' אחימאיר אבא (גוש 6631 חלקה 136), ממערב רח' בן יוסף שלמה (גוש 6631 חלקה 135), ממזרח רח' אחימאיר אבא 3 (גוש 6631 חלקה 126), מצפון רח' בן יוסף שלמה 24 (גוש 6631 חלקה 215)

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	אחימאיר אבא	1	
תל אביב-יפו	בן יוסף שלמה	22	
תל אביב-יפו	בן יוסף שלמה	20	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	64	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6939	לא מוסדר	חלק	34	
6631	מוסדר	חלק	129, 133	

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	תאריך
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
תא/ ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
מ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	3137		18/12/1984
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
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/ 3969 / מח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3969 / מח ממשיכות לחול.	6807	5708	22/05/2014
תא/ 1839	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1839 ממשיכות לחול.	2465		07/09/1978
תא/ 2251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2251 ממשיכות לחול.	3342		05/06/1988
תא/ ג/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג/ 1 ממשיכות לחול.	5705	3996	20/08/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 3897	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3897. הוראות תכנית תא/ 3897 תחולנה על תכנית זו.	6388	2979	07/03/2012
תא/ 815 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 815 / א ממשיכות לחול.	2213		14/04/1976
תא/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ח. הוראות תכנית תא/ ח תחולנה על תכנית זו.	4978	2239	16/04/2001
תא/ ל	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל ממשיכות לחול.	0		19/02/1953
תא/ ל/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ל/ 2 ממשיכות לחול.	3527	819	01/02/1988
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ מק/ 3751	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3751 ממשיכות לחול.	6435	4891	21/06/2012

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				דניאל מסטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			דניאל מסטר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/12/2017	דניאל מסטר	03/12/2017		לא
קווי בנין	מחייב		1	03/12/2017	דניאל מסטר	03/12/2017	נספח קו בניין מצללה בקומת הקרקע- מחייב לעניין קו בניין למצללה	לא
תנועה	מנחה		1	23/07/2017	אבירם אגאי	26/07/2017		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		16	06/07/2017	ניסים פינס	17/07/2017	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	03/12/2017	דניאל מסטר	03/12/2017	נספח עצים- תשריט	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	דפנה הרלב (אבא אחימאיר (1		אביב באחימאיר בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7599222	03-7512292	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דפנה הרלב (אבא אחימאיר (1		אביב באחימאיר בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7599222	03-7512292	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	שלמה בן יוסף 22	עיריית תל אביב יפו		עיריית תל אביב יפו	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5217280	03-5216820	
בעלים	רוטשילד 64	אהוד בן-ש"ך (רוטשילד (64		רוטשילד 66 בע"מ	גבעתיים	כורזין	1	03-5712525		
בעלים	אבא אחימאיר 1	דפנה הרלב (אבא אחימאיר (1		אביב באחימאיר בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7599222	03-7512292	

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	דניאל מסטר	107662	מסטר-גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester- gal.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh .co.il
מודד	מודד	שאול חפץ	276	אחוד מודדים מוסמכים בארץ ישראל	תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280101	echudmod@ netvision.net. il
אגרונום	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(1)		03-9675499	03-9054388	

(1) כתובת: ת.ד. 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 העיריה	חלקה 133 בגוש 6631
מגרש מוסר	המגרש בשד' רוטשילד 64 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. חלקה 34 בגוש 6939
מגרש מקבל	המגרש ברחוב אבא אחימאיר 1 חלקה 129 בגוש 6631
תכנית העיצוב האדריכלי	תכנית עיצוב אדריכלי למגרש ברחוב אבא אחימאיר 1 מס תא/עא/3969
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב'
תכנית ראשית	תכנית תא/3969/מח

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**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 64 ל'מגרש המקבלי' ברחוב אחימאיר 1, עבור תוספת שטחי מגורים ושטחי מרפסות מקורות פתוחות.
2. הגדלת החניון הציבורי במגרש העירייה וריכוז כל מקומות החניה הציבוריים במגרש עירוני עם כניסה עצמאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 64, ל'מגרש המקבלי' ברחוב אחימאיר ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
- 1.1 מחיקת 294.34 מ"ר עיקרי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 64 ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
- 1.2 תוספת 143 מ"ר עיקרי למגורים ועוד תוספת 771 מ"ר עיקרי עבור שטחים עיקריים למרפסות במגרש המקבל ע"פ תכנית השימור 2650/ב.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור ברוטשילד 64, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת הקמת בריכת שחיה על גג קומת המסד ובמרפסות הגג במגרש המקבל, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 9.
4. התרת הקמת מצללה עם עמודים בקו בנין 0 צידי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של המגרש המקבל כמסומן בנספח קווי בניין למצללה בקומת הקרקע, ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 4.
5. הקמת חניון ציבורי במגרש העיריה בן 3 קומות, אחת במפלס הרחוב ושתיים תת קרקעיות וביטול הוראת סעיף 6.3 ב' בתוכנית הראשית המחייבת קומת חניה ציבורית במגרש המקבל. ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5, ותכנית ח'.
6. קביעת כניסה עצמאית ונפרדת לחניון הציבורי וביטול הוראת סעיף 6.3 ג' בתכנית הראשית המחייב שרמפת הכניסה לחניון התת קרקע שבתחום חלקה 129 בגוש 6631 תתוכנן באופן שיאפשר שימוש עתידי לכניסה לחניון ציבורי עתידי בחלקה 133 בגוש 6631, כולל ביטול זכות מעבר הציבורי בחניון בחלקה 129 בגוש 6631. עפ סעיף 62 א (א) ס"ק 5 וסעיף 62 א (א) ס"ק 19.

7. התרת אפשרות לכניסת רכבים לחניה מרחוב אבא אחימאיר ללא צורך בכניסה לרכבים לחניה מכיוון רחוב שלמה בן יוסף וביטול ההוראה בסעיף 6.3 ו' הקובעת כי הכניסה לרכב לחניה מרחוב אבא אחימאיר תשמש משאיות ורכב שירות בלבד. ע"פ סעיף 62 א (א) ס"ק 5
8. הבטחת הקמת חניון ציבורי בחלקה 133 הכולל חניון עילי במפלס הרחוב ושתי קומות חניה תת קרקעיות, כתנאי למימוש הזכויות המנוידות מהמבנה לשימור.
9. התרת ניווד של שטחי מסחר עיקריים בין קומת המסחר התחתונה וקומת המסחר העליונה, וזאת במסגרת השטחים העיקריים המותרים. לפי סעיף 62 א (א) ס"ק 5.



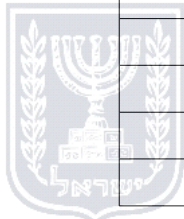
תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	133
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	129, 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	34
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	133
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	129
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	34



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה ציבורית	1,782	33.17
מגורים	561	10.44
מגורים ומסחר	3,030	56.39
סה"כ	5,373	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	1,782.64	33.17
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,591.39	66.83
סה"כ	5,374.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	חניה ציבורית לכלי רכב ממונעים, אופנועים ואופניים כולל מתקנים טכניים, מעבר לציבור ופיתוח שטח. בהתאם לחוה"ב, לתכנית ח' ולתכנית תא/מק/1839.
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר הקמת חניון ציבורי הכולל חניון עילי במפלס הרחוב ושתי קומות חניה תת קרקעיות.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	ביחס לרוטשילד 64 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות. ביחס לרח' אחימאיר אבא 1 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.
4.2.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות ביחס לרח' אחימאיר אבא 1 : 1. תוספת השטחים במגרש המקבל תהיה ללא כל שינוי בקווי הבניין (למעט המפורט בסעיף 4.2.2 ג), בגובה או בחזיתות המבנה. הכל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי המאושרת. 2. בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל. 3. יותר ניוד של שטחי מסחר עיקריים בין קומת המסחר התחתונה וקומת המסחר העליונה, וזאת במסגרת השטחים העיקריים המותרים
ב	הנחיות מיוחדות בריכות שחיה ביחס לרחוב אחימאיר אבא 1 : תותר הקמת בריכות שחיה לא מקורות על גג קומת המסד ובמרפסת הגג.
ג	הנחיות מיוחדות מצללה ביחס לרחוב אחימאיר אבא 1 : 1. תותר הקמת מצללה עם עמודים בקו בניין 0 צידי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של המגרש כמסומן בנספח קווי בניין למצללה בקומת הקרקע. 2. המצללה לא תוקם בתחום זיקת ההנאה בחזית המגרש. 3. המצללה תיבנה על פי הגדרות חוה"ב לעניין הגדרת מצללה ולעניין שטחה.
ד	ביטול סעיפים מתוכניות קודמות 1. ביטול הוראת סעיף ב.6.3 בתוכנית הראשית המחייבת קומת חניה ציבורית במגרש המקבל.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p>2. ביטול הוראת סעיף ג.3.6 בתכנית הראשית המחייב שרמפת הכניסה לחניון התת קרקע שבתחום חלקה 129 בגוש 6631 תתוכנן באופן שיאפשר שימוש עתידי לכניסה לחניון ציבורי עתידי בחלקה 133 בגוש 6631, כולל ביטול זכות מעבר הציבורי בחניון בחלקה 129 בגוש 6631. ביטול ההוראה בסעיף ו.3.6 הקובעת כי הכניסה לרכב לחניה מרחוב אבא אחימאיר תשמש משאיות ורכב שירות בלבד, והתרת אפשרות לכניסת רכבים לחניה מרחוב אבא אחימאיר, ללא צורך בכניסת רכבים לחניה מכיוון רחוב שלמה בן יוסף.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת
חניון		133	לי"ר	1782	(1) 0	(1) 0	(1) 3564	(1) 0	(1) 2	(1) 0	(1) 0	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	129	לי"ר	3030	(2) 8293	(3) 2455	4210	(4) 17000	31958	(5) 16	(6) 7	(7) 1563
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	34	לי"ר	561	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) ע"פ תכנית תא/3969/מח, ניתן יהיה להעביר זכויות בין שימושי מסחר ומגורים ולהיפך בשיעור של עד 500 מ"ר עיקרי. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.
- (2) ע"פ תכנית תא/3969/מח, ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום ממ"דים, ייחשב הפרש השטחים שבין שטח הממ"דים לבין שטחי השירות שהיו מיועדים לממ"דים בקומה (12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיר) כשטח עיקרי, ובלבד שלכל דירה לא יתווספו יותר מ-12 נ"ר שטח עיקרי. כך שסה"כ זכויות הבניה העיקרי והשירות לא יגדלו. ליח"ד הקטנות לא תותר תוספת שטחים כאמור לעיל גם במקרה של הקמת ממ"דים במקום ממ"דים ושטחם הכולל המירבי יהיה 75 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לחוק ולתכנית תא/ח'. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית תא/ח', יגברו הוראותיה של תכנית תא/ח'.
- (2) א. 1250 מ"ר עיקרי למסחר ו-7,043 מ"ר עיקרי למגורים. (6,900 מ"ר עיקרי למגורים ע"פ תכנית תא/3696/מח + 143 מ"ר עיקרי למגורים מנויידים מתוקף תכנית זו).
- ב. ע"פ תכנית תא/3969/מח, 819 מ"ר מתוך השטח העיקרי בשימוש מגורים ימשו עבור 13 יחידות דיור בשטח עיקרי מירבי של 63 מ"ר עיקרי ליח"ד (75 מ"ר כולל ממ"ד).
- (3) 730 מ"ר שירות למסחר, ו-1,725 מ"ר שירות למגורים.
- (4) ע"פ תכנית תא/3969/מח, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מחולק כדלקמן:
 - 50 מ"ר למגורים ו-1850 מ"ר למסחר בקומת קרקע תחתונה.
 - 15,150 מ"ר ב-עוד 6 קומות המרתף.
- (5) ע"פ תכנית תא/3969/מח, 16 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מסחר עליונה.
- (6) ע"פ תכנית תא/3969/מח, 7 קומות הכוללות 1 קומת מסחר תחתונה ועוד 6 קומות מרתפי חניה.
- (7) ע"פ תכנית תא/3969/מח, בנוסף לשטח העיקרי המותר למגורים, יותרו עד 792 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד (שטח ממוצע של 12 מ"ר מרפסת ליח"ד) אשר לא ניתן יהיה לניידם למטרה אחרת. תכנית זו מתירה תוספת של 771 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד אשר לא ניתן יהיה לניידם למטרה אחרת. סה"כ מוצע בתכנית זו 1,563 מ"ר עיקרי למרפסות בלבד אשר לא ניתן יהיה לניידם למטרה

אחרת.

(8) זכויות והוראות הבנייה אינן משתנות ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 294.34 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש 129 יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

1. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

6.3 הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות
הועדה 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.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

1. לתכנית זו מצורף סקר עצים הכולל הנחיות והמלצות לתחום התכנית ולסביבתה. יש להתייחס להוראות המחייבות של תכנית זו ביחס לטיפול בעצים בוגרים רק בנוגע לעצים הקיימים בתחום הקו הכחול כמסומן בתשריט ובנספח העצים.
 2. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט ובנספח העצים בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי