

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0324103

תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לארתור רובינשטיין 12

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

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0324103 תא/מק/4571 ניווד זכויות משלמה המלך 27 לרובינשטיין 12		
אושרה להפקדה בישיבות:		
תאריך 21/06/2017	פרוטוקול 17-0014	החלטה 7
תאריך 05/07/2017	פרוטוקול 17-0016	החלטה 3
תאריך 06/09/2017	פרוטוקול 17-0019	החלטה 13
החלטת ועדת ערר מיום 11.10.2018		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת הפעולה
אורלי אראל	עוזר ומזכיר	תאריך 16-12-2018

ד"ר ירון שפיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

0-0

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב שלמה המלך 27 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב שלמה המלך 27, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ב ארתור רובינשטיין 12 והגדלת הזכויות במגרש המקבל. הזכויות המועברות מתווספות לזכויות המאושרות של בניין 56 (מגרש 12) ע"פ תכנית מתאר מאושרת תא/במ/9/1111/א.1.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27, למגרש המקבל ברח' ארתור רובינשטיין 12, הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה ארתור רובינשטיין 12 מתאריך 25.7.2017 ולשלמה המלך מתאריך 15.6.2017, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב שלמה המלך 27 שווה ל 1.51 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל ברח' ארתור רובינשטיין 12.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' שלמה המלך 27, הם 261.34 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31.7.2017, לשווי קרקע 24,700 : למ"ר.
 - 69.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות
 - 46.00 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
 - 112.26 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
 - 34.08 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 187.24 מ"ר ובכללם:
 - 69.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות
 - 46.00 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
 - 72.24 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהיה בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650: "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בחיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם".

בתחום החלקה של המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12, יועברו 2.77 יח"ד מהמבנה הצמוד (בניין מס' 57) אל המבנה נשוא תכנית זו (בניין מס' 56).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
תא/מק/4571 - ניווד זכויות משלמה המלך 27 לארתור
רובינשטיין 12

מספר התכנית 507-0324103

1.2 שטח התכנית 4.834 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 (ג), 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

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 180120

קואורדינאטה Y 668958

1.5.2 תיאור מקום מגרש מוסר: שלמה המלך 27 ת"א
מגרש מקבל: ארתור רובינשטיין 12 ת"א**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יעל	5	
תל אביב-יפו	רובינשטיין ארתור	12	
תל אביב-יפו	רובינשטיין ארתור	10	
תל אביב-יפו	שטרייכמן יחזקאל	6	
תל אביב-יפו	שלמה המלך	27	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר	חלק	17	
6903	מוסדר	חלק	88	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/במ/9/1111/א/1	12

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : 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
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2- תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תא/ 1111	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית 1111 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	1515		27/03/1969
תא/ 1658	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1658. הוראות תכנית תא/ 1658 תחולנה על תכנית זו.	2163	436	06/11/1975
תא/ 1740	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית תא/ 1740 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	2181	868	01/01/1976

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2650 / ב	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : על תחום התכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתכנית 2650 ב'; ; לרבות השינויים שנקבעו בתכניות הראשיות ; ובמיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 3365	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3365 . הוראות תכנית תא/ 3365 תחולנה על תכנית זו.	5268	1748	27/01/2004
תא/ 3380	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3380 . הוראות תכנית תא/ 3380 תחולנה על תכנית זו.	5495	1898	16/02/2006
תא/ 3440	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3340 . הוראות תכנית תא/ 3340 תחולנה על תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 3954	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3954 . הוראות תכנית תא/ 3954 תחולנה על תכנית זו.	6813	5903	05/06/2014
תא/ 58	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : הוראות תוכנית תא/58 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תוכנית זו	976		04/01/1940

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 76	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 76. הוראות תכנית תא/ 76 תחולנה על תכנית זו.	140	628	08/02/1951
תא/ ג	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27: הוראות תוכנית ג יחולו	4208	2974	21/04/1994
תא/ ג/ 1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12: הוראות תוכנית ג/1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ ל	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12: הוראות תוכנית ל יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	0		19/02/1953
תא/ ל/ 1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12: הוראות תוכנית ל 1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	3565	2597	12/06/1988
תא/ ל/ 2	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12: הוראות תוכנית ל 2 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	3527	819	01/02/1988
תא/ מ	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מ. הוראות תכנית תא/ מ תחולנה על תכנית זו.	2829	2350	24/06/1982

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/מ/1	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מ/1. הוראות תכנית תא/מ/1 תחולנה על תכנית זו.	3810	313	01/11/1990
תא/מק/2710	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2710. הוראות תכנית תא/2710 תחולנה על תכנית זו.	4540	4366	03/07/1997
תא/מק/2754	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית תא/2754 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	4632		29/03/1998
תא/ע	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ע/1	כפיפות	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית ע/1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.	5264	1594	15/01/2004
507-0177683	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/4053. הוראות תכנית תא/4053 תחולנה על תכנית זו.	7234	4616	27/03/2016

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ מק/ 2691	כפיפות	מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2691. הוראות תכנית תא/ מק/ 2691 תחולנה על תכנית זו.	4490		11/02/1997
תא/ במ/ 9/ 1111 / א/ 1	שינוי	מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תוכנית 1111 א 1 יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה	4151	172	21/10/1993

הערה לטבלה:

*כפיפות לתכנית 6א: מתייחס לשלמה המלך 27 ולארתור רובינשטיין 12 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6א הוראות תכנית 6א תחולנה על תכנית זו.

** שינוי תכנית תעא/1111 א 1 (22) : מתייחס לארתור רובינשטיין 12 : הוראות תעא 1111 א 1 (22) יחולו למעט מה שמשונה בתוכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר התוכנית המקלה.

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	מסמך	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יאריר זיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2			יאריר זיק			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה למגרש מקבל	24/05/2017		יאריר זיק	24/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	- ארטרור רובינשטיין 12 ת"א	13/05/2017		יאריר זיק	13/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 מאגש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חמי				תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_ham i6@walla.c om

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה חמי			תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_hami6@wall a.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה חמי			תל אביב- יפו	שלונסקי	12	050-5337145		moshe_hami6@wall a.com

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	יאר זיק	115332	זיק אדריכלים	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	31	03-7444428	03-7254769	zikyair@beze qint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מודדיות והנדסה אורחות בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@netvision.net.il

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
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות	מבנה מגורים קיים בכתובת שלמה המלך 27 תל אביב
מגרש מוסר	מגרש בכתובת שלמה המלך 27 בתל אביב
מגרש מקבל	בניין 56 במבן 4, כפי שהוגדר בתכנית תא/1111 א/1, המצוי בכתובת ארתור רובינשטיין 12 תל אביב

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב שלמה המלך 27 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, והגדלת זכויות במגרש המקבל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שלמה המלך 27 למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12:

א. מחיקת 187.24 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27.

ב. תוספת 282.0 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.

ג. תוספת 94.0 מ"ר שטחי שרות במגרש המקבל.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב שלמה המלך 27 בהתאם להוראות תכנית השימור תא/2650 א כותנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות למגרש המקבל.

3. מגרש מקבל ארתור רובינשטיין:

3.1. העברת 332.4 מ"ר עיקרי (שמהווים 3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש, והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית 1111 א/1, שהם 116.34 מ"ר (35% משטח העיקרי) בהתאם לתכנית לי 1, בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק.

3.2. גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 המתוכנן הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות כולל קומת קרקע וגג חלקית.

3.3. שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק.

3.4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית 1111 א/1, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק:

3.4.1. שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ'

3.4.2. קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ- 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'.

3.4.3. שטח ממוצע ליחידת דיור לא יפחת מ- 95 מ"ר.

3.5. תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת גודל יח"ד ממוצעת שלא תפחת ב- 95 מ"ר עיקרי.

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

תאי שטח	יעוד
201,101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	477	9.87
מגורים	4,357	90.13
סה"כ	4,834	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,832.96	100
סה"כ	4,832.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	1. ביחס לארתור רובינשטיין 12 : בהתאם להוראות התכניות התקפות. 2. ביחס לשלמה המלך 27 : בהתאם להוראות התכניות התקפות.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות ביחס לארתור רובינשטיין 12 : 1. זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 282 מ"ר לשטח עיקרי למגורים ו- 94 מ"ר שטחי שירות. 2. העברת 322.4 מ"ר עיקרי (3 יח"ד) מבניין 57 הצמוד לבניין 56, באותו מגרש והעברת שטחי השירות המותרים לכל יח"ד על פי תכנית 1111/א 1. ביחס לשלמה המלך 27 : זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 187.24 מ"ר לשטח עיקרי למגורים.
ב	קווי בנין ביחס לארתור רובינשטיין 12 : קו בניין צידי כלפי בניין 57 כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט 4 או 0 ; 0 בקיר המשותף בין המבנים קו בניין צידי כלפי החלקה 21 יהיה 6.0 מ' קו בניין אחורי כלפי חלקה 19 יהיה 15.0 מ' קו בניין קדמי כלפי ארתור רובינשטיין ויחזקאל שטרייכמן - 4.0 מ'
ג	בינוי ו/או פיתוח ביחס לארתור רובינשטיין 12 : 1. גובה הבניין יהיה 40.90 מ' (זהה בגובהו לבניין מס' 57 הצמוד) ומספר הקומות יעמוד על 12 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית). 2. שינוי קו בנין צדי דרום-מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 6.0 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק. 3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הקבועות בתכנית תעא/1111א (4) : 3.1 שינוי הוראות בדבר גובה קומה טיפוסית מ- 3.10 מ' ל- 3.20 מ' 3.2 קביעת הוראות בדבר גובה שתי קומות עליונות שלא יפחתו מ- 3.20 מ' ולא יעלו על 4.40 מ'. 4. תוספת של 14 יחידות דיור וקביעת שטח ממוצע ליחיד בבניין שלא יפחת מ- 95 מ"ר עיקרי ליחידה.
ד	הנחיות מיוחדות ביחס לארתור רובינשטיין 12 : גוזזטראות : 1. תותר הקמת גוזזטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ועד 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2. שטח עבור גוזזטריות אלה יהיה בנוסף למצוין בסעיף א לעיל ולטבלה 5 להלן.
ה	מרתפים ביחס לארתור רובינשטיין 12 : 1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בטבלת מאזן החניה. 2. מרתפים יהיו לפי נספח הבינוי. ניתן יהיה לתכנן פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש באישור, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כדון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי החלקה בהיקף הנדרש

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תא שטח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							
															שרות	עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	2	5	12	40.9	(4) 32	35	2465.16	0	(3) 1048.24	(2) 3008.4	(1) 4357	56 בבנין ארתור רובינשטיין 12	201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
												(10) 477			שלמה המלך 27	101	יעוד עפ"י 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 מוללים את כל שטחי הבניה המיזביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- זכויות המפורטות בתא שטח 201 מתייחסות למבנה 56 (ארתור רובינשטיין 12) בלבד.
- 3008.4 מ"ר עיקרי = 2,160 מ"ר זכויות הבניה למטרות עיקריות + 234 מ"ר (עיקרי לקומת גג לפי תא/ג/1 65% מקומה טיפוסית) + 282 מ"ר (ע"פ תכנית השימור) + 332.4 מ"ר (העברה מבנין 57).
- 1048.24 מ"ר = 837.9 מ"ר (המהווים 35% משטחי עיקרי מתוכנית תקפה 2394 מ"ר) + 94 מ"ר (1/3 מתוכנית השימור) + 116.34 מ"ר (לשטחים ממגרש 57 המהווים 35% מהעיקרי 322.4 מ"ר).
- מסי היחיד בבנין 56 הינו 32 יחיד לפי החישוב כדלקמן:
18 יחיד לפי תכנית מסי תא/במ/1111/9/א
14 יחיד חדשות מכח תכנית זו.
12 קומות כולל קומת קרקע וגג.
- קו בנין צידדי כלפי בנין 57 כמפורט בנספח הבינוי ובתשריט 4 או 0; 0 בקיר המשותף בין המבנים.
- קו בנין צידדי כלפי חלקה 21 יהיה 6.0 מ'.
- קו בנין אחורי כלפי חלקה 19 יהיה 15.0 מ'.
- קו בנין קדמי כלפי ארתור רובינשטיין ויחזקאל שטרייכמן - 4.0 מ'.
- זכויות הוראות הבניה (בהתאם למחות התכניות) בתא שטח 101 אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות, למעט הפחתה של 187.24 מ"ר עיקרי למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	התנאים הבאים הינם לצורך הוצאת היתר במגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12: 1. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שלמה המלך 27 ת"א ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור. 2. שימור המבנה יהיה בכפוף להנחיות מח' שימור
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	התנאים הבאים למתן היתר איכלוס הינם למגרש המקבל ברחוב ארתור רובינשטיין 12: סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברח' שלמה המלך 27, ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.
6.3	הנחיות מיוחדות
	הוועדה המקומית תהיה רשאית לרשום 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	הוצאות הכנת תוכנית
	הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע לפי סעיף 69 (12) לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לי"ר