

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0693291

תא/מק / 4874 העברת זכויות מנחמני 43 למגדל רמז



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

המבנה רחוב נחמני 43 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב נחמני 43, על ידי העברת זכויות למבנה מגורים ברחוב רמז 6 .

1. היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :
סך הכל יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור, הנם 658.78 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 16.04.2019 ועל פי הערכת שומה בשווי 28,000 שקל למ"ר מתאריך 27.2.2019.

2. להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

א. יתרת שטחים - 361.52 מ"ר

ב. תמריץ עלויות שיפוץ כללי - 211.33 מ"ר

ג. תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה (15% שמירה על שווי הזכויות להעברה) 85.93 מ"ר
סך הכל - 658.78 מ"ר.

3. התוכנית גורעת 532 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמבנה לשימור ברחוב נחמני 43 ומוסיפה 411.29 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים למגדל רמז 6 (ללא שינוי בנפח הבנייה אך בתוספת בנייה חלקית בקומת הגג).

4. 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 0.773 עיקרי בשימוש מגורים במגרש המקבל.
 $532 * 0.7731 = 411.29$

סטטוס המבנה לשימור :

למבנה ניתן היתר בנייה מספר 16-077, המבנה קיבל תעודת גמר בתאריך 25.3.18 (הופקה ביום 21.3.18)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק / 4874 העברת זכויות מנחמני 43 למגדל רמז

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

507-0693291

מספר התכנית

5.945 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (ג)

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 179977
 קואורדינאטה Y 665833

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר - נחמני 43 : גוש 6941, חלקה 117 (מבנה לשימור)
 מגרש מקבל - רמז 6 : גוש 6213, חלקה 1263.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כיכר המדינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	1263	
6941	מוסדר	חלק	117	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תוכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תוכנית זו.	7001	3966	08/03/2015
תא/ 44	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 44. הוראות תוכנית תא/ 44 תחולנה על תוכנית זו.	1142		20/11/1941
תא/ ע	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע. הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ע/ 1. הוראות תוכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 5000	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תא/ 2532 / א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 2532 / א. הוראות תוכנית תא/ 2532 / א תחולנה על תוכנית זו.	5304	3094	10/06/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		משה צור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום תוספות הבניה למספר קומות ולנסיגה בקומת הגג	16: 10 06/08/2019	משה צור	06/08/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 31 13/08/2019	משה צור	13/08/2019		1: 500	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, גבע חביב		עו"ד גבע חביב	תל אביב- יפו	יעביץ (1)	33	03-7961260	03-7961360	ghaviv@cas pilaw.com
	פרטי			כרמי הערבה בע"מ	בית יהושע	בית יהושע (2)		09-9566778		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מייצג בעלי הזכויות ברחוב רמז 6.

(2) כתובת: ת.ד. 3217.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבע חביב		עו"ד גבע חביב	תל אביב- יפו	יעביץ	33	03-7961260	03-7961360	ghaviv@caspilaw.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קופת חולים כללית	תל אביב- יפו	רמז דוד	6	03-7256800		
חוכר		נתן חץ		* לפי שטר מקורי 28240/2008/1	תל אביב- יפו	רמז דוד	6	03-7961360		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz- a.com
מודד	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודדים	הרצליה	רופין	9	09-9588456		gor- mal@inter.ne t.il



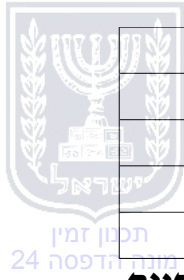
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	מבנה לשימור ברחוב נחמני 43 בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור.
מגרש מקבל	המבנה ברחוב רמז 6
תוכנית המתאר	תוכנית תא/ 5000
תוכנית השימור	תוכנית תא/2650ב'

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 על ידי העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור ממגרש מוסר ברחוב נחמני 43 למגרש מקבל ברחוב רמז 6 וקביעת הוראות בינוי במגרש המקבל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. מחיקת 532 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 43.
2. תוספת 411.29 מ"ר עיקרי לקומות מגורים כמפורט בסעיף 4.1.2 א לרבות לתוספת בנייה על הגג במפלס +111.55
3. שינוי הוראות הבינוי בקומת הגג ללא שינוי הגובה הקיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300, 200, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	816	13.73
מגרש מיוחד	3,886	65.37
שפ"פ	1,243	20.91
סה"כ	5,945	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,972.78	100
סה"כ	5,972.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתוכניות הראשיות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביחס למגרש המוסר :</p> <p>שימור המבנה במגרש המוסר בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתוכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית תל אביב. תעודת גמר הופקה בחודש מרץ 2018.</p> <p>ביחס למגרש המקבל :</p> <p>תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד (זולת במפלס +111.55) ובמיקום המפורט כדלקמן :</p> <p>בעת היתר בנייה ניתן להעביר זכויות בין קומות המגדל, במסגרת נפח הבינוי הקיים, למעט אל קומת הגג.</p> <p>תוספת השטח במגרש המקבל תהייה כדלקמן :</p> <p>קומה 01, במפלס +4.90, 12.31 מ"ר</p> <p>קומה 13, במפלס +44.26, 21.55 מ"ר</p> <p>קומה 17, במפלס +57.93, 19.22 מ"ר</p> <p>קומה 18, במפלס +61.76, 21 מ"ר</p> <p>קומה 19, במפלס +65.59, 23.47 מ"ר</p> <p>קומה 22, במפלס +77.08, 23.88 מ"ר</p> <p>קומה 23, במפלס +80.91, 23.88 מ"ר</p> <p>קומה 26, במפלס +92.40, 20.22 מ"ר</p> <p>קומה 28, במפלס +100.06, 41.55 מ"ר</p> <p>קומה 29, במפלס +103.89, +41.55 מ"ר</p> <p>קומה 31, במפלס +111.55, 80 מ"ר</p> <p>סך הכל תוספת 328.63 מ"ר בקומות וכפי שמסומן בנספח הבינוי</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ביחס למגרש המוסר :</p> <p>זכויות והוראות הבינוי במגרש המוסר הינן עפ"י הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 532 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס למגרש המקבל :</p> <p>זכויות והוראות הבינוי במגרש המקבל הן עפ"י הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 411.29 מ"ר עיקרי למגורים בהתאם לפירוט הבא :</p> <p>1. תוספת 328.63 מ"ר מיועדת עבור המרת שטח מבואות קומתיות ותוספת בנייה בהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר על מרפסת הגג (במפלס +111.55) לשם הרחבת יחידות הדיור בקומות כפי שמסומן בנספח הבינוי, ללא תוספת יח"ד חדשות, ובכפוף לנסיגה שלא תפחת מ 4.5 מ' בחזית</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>לרחוב רמז.</p> <p>2. יתרת השטחים שנוספו, קרי תוספת של 82.66 מ"ר, יותרו למימוש עתידי בקומות המגורים הטיפוסיות בלבד. מיקומם הסופי של יתרת השטחים שנוספו יקבע בתחום מעטפת הבניין, ללא הגדלת צפיפות.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה למימוש שטחים אלו ומיקומם הסופי, הינו מסירת הודעות לכל בעלי הזכויות בבניין רמז 6 בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו- 2016 שכותרתה "הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין".</p> <p>3. לא תותר הגדלת קומת הגג, מעבר ל 80 מ"ר.</p> <p>4. נושא החניה ללא שינוי מהמצב הקיים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	3886	100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	1243	200	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	816	300	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 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין יהיו כפי שמופיע בתשריט ללא שינוי מהתוכנית המאושרת

ב. קווי בניין למבנה לשימור לפי הקיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הביניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט תוספת שטח עיקרי למגורים בהיקף של 411.29 מ"ר.

(2) ללא שינוי מהתוכניות המאושרות.

(3) זכויות הביניה במגרש המוסר אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התוכניות הראשיות למעט הפחתה של 532 מ"ר עיקרי למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

במגרש המוסר:

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 43, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין על פי תוכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תוכנית זו.

במגרש המקבל:

תנאי להוצאת היתר בנייה למימוש יתרת השטחים כאמור בסעי' 4.1 וקביעת מיקומם הסופי, הינו מסירת הודעות לכל בעלי הזכויות בבניין רמז 6 בהתאם לתקנה 36 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016 שכותרתה "הסכמה והודעה לבעלי זכויות במקרקעין".

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

