



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תכנית מס' 507-0135467

התחדשות רחוב אבן גבירול 148-144 - תא/מק/4202 - מכח תמ"א 38



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית 507-0135467 תא/מק/4202 אבן גבירול 144

אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):

תאריך 11/02/2015	פרוטוקול 15-0003ב	החלטה 5
תאריך 24/06/2015	פרוטוקול 15-0011ב	החלטה 3
החלטת ועדת ערר 15/5346 מיום 20.4.2017		

מנהל האגף	מנהנדס העיר	יג"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עודד גבול, אדרי	תאריך 3/9/17

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייהתכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 1.615 דונם ממוקמת בדופן המזרחית של רחוב אבן גבירול בין הרחובות ז'בוטינסקי ופרופ' שור, בגוש 6213, חלקות 63-65 במלואן. התכנית הינה מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנית הן:

1. הריסת המבנה/ המבנים הקיימים והקמת מבנה/ מבנים למגורים הכולל קומת קרקע למסחר וקולונדה לחזית רחוב אבן גבירול ותעסוקה ומסחר בעורף.
2. הגדלת צפיפות יח"ד.
3. עיגון זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה וע"פ הקלות לשיפור תכנון.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה המבנים.
5. קביעת שטחי שירות למגורים מסחר ומשרדים.
6. קביעת תנאים להיתר בניה.

חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות למגורים ומסחר, מכוח תכנית 50 על שינוייה ומ' בתוספת תמ"א 38 על תיקוניה ותוספת זכויות בניה בגין הקלות לשיפור תכנון. התכנון המוצע כולל קומת קרקע כמפורט, שש קומות טיפוסיות למגורים ומעליהן שתי קומות בנסיגה, הכוללות עד 84 יח"ד. כל זאת בהתאם למדיניות הועדה המקומית לרחוב אבן גבירול. התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
התחדשות רחוב אבן גבירול 144-148 - תא/מק/4202 - מכח תמ"א 38

מספר התכנית 507-0135467

1.2 שטח התכנית 1.615 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

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**

קואורדינטה X 179652

קואורדינטה Y 666278

1.5.2 תיאור מקום רחוב אבן גבירול 144, 146, 148**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	144	
תל אביב-יפו	אבן גבירול	146	
תל אביב-יפו	אבן גבירול	148	

שכונה רובע 4 הצפון החדש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	63-65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
תמא/23/א/4	כפיפות	התכנית כפופה לכל הוראות התכנית המאושרת	6121	4338	12/08/2010
תמא/38	כפיפות	התכנית כפופה לכל הוראות התכנית המאושרת	5397	2640	18/05/2005
תממ/5	כפיפות	התכנית כפופה לכל הוראות התכנית המאושרת	6077	2592	15/04/2010
תא/50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/B	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/B ממשיכות לחול.	1252	162	25/02/1943
תא/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' ממשיכות לחול	4208	2974	21/04/1994
תא/ע/1	כפיפות	התכנית כפופה לכל הוראות התכנית המאושרת	5264	1594	15/01/2004
תא/486	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 486 ממשיכות לחול	0		20/02/1958
תא/568	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 568 ממשיכות לחול	1158		04/02/1965

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך	
כן			אדר סקר				מחייב	הוראות התכנית	
לא	תשריט מצב מוצע		אדר סקר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע	
לא		05/07/2017	אדר סקר	29/07/2014		1:200	מנחה	בינוי	
לא		28/10/2014	אדר סקר	23/07/2013		1:250	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	03-5216815	03-5217162	68	שד' בן גוריון	תל אביב-יפו	ועדה מקומית לתכנון תל אביב		ועדה מקומית	ועדה מקומית	
	03-5055304	03-5055304	119	דרך בן גוריון	בת ים			יוסף בוזגלו	פרטי	
	03-5055304	03-5055304	119	דרך בן גוריון	בת ים			מארי בוזגלו	פרטי	
hayaby@gmail.com		04-6396857	31	הנוטרים	זכרון יעקב			חיה בן יעקב	פרטי	
itaybarzilay@hotmail.com		077-5301261	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			איתי ברזילי	פרטי	
ronit@doct-or-seder.co.il		03-5465778	144	אבן גבירול	תל אביב-יפו			רונית גור	פרטי	
shirleyc@tnuva.co.il		050-7827972	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			שירלי כהן	פרטי	
	03-6045258	03-6045258	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			נגרין לילית	פרטי	
Rina.rigg@gmail.com		077-7060751	118	דרך בית לחם	ירושלים			ויקטוריה רינה לרנר	פרטי	
izhar@faran-ins.co.il		03-6041348	16	אשתורי הפרחי	תל אביב-יפו			יוהר פרנבק	פרטי	
ginatnava@012.net.il		03-7398453	38	לה גארדיה	תל אביב-יפו			יוכבד קוטאי	פרטי	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eli@topline.co.il		050-4573650	14	נחום	כפר סבא					אליהו שריג	פרטי	
hatuli@intenet.il		03-6041079	24	שד נורדאו	תל אביב-יפו					רות שרייבר	פרטי	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	03-5055304	03-5055304	119	דרך בן גוריון	בת ים			יוסף בוזגלו	בעלים
	03-5055304	03-5055304	119	דרך בן גוריון	בת ים			מארי בוזגלו	בעלים
hayaby@gmail.com		04-6396857	31	הנוטרים	זכרון יעקב			חיה בן יעקב	בעלים
itaybarzilay@hotmail.com		077-5301261	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			איתי ברזילי	בעלים
ronit@doctor-seder.co.il		03-5465778	144	אבן גבירול	תל אביב-יפו			רונית גור	בעלים
shirleyc@tnuva.co.il		050-7827972	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			שירלי כהן	בעלים
	03-6045258	03-6045258	146	אבן גבירול	תל אביב-יפו			גורן לילית	בעלים
Rina.rigg@gmail.com		077-7060751	118	דרך בית לחם	ירושלים			ויקטוריה רינה לרנר	בעלים
izhar@faran-ins.co.il		03-6041348	16	אשתורי הפרחי	תל אביב-יפו			יזהר פרנבק	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ועד ממונה נוטריוני לאבו גבירול 144

עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הכנת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, במטרה לעודד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, הכוללת את הבאות:

1. הריסת המבנה/המבנים הקיימים או מרביתם בחלקות 63,64,65 בגוש 6213 והקמת מבנה/מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית, קולונדה לרחוב אבן גבירול ומשרדים או מסחר בעורף קומת הקרקע.
2. הגדלת מספר יחיד.
3. עיגון זכויות הבניה ע"פ תמ"א 38 על תיקוניה והקלות לשיפור תכנון.
4. קביעת הוראות בינוי וגובה מבנים.
5. קביעת שטחי שירות למגורים, מסחר ומשרדים.
6. קביעת תנאים להיתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה בהיקף של 2.5 קומות ו 25 מ"ר ליחידת דיור, לפי סעיף 11 לתמ"א 38.
2. הגדלת סך כל השטח המותר לבניה בהיקף של 11% משטח המגרש, כפי שניתן לבקש בהקלה, לפי סעיף 62א. (א) לחוק.
3. תוספת שתי קומות בהקלה, לפי סעיף 62א. (א) לחוק.
4. קביעת שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת בהיקף של 30% מסך השטחים העיקריים מעל לקרקע, לפי סעיף 62א. (א) (1) (4) לחוק.
5. א. קו הבניין האחורי יהיה בין 4-6 מ'. נסיגה של 4 מטרים לא תעלה על 50% מאורך החזית האחורית, כמפורט בנספח הבינוי, לפי סעיף 11.1.4 (א) לתמ"א 38.
ב. שינוי הוראה בדבר נסיגה בקו בניין צידי לקיר משותף, כך שניתן יהיה לבנות בקו צידי במרחק הקטן מ 2.5 מ' עד עורף המגרש, כמפורט בנספח הבינוי, לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק.
6. תוספת יחיד בשלושת המגרשים מ-60 יחיד ל-84 יחיד, לפי סעיף 11.1.2 (ד) תמ"א 38 לפי סעיף 11.1.3 (ג) בתמ"א 38 וסעיף 62א. (א) לחוק.
7. קביעת גובה המבנים עד 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית מוגבהת, לפי סעיף 62א. (א) (4) לחוק.
8. תקבע זיקת הנאה לרכבים בקומת מרתף עליון ברוחב 7 מטרים מקו מגרש אחורי, לשימוש המגרשים השכנים, לפי סעיף 62א. (א) (19) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.615
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,008.1
מסחר (מ"ר)	מ"ר	403.8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	65 - 63	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	65 - 63
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	65 - 63
חזית מסחרית	מגורים ב'	65 - 63
מבנה להריסה	מגורים ב'	65 - 63
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ב'	65 - 63
רצועת מתע"נ	מגורים ב'	65 - 63

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,615	100
סה"כ	1,615	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,624.28	100
סה"כ	1,624.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. קומת קרקע- 1. בחזית המסחרית הפונה לרחוב אבן גבירול: שימושים מסחריים. לא יותר מיקום מתקנים טכניים בחזית, אולם תותר גישה למבואות הכניסה בחלקה 64. 2. בעורף וצד המבנה: שימושים מסחריים, שימושים למשרדים ומיקום מבואות ומתקנים טכניים לצורכי המגורים. 3. לאורך החזית המסחרית ובצידי הבניין תישמר זיקת הנאה כמסומן בתשריט. 4. לא תותר הצבת שולחנות וכסאות בחצר האחורית של המגרש. ב. יציע- 1. תותר הקמת יציע לשימוש המסחר והמשרדים בנסיגה של 3 מטר לפחות מהחזית לרחוב. ג. קומות עליונות- 1. שימוש למגורים על פי תכניות תקפות. 2. יתאפשר שימוש לצורכי משרדים למקצועות חופשיים ו/או מסחר מעל קומת הקרקע. ד. מפלס גג- 1. מתקנים טכניים וחדרי מכונות. ה. קומות תת הקרקע- 1. שימושים בהתאם לתכנית ע 1. 2. ככל שיוצמדו חלקים מהמרתף אל יחידות המסחר מעליהם, תותר כניסה אל אותם חלקים שהוצמדו ישירות מיחידות המסחר. 3. תרשם זיקת הנאה, למעבר כלי רכב למגרשים הסמוכים ברחוב, במרתף העליון.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות 1. סך כל שטחי הבניה העיקריים למגורים: 4008.1 מ"ר. 2. סך כל שטחי הבניה העיקריים למסחר ומשרדים: 403.8 מ"ר. 3. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים ללא שטחי מיגון: 973.8 מ"ר. 4. סך כל שטחי הבניה התת קרקעיים יהיו על פי תכנית ע 1.
ב	קווי בנין 1. חזית קומת הקרקע לרחוב אבן גבירול תהיה בנסיגה של 9 מ', כאשר 4 מ' מתוכם יהיו בתחום הקולונדה ותישמר בהם זיקת הנאה להולכי רגל. 2. קומות 1-6 מעל קומת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין: חזית קדמית 5 מ', חזית אחורית 4-6 מ' וחזיתות צד 4 מ' או 0 מ', כמפורט בנספח הבינוי. 3. קומות עליונות- א. שיעור הנסיגה לחזית בקומות המגורים השביעית מעל קומת הקרקע, אם בכלל, תהיה בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר. ב. קומה שמינית מעל קומת הקרקע, תהיה בנסיגה בחזית הקדמית של 3 מ' מקו הבניין הקבוע ו-2 מ' מקו הבניין הקבוע בחזית עורפית (לא פחות מ 7 מ' מקו המגרש האחורי). 4. ניתן לבנות בקווי בניין אפס בין חלקות ללא נסיגה של 2.5 מ' נסיגה וללא תלות במימוש התכנית במי מהמגרשים האחרים.

4.1	מגורים ב'
ג	עיצוב פיתוח ובינוי 1. תוקם חזית מסחרית לאורך רחוב אבן גבירול, אשר תכלול קולונדה ברוחב 4 מ'. 2. כניסות למבנה המגורים ימוקמו בחזיתות הצדיות ככל שניתן למעט במגרש האמצעי (חלקה 64). 3. חדרים ומתקנים טכניים ימוקמו על גג קומת המגורים האחרונה. 4. תתאפשר הקמה של גזוזטאות בחזית ובעורף בקומות המגורים. 5. תתאפשר הקמת גזוזטאות בחזיתות הצד, בתוך קווי הבניין, בקומות המגורים.
ד	מסחר 1. בקומת הקרקע לאורך רחוב אבן גבירול תחוייב הקמת חזית מסחרית. 2. לאורך החזית המסחרית לרחוב אבן גבירול תוקם קולונדה ברוחב שלא יפחת מ 4 מ'. 3. גודל יחידה מסחרית לא יעלה על 90 מ"ר.
ה	הוראות בינוי מספר יח"ד - 1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 84 יח"ד שיחולקו באופן שווה בין המגרשים. 2. גודל יח"ד לא יפחת מ 35 מ"ר ובממוצע 53 מ"ר ברוטו.
ו	זיקת הנאה 1. לאורך החזית המסחרית ובצידי הבניין תישמר זיקת מעבר להולכי רגל, כמסומן בתשריט.
ז	זכות מעבר לרכב 1. בעורף המגרש בתת הקרקע יישמר נתיב מעבר בו תותר זיקת מעבר לכלי רכב במגרשים שכנים, כמסומן בתשריט. 2. לא תותר כניסת רכבים מרחוב אבן גבירול
ח	מרתפים 1. תכסיות המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
ט	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. מספר הקומות מעל לקומת קרקע מסחרית יהיה 8, סה"כ 9 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 2. קומת הקרקע המסחרית תהיה בגובה של 6 מ' ברוטו. 3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.4 מ'. 4. גובה המבנה לא יעלה על 37 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			שטחי בניה			שטחי בניה								קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני
			סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת		עיקרי שירות	עיקרי שירות	מפל הכניסה הקובעת									
				שירות	עיקרי												
מגורים ב'	63	536	(1) 1465.7	(2) 323.2	0	(3) 857.6	2646.5	493.75	55	(4) 28	37	9	(5) 0	4	(6) 4	(7) 5	
מגורים ב'	64	538	(9) 1469.9	(10) 324.4	0	(11) 860.8	2655.1	493.5	55	(12) 28	37	9	(5) 0	(5) 0	(13) 4	(7) 5	
מגורים ב'	65	541	(14) 1476.3	(15) 326.2	0	(16) 865.5	2668	493	55	(17) 28	37	9	4	(5) 0	(18) 4	(7) 5	

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב' 5.

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תא שטח	יחיד
(8) 14	63	מגורים ב'
(8) 14	64	מגורים ב'
(8) 14	65	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין ההוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

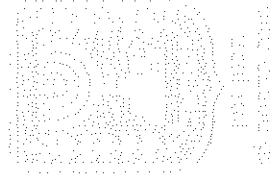
1. שטחים אלו הניב על פי תכניות תקפות, הקלות לשיפור תכנון (6% שיפור תנאי דיוור, 2.5% + 2.5% תוספת קומה) ותמ"א 38 על תיקוניה.
2. שטחי השירות אינם כוללים שטחים למרחבים מוגנים הללו ישוכללו בעת היוצאת ההיתר בהתאם לתקפות ההתנגדות האזרחיות, בנוסחן במועד אישור התכנית.
3. שטחי השירות הניתנים מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38, מלבד לשטחי המרחבים המוגנים יחולקו בין 9 הקומות על פי צורכי תכנון.
4. קווי הבניין למרחבים הניב 0. למעט לרחוב אבן גבירל-5 מטר מגובל מגרש.

הערוך לסבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך השטחים העיקריים הם 1465.7 מ"ר, מהם 648.6 מ"ר מתבניע בתוקף, 59.0 מ"ר מהקלות בבנייה ו-758.1 מ"ר מתבניא 38.
- (2) סך שטחי השירות העליונים, לא כולל ממ"דים, הם 323.2 מ"ר, מהם 194.6 מ"ר מתכנית זו ו-128.6 מ"ר מתבניא 38.
- (3) סך שטחי השירות התת קרקעיים הם 857.6 מ"ר, 160% על פי תכנית ע"י שבתוקף.
- (4) סך יחידות המגורים במגרש יהיו 28, מתן 7 יחיד מתבניע בתוקף, 13 יחיד מתוקף תמניא 38, ו 8 יחיד מתוכנית זו..
- (5) קו בניין אפס בין חלקות המבטן ויכל להיות מיושם באופן מלא על פי קו בנין אחורי בתכנית זו, ללא תלות ביישום התכנית במגורים צמודים.
- (6) א. בקומות 1-7 מעל קומת הקרקע קו הבניין יהיה 4-6 מטרים נסיגה בשיעור 4 מ' לא תעלה על 50% מאורך החזית, כמפורט בנספח הבנין. ב. בקומה 8 מעל קומת קרקע קו הבנין האחורי יהיה 7 מטרים- בנסיגה של 2 מ' מקו בנין 5 מ'.

- (7) א. בקבוצות הקרקע קו הבניין הקדמי יהיה 9 מטרים לשם קיום קולונדה מקורה לחזית המסחרית.
 ב. שיעור הנסיגה בקומה השביעית, אם בכלל, תהיה בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר.
 ג. בקומה השמינית מעל קומות קרקע קו הבניין הקדמי יהיה 8 מטרים, בנסיגה של 3 מ' מקומה טיפוסית.
- (8) שטח מקסימלי לגרוטאות עבור כל יחידת דיר יהיה 14 מ"ר. ממוצע הגרוטאות לכל יחידת דיר לא יעלה על 12 מ"ר. וכל זאת בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות המצויינים בטבלה.
- (9) סך השטחים העיקריים הם 1469.9 מ"ר, מהם 651 מ"ר מתביע בתוקף, 59.2 מ"ר מהקלות בניה ו-759.7 מ"ר מתמ"א 38.
- (10) סך שטחי השירות העיליים, ללא שטחי הממ"דים, הם 324.4 מ"ר, מהם 195.3 מ"ר מתכנית זו ו-129.1 מ"ר מתמ"א 38.
- (11) סך שטחי השירות התת קרקעיים הם 806.8, על פי תכנית ע'1 בתוקף..
- (12) סך יחידות המגורים יהיו 28 מהן 7 יחיד מתביע בתוקף, 13 יחיד מתמ"א 38 ו 8 יחיד מתכנית זו.

- (13) א. בקומות 1-7 מעל קומת הקרקע קו הבניין יהיה 4-6 נסיגה בשיעור 4 מ"ר לא תעלה על 50% מאורך החזית כמפורט בנספח הבינוי.
ב. בקומה 8 מעל קומת קרקע קו הבנין האחורי יהיה 7 מטרים- בנסיגה של 2 מ' מקו בנין 5 מ'
- (14) סך השטחים העיקריים הם 1476.3 מ"ר, מהם 654.6 מ"ר מותביע בתוקף, 59.5 מ"ר מהקלות בנייה ו-762.1 מ"ר מותמ"א 38.
- (15) סך שטחי השירות העיליים, לא כולל ממידים, הם 326.2 מ"ר, מהם 196.4 מ"ר מותכנית זו ו-129.8 מ"ר מותמ"א 38.
- (16) סך שטחי השירות התת קרקעיים הם 865.5 מ"ר, 160% על פי תכנית ע'1 בתוקף.
- (17) סך יחידות המגורים יהיו 28, מתן 7 יחיד מותביע בתוקף, 13 יחיד מותמ"א 38 ו-8 יחיד מותכנית ז i.
- (18) א. בקומות 1-7 מעל קומת הקרקע קו הבניין יהיה 4-6 מטרים. נסיגה בשיעור 4 מ"ר לא תעלה על 50% מאורך החזית האחורית, כמסומן בנספח הבינוי.
ב. בקומה 8 מעל קומת קרקע קו הבנין האחורי יהיה 7 מטרים- בנסיגה של 2 מ' מקו בנין 5 מ'



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי להיתר בניה למבקש היתר הבניה הראשון, יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לכלל המבנן, על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר תכלול תכניות, חתכים, פירוט חזיתות הבניין, תכנית פיתוח, מיקום מערכות טכניות וכיוצ"ב. 2. תנאי להיתר בניה יהיה מילוי התנאים הכלולים בקובץ ההנחיות העירוניות לבניה ירוקה. 3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית בכל הנוגע למטרדים הנובעים מהקומה המסחרית ומטרדים אקוסטיים אחרים. 4. תותר הוצאת היתר בניה למגרש בודד בכפוף לעמידה בתכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעי' 1. 5. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חתימת יוזמי התכנית על כתב שיפוי. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הרק"ל.
6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	1. עיצוב החזית הראשית- א. יש לתת ביטוי בחזית לחלוקה למגרשים ולחלוקה הנובעת ממקצב הקולונדה ומפלסי הקומות. ב. שטח הזיגוג לא יעלה על 80% מסך שטח החזית. 2. גזוזטראות- א. תותר הבלטת גזוזטראות לרחוב הראשי מעבר לקו בניין בעומק שלא יעלה על 1.2 מ'. ב. תותר הקמת גזוזטראות לחזית אחורית במרחק שלא יקטן מ 3.4 מ' מקו המגרש האחורי. 3. לא תותר תליית מערכות טכניות, צנרת, מזגנים וכו' על חזיתות הבניין. 4. גגות- א. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר ל-9 הקומות המותרות. ב. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן על גג הבניין העליון ויוסתרו במידת האפשר. 5. פיתוח המגרש וטיפול במרווחים הצדדיים והאחוריים- א. לא תותר בניית גדרות בין המגרשים הכלולים במבנן החצר. ב. לא תותר בניית גדרות בין המגרשים הסמוכים בחזיתות הצד. ג. המרווח בין המבנים (חזית צידית) יפותח ככל הניתן כהרחבה של המרחב הציבורי ברחוב. 6. קולונדה וקומת המסחר- א. עומק הקולונדה המינימאלי - 4 מ'. מרחק בין עמודי הקולונדה 3.5-5.5 מ'. ב. שטח העמודי הקולונדה לא יעלה על 0.25 מ"ר, לא יותר עמוד הרחב מ 40 ס"מ לכיוון הרחוב הראשי. ג. אורך החזית המסחרית של בית עסק לא יעלה על 12 מ'. ד. השילוט בחזית המסחרית יהיה אחיד במיקומו וגודלו (עפ"י הנחיות אדריכל העיר).
6.3	חניה
	1. לא תותר כניסה לחניה מרחוב אבן גבירול. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהתאם להוראות תכנית ע 1. 3. כניסה לחניון תהיה מהמגרשים הגובלים בהם קיימת גישה לרחובות הניצבים לאבן גבירול ככל שיאושרו לגבהם תכנית התחדשות ותקבע בהם אפשרות מעבר לחניון הנ"ל.

6.4	תנועה סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב
	1. יסומן מעבר תת קרקעי למעבר כלי רכב בעורף המגרש ברוחב של 6 מ' (7 מ' מקו המגרש האחורי), ובו זיקת הנאה לרכבים מהמגרשים הסמוכים למטרות חניה עתידית, לכשיחובר נתיב זה לרחובות צמודים.
6.5	זיקת הנאה
	1. רישום זיקת ההנאה בחזית הראשית ובחזיתות הצד יעשה במסגרת רישום בית משותף, ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הריסת מבנה ו/או מבנים בתחום התכנית	א. יובטח מעבר בטוח להולכי רגל לאורך רחוב אבן גבירול במהלך תקופת הריסת מבנה/מבנים שבתחום התכנית. ב. זכויות תמ"א 38 על תיקוניה לא תיפגענה כתוצאה מהריסה בפועל של המבנה/המבנים הקיימים בתכנית ובלבד שההריסה הינה חלק משלבי הביצוע
2	הריסת קומה מסחרית קיימת לחזית רחוב אבן גבירול	א. במידה ויוחלט שלא להרוס את היחידות המסחריות בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב אבן גבירול, יובטח רצף הפעילות של יחידות המסחר לאורך רחוב אבן גבירול במהלך תקופת הריסת הקומות שמעליהן וביצוע הבניה החדשה, זאת בלבד שהחזית לרחוב אבן גבירול תחודש ותותאם לתכנית העיצוב המאושרת. ב. ככל שהריסת היחידות המסחריות או חלקן לא תבצע יחד עם הריסת הבניין כולו, תנאי למתן טופס 4 ליחידות הדיור הנוספות, שאינן מהוות יחידות תמורה לדיירי הבניין המקוריים, הינו הריסתן ובנייתן של יחידות המסחר בחזית רחוב אבן גבירול. ג. במקרה כאמור בס"ק ב' לעיל, הריסת היחידות המסחריות תבוצע מיד לאחר סיום גמר טיח חוץ ופנים של הבניין מעל היחידות המסחריות

7.2 מימוש התכנית

1. התכנית, החלה על שלושה מגרשים, תאפשר לכל מגרש ומגרש לממש תכנית זו ללא תלות במגרשים האחרים.
2. זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

