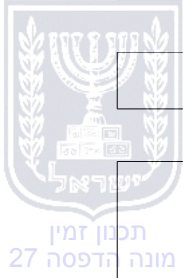


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0734004

תא/מק/1/4467 - רוטשילד 10 ניווד זכויות ותוספת קומות



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מעודדת שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בנייה למגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תכנית השימור תא/2650/ב במגרשים בשדרות רוטשילד 13 וברוטשילד 29/אלנבי 116, ברחובות מונטיפיורי 46, החשמל 10/ברזילי 10, לילינבלום 43/אלנבי 124 ולבונטין 14 וקובעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. התוכנית מוסיפה קומה לשימושי מלונאות במגדל ברוטשילד 10 ומפרטת הנחיות בינוי בנוגע לתוספת הזכויות, הקומות וניוד הזכויות במגדל ברוטשילד 10.

היקף השטחים המועברים מהמבנים לשימור :

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 3,034 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים ושטחי שירות. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור על פי הפירוט להלן ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 01.04.2019, ועדכון שומה למגרש המקבל מיום 22.01.2020. בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650/ב'.

- 413.5 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 13 שווים ל- 407 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה 1.1.
- 710.85 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 29 שווים ל- 677 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה 1.05.
- 220.21 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב מונטיפיורי 46 שווים ל- 189 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה 1.17.
- 555 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב החשמל 10 שווים ל- 414 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה 1.34.
- 1,216.46 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לילינבלום 43 שווים ל- 927 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה 1.31.
- 551.38 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 14 שווים ל- 420 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל, לפי יחס המרה, 1.31.
- פירוט זכויות להעברה מהמגרשים המוסרים בהוראות התוכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/1/4467 - רוטשילד 10 ניוד זכויות ותוספת קומות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0734004

1.2 שטח התכנית 6.655 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	178861
קואורדינאטה Y	663683

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים מוסרים, מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: שדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29/אלנבי 116, רחוב מונטיפיורי 46/יוחנן בן זכאי 1, החשמל 10/ברזילי 10, לילינבלום 43/אלנבי 124 ולבונטין 14 מגרש מקבל מתחם רוטשילד 10: שדרות רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	124	אלנבי	תל אביב-יפו
	116	אלנבי	תל אביב-יפו
	10	ברזילי	תל אביב-יפו
	10	החשמל	תל אביב-יפו
	11	הרצל	תל אביב-יפו
	9	הרצל	תל אביב-יפו
	7	הרצל	תל אביב-יפו
	1	יוחנן בן זכאי	תל אביב-יפו
	14	לבונטין	תל אביב-יפו
	25	לילינבלום	תל אביב-יפו
	23	לילינבלום	תל אביב-יפו
	43	לילינבלום	תל אביב-יפו
	46	מונטיפיורי	תל אביב-יפו
	10א	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	10	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	12	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	29	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	13	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו

לב תל אביב אזור מגדל שלום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק	117	
7245	מוסדר	חלק	9, 14-17, 19	
7443	מוסדר	חלק	7, 17	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7452	מוסדר	חלק	25	
7462	מוסדר	חלק	9	

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650/ ב. הוראות תכנית תא/ 2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 / ב
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תמא/ 4 / 2	כפיפות	תמא/ 4 / 2
08/11/2007	450	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3324 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3324
08/07/2019	12635	8332	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/ 4467 (מס' מבא"ת 507-0194134 ממשיכות לחול.	שינוי	507-0194134
16/04/2001	2239	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס לשטחי מגורים מניוד, וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ח
18/12/1984		3137	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית מ' ממשיכות לחול.	שינוי	מ
03/07/1975	1832	2123	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1200 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1200



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 44	שינוי	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ ג	שינוי	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	4208	2974	21/04/1994
תא/ ע	שינוי	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ע' ממשיכות לחול.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	שינוי	בהתייחס למגרשים המוסרים: תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ע 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ מק/ 4054	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 4054 ממשיכות לחול.	6699	1566	19/11/2013
תא/ מק/ 3921	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3921 ממשיכות לחול.	6435	4892	21/06/2012
507-0499145	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4664 (מס' מבא"ת 507-0499145) ממשיכות לחול.	8281	11710	10/06/2019
תא/ 2444	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2444 ממשיכות לחול.	3778	3528	05/08/1990

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 216	שינוי	בהתייחס למגרשים המוסרים : תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ 216 ממשיכות לחול.	152	847	06/04/1951
תתל/ 70 / א	ללא שינוי		7546	7716	18/07/2017

הערה לטבלה:

פרוטוקול 219 מיום 07.11.1962 בהתייחס למגרשים בנייד : תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות פרוטוקול 219 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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				רני זיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רני זיס		תשריט מצב מוצע 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			רני זיס		תשריט מצב מוצע גליונות: 2-7	לא
איכות הסביבה	מחייב		38	12/08/2019	רון לשם	10: 07 04/09/2019	חוות דעת אקלימית לתב"ע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	29/03/2020	רני זיס	16: 05 29/03/2020	מחייב לנושאים הבאים: גובה מקסימלי, מיקום תוספת הקומות ותוספת השטחים	לא
תנועה	מנחה		1	12/12/2019	אבירם אגאי	12: 42 31/08/2020	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/08/2019	רני זיס	15: 51 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 44 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 52 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 52 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 4	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 53 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 53 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 6	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	7	28/10/2019	רני זיס	15: 54 28/10/2019	תשריט מצב מאושר - חלק 7	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			תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		Yuna.Epstein@tidhar.co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		Yuna.Epstein@tidhar.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נילי ארמוני			תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		עוזי אשכנזי			תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		גליה ברלו			תל אביב-יפו	הארבעה	21	052-2224325	052-2224325	
בעלים		אילנה נחמה ברנר			תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		יעל גוטסדינר			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	

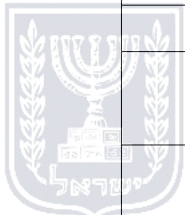


מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נתן גוטסדינר			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		נירה גרנות			תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	22	03-7549999	03-7549999	
בעלים		מאיר דור			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		נירה דור			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		אליהו וגנר			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		אילן זקן			תל אביב-יפו	הירקון (1)	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		יעל חנה זרובבל			תל אביב-יפו	הרב פרידמן (2)	10	03-6023737	03-6023737	
בעלים		אריאלה טוקטלי			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		יעקב טרוסט			רמת גן	הרקון (3)	6	03-7551500	03-7551500	
בעלים		אהובה ינאי			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		שלמה ינאי			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		ליאורה יראל			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		שמעון יראל			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		רובין לנור			תל אביב-יפו	הירקון (4)	113	03-5272272	03-5272272	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלמה נחמיאס			תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-6254666		
בעלים		דן עופר			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		רחל עופר			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		יוסף פיש			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		אריה פרידנבורג			תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		שושנה פרידנבורג			תל אביב-יפו	הירקון (5)	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		אליעזר פרל			תל אביב-יפו	ויינשל	3	054-6603454	054-6603454	
בעלים		ישראל פרל			תל אביב-יפו	ויינשל	3	054-6603454	054-6603454	
בעלים		רבקה קלימובסקי			תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים		לילי רוזנטל			רמת גן	דרך בגין מנחם (6)	11	03-6245544	03-6245544	
בעלים		מרגריט שטיינברג			תל אביב-יפו	הרצל	9	03-5103912	03-5179787	
בעלים		דניאל שטיינמיץ			תל אביב-יפו	הירקון (7)	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים		צפורה שמלמיץ			תל אביב-יפו	ויינשל	3	054-6603454	054-6603454	
בעלים		יעקב שניצר			תל אביב-יפו	הירקון (8)	113	03-5272272	03-5272272	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הקרן בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים				י.א.ל.ה יזום והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	תובל	5	03-6235073	03-6235073	
בעלים				לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב-יפו	מרמורק	10	03-6216000	03-6216000	
בעלים				נילי אופק נכסים בע"מ	תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים				פנדום בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים				רוטשילד 12 בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים				רותם ברקן ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ	תל אביב-יפו	הירקון	113	03-5272272	03-5272272	
בעלים				שדרות רוטשילד 13 בע"מ	תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	13	03-6132525	03-6132525	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תעודת זהות פיקטיבית מספר 89128 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0774832 תעודת זהות פיקטיבית מספר 5549985 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0766906 תעודת זהות פיקטיבית מספר 9985 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0766905

- (1) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999040223 הוכנסה במקום דרכון ארה"ב מספר 159982756.
- (2) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999618168 הוכנסה במקום תעודת זהות מספר 0081785.
- (3) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999927767 הוכנסה במקום דרכון ארה"ב מספר 530558855.
- (4) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999387996 הוכנסה במקום דרכון ארה"ב מספר 112930781.
- (5) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999561301 הוכנסה במקום תעודת זהות מספר 0089010952.
- (6) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999900376 הוכנסה במקום תעודת זהות מספר 00326310.
- (7) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999303407 הוכנסה במקום תעודת זהות מספר 00314734.
- (8) כתובת: תעודת זהות פיקטיבית מספר 999692585 הוכנסה במקום תעודת זהות מספר 00123508.



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רני זיס	00028717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291	03-6132294	mail@rannizi ss.co.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-5273617	aviram@dgsh .co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אמנון בר-אור	25324		תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-5163082	03-5163079	amnon@baro r-arc.com
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
	מודד	גבארה תאופיק	991	ת.גב. הנדסה ומדידות	טייבה	(1)			09-7995820	tgb@012.net.i 1

(1) כתובת: טייבה המשולש. מיקוד 40400 ת.ד. 1768.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
התכנית הראשית	תא/מק/4467 (מס' מבא"ת 0194134-507)
וועדה מקומית	וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
מגרש מוסר	מגרשים בהם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29, רחוב מונטיפיורי 46, החשמל 10, לילינבלום 43 ולבונטין 14
מגרש מקבל	מתייחס לתא שטח 100 הכולל את שדרות רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25
רוטשילד 10	מתייחס בכללות למגרש המקבל, תא שטח 100
שטח כולל במבנים לשימור	בהתאם להגדרות התוכנית הראשית

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 באמצעות העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תכנית השימור 2650ב' במגרשים בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29, ברחובות מונטיפיורי 46, החשמל 10, לילינבלום 43 ולבונטין 14 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בנייה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:

1.1 מחיקת 413.5 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13.

1.2 מחיקת 710.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 29/אלנבי 116.

1.3 מחיקת 220.21 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מונטיפיורי 46.

1.4 מחיקת 555.02 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10/ברזילי 10.

1.5 מחיקת 1,216.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 43/אלנבי 124.

1.6 מחיקת 551.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 14.

1.7 הוספת 3,034 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10.

1.8 הוספת 1,365 מ"ר שרות למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית השימור 2650ב'.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29, ברחוב מונטיפיורי 46, החשמל 10, לילינבלום 43 ולבונטין 14 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. הוספת 5 קומות במגרש המקבל ברוטשילד 10, סה"כ 42 קומות:

3.1. הוספת עד 4 קומות למגורים במגדל מתוקף תוכנית השימור 2650ב'.

3.2. הוספת קומה למלון במגדל במסגרת השטחים הקיימים.

4. הוספת עד 10 יח"ד למגורים.

5. קביעת שטחים למרפסות עבור הקומות הנוספות.

6. קביעת הוראות בינוי למגרש מקבל רוטשילד 10 :

6.1 תוספת גובה עד גובה 180.00 מ' לגג עליון (+162.6), אנטנות ולמתקן ניקוי במקום 162.00 מ'.

6.2 גובה קומת הבריכה וקומת הספא בין המלון למגורים עד 6.0 מ' ברוטו.

7. תקן חניה עבור השטחים לדירות המגורים הנוספות - ללא תוספת חניה.



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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	205 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	205 - 200
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100
מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	205 - 200
מבנה לשימור	עירוני מעורב	100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפי תכנית מאושרת אחרת	3,372	50.67
עירוני מעורב	3,283	49.33
סה"כ	6,655	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,370.46	50.67
עירוני מעורב	3,281.62	49.33
סה"כ	6,652.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	בהתייחס למגרש המקבל - ללא שינוי ביחס לתכנית הראשית תא/מק/4467
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה במגרש המקבל ברוטשילד 10 הינן על פי הוראות התוכנית הראשית למעט התוספות הבאות: 1. תוספת של 3,034 מ"ר שטח עיקרי למגורים באמצעות ניוד זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות. 2. תוספת של 1,365 מ"ר שטחי שירות למגורים בהתאם להוראות נספח ד' לתוכנית השימור 2650ב'. 3. תוספת שטחים עבור מרפסות לקומות הנוספות. 4. השטחים למילוי הקומה המלונאית הנוספת במסגרת תוכנית זו, יותרו במסגרת השטחים המותרים בתוכנית תא/מק/4467 בלבד. לא תותר תוספת שטחים לקומה המלונאית מכוח תוכנית זו.
ב	הנחיות מיוחדות תוספת עד 10 יחידות דיור למגורים.
ג	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. תוספת עד 5 קומות למגדל ברוטשילד 10. סך הכל עד 42 קומות כולל קומות הרכינה וקומות טכניות בגובה מרבי שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים (גובה +162.6) כולל 1 מטר עבור פתיחת מתקן הניקוי בכפוף למגבלת רשות תעופה אזרחית ובהתאם לנספח הבינוי. 2. מגבלת גובה קומות על פי התכנית הראשית תא/מק/4467. 3. למרות האמור לעיל גובה קומת הבריכה וקומת הספא בין המלון למגורים עד 6.0 מטרים ברוטו. 4. תותר הקמת חלל טכני עבור מעברי מערכות ועומק בריכה בגובה עד 1.2 מטרים נטו אשר לא ייכללו במניין הקומות המותרות לבנייה.
ד	קווי בנין קווי בנין, תכנית קומת קרקע ותכנית קומה טיפוסית ללא שינוי ביחס לתוכנית הראשית.
ה	הוראות בינוי תותר תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין: 1 שטחן הכולל של המרפסות ביעוד מלון לא יעלה על 8 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. 2. שטחה של כל מרפסת ביעוד מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות ביעוד מגורים לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. 3. עלה שטחן של מרפסות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה על פי השימוש. 4. לא תותר העברת שטחי מרפסות בין שימוש מלון לשימוש מגורים. 5. שטח למרפסת על פי סעיף זה ייועד למרפסות בלבד ושימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת. 6. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה ותירשם הערת אזהרה האוסרת את סגירתן.

<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	
<p>שימושים</p> <p>בהתייחס לכל המבנים לשימור בהגבלות מחמירות, שימושים בהתאם להוראות התכנית הראשיות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכנית הראשיות למעט מחיקת הזכויות העודפות כמפורט להלן :</p> <p>1. רוטשילד 13 - מחיקה של 413.5 מ"ר עיקרי.</p> <p>2. רוטשילד 29/אלנבי 116 - מחיקה של 710.85 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. מונטיפיורי 46 - מחיקה של 220.21 מ"ר עיקרי.</p> <p>4. החשמל 10/ברזילי 10 - מחיקה של 555.02 מ"ר עיקרי.</p> <p>5. לילינבלום 43/אלנבי 124 - מחיקה של 1,216.46 מ"ר עיקרי.</p> <p>6. לבונטין 14 - מחיקה של 551.38 מ"ר עיקרי.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד מאושר ובאישור מחלקת השימור בעיריית תל אביב.</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. רוטשילד 13 :</p> <p>סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 413.50 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן :</p> <p>* 183.15 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכנית תקפות.</p> <p>* 92.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.</p> <p>* 42.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.</p> <p>* 95.42 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום מבוקש להעביר סך הכל 413.50 מ"ר.</p> <p>סטטוס עבודות שימור : קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 08.01.2012.</p> <p>2. רוטשילד 29 :</p> <p>במגרש זה נוידו במסגרת תכנית 4464 שטחים עיקריים בהיקף 147.26 מ"ר למגרש בשדרות רוטשילד 1.</p> <p>סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה בתכנית הנוכחית הינם 763.96 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות</p>	<p>ג</p>



4.2

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

- מתאריך 21.06.2020, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.06.2020, לשווי קרקע 30,000 ש"ח למ"ר.
- לפי הפירוט שלהלן:
- * 474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 - * 79.15 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 - * 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 - * 210.28 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום. מבוקש להעביר סך הכל 710.85 מ"ר.
- סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
3. לילינבלום 43:
- סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 1,216.46 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר.
- לפי הפירוט שלהלן:
- * 676.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 - * 204.51 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 - * 54.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 - * 280.72 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום. מבוקש להעביר סך הכל 1216.46 מ"ר.
- סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
4. החשמל 10:
- במגרש זה נוידו במסגרת תכנית 3921 שטחים עיקריים בהיקף 373 מ"ר למגרש המקבל ברחוב יוסף קארו 27-29.
- כמו כן נוידו במסגרת תכנית 4054 שטחים עיקריים בהיקף 139.68 מ"ר למגרש המקבל ברחוב אילת 61.
- סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 555.02 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי קרקע 23,500 ש"ח למ"ר.
- לפי הפירוט שלהלן:
- * 400 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 - * 26.94 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 - * 128.08 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום. מבוקש להעביר סך הכל 555.02 מ"ר.
- סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 30.06.2013.
5. מונטיפיורי 46:
- סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 220.21 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי קרקע 27,000 ש"ח למ"ר.
- לפי הפירוט שלהלן:
- * 46.20 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 - * 72.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 - * 51.03 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 - * 50.81 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום.



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p>מבוקש להעביר סך הכל 220.21 מ"ר. סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + עבודות השימור הסתיימו ע"פ אישור מפקח מחלקת השימור מיום 30.01.2017.</p> <p>6. לבונטין 14:</p> <p>סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 551.38 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 08.09.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 08.08.2019, לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 244.35 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות. * 125.28 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע. * 54.51 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע. * 127.24 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום 17.06.2019. <p>מבוקש להעביר סך הכל 551.38 מ"ר. סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 17.06.2019</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					20 (3)		110 (2)		15450		2000 (1)	5780	7670		100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב	
								950					950 (4)	במבנים לשימור	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב	
								1550					1550 (4)	במבנים לשימור	100	מסחר ותיירות	עירוני מעורב	
					18 (5)		62	12900			2900	10000			100	מגורים	עירוני מעורב	
					4		10	4399			1365 (6)	3034		ניוד זכויות	100	מגורים	עירוני מעורב	
				6				13800	13800		(7)			מרתפים	100	עירוני מעורב	עירוני מעורב	
(11)	(11)	(11)	(11)	6	42	180 (10)	72	49049	13800	2000	10045	23204 (8)	3283		100	>סך הכל<	עירוני מעורב	
								(13)					3372 (12)	מבנים לשימור בהגבלות מחמירות	-200 205	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי למלונאות. יותרו עד 400 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים מסחריים. ללא שינוי מתוכנית תא/מק/4467.

(2) לפחות 110 יחידות מלונאיות. ללא שינוי מתוכנית תא/מק/4467.

(3) 20 קומות כולל קומות בתחום הרכינה וקומות טכניות בגג.

(4) כחלק מהגדרת שטח כולל במבנים לשימור.

(5) 18 קומות כולל קומה טכנית תחת קומת המגורים הראשונה במסגרת הבינוי.

(6) ע"פ נספח ה' לתכנית תא/2650/ב סעיף 4.

(7) לא כולל שטחים עיקריים כמפורט בשימוש מלונאות.

(8) זכויות במגרשים המוסרים ללא שינוי מהקיים למעט מחיקת זכויות עודפות כמפורט: 1. רוטשילד 13 - מחיקה של 413.5 מ"ר עיקרי. 2. רוטשילד 29/ אלנבי 116 - מחיקה של 710.85 מ"ר עיקרי. 3.

מונטיפיורי 46 - מחיקה של 220.21 מ"ר עיקרי. 4. החשמל 10/ ברזילי 10 - מחיקה של 555.02 מ"ר עיקרי. 5. לילינבלום 43/ אלנבי 124 - מחיקה של 1,216.46 מ"ר עיקרי. 6. לבונטין 14 - מחיקה של 551.38 מ"ר עיקרי.

(9) תכנית מקסימאלית בקומת קרקע. ללא שינוי ביחס לתכנית הראשית תא/מק/4467.

(10) 180.00 מ' אבסולוטי כולל 1 מ' עבור פתיחת מתקן הניקוי בגג, בכפוף להנחיות רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון.

(11) קו בנין בהתאם להוראות התוכנית הראשית.

(12) 6 מגרשים מוסרים בשטח כולל 3,372 מ"ר על פי פירוט בסעיף 1.9.

(13) על פי הקיים במחיקת זכויות עודפות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	שימור	בהתייחס למגרש המקבל - שימור המבנים במגרש המקבל ברוטשילד 10 יהיו על פי הנחיות התוכנית הראשית תא/מק/4467. בהתייחס למגרשים המוסרים - סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים על פי הנחיות מחלקת השימור ובהתאם לתיק תיעוד מאושר.
6.2	מרתפים	ללא שינוי במרתפים - על פי הנחיות התוכנית הראשית תא/מק/4467
6.3	תנועה	א. תקן החניה יהיה על פי הוראות התוכנית הראשית לשטחים הקיימים. ב. תקן החניה לתוספת השטחים במסגרת תוכנית זו עבור רכב פרטי לדירות המגורים מניוד יעמוד על 0 : ללא תוספת חניות לשטחי המגורים מניוד.
6.4	רישום זיקת הנאה	על פי הנחיות התוכנית הראשית תא/מק/4467
6.5	עיצוב פיתוח ובינוי	נספח הבינוי מפרט את השינויים ביחס לתכנית תא/מק/4467 ולתכנית העיצוב תעא/4467. לא יידרש אישור תכנית עיצוב חדשה עבור תוספת הקומות והשטחים מתוקף תכנית זו.
6.6	איכות הסביבה	על פי הנחיות התוכנית הראשית תא/מק/4467
6.7	בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית זו יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281, הנחיות הוועדה המקומית ומה"ע לנושא זה בעת הוצאת היתר.
6.8	גמישות לתכנית	על פי הנחיות התוכנית הראשית תא/מק/4467
6.9	תנאים למתן היתרי בניה	א. בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/מק/4467 ב. השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29, ברחוב מונטיפיורי 46, החשמל 10, בלילינבלום 43 ובלבונטין 14 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
6.10	תנאים למתן היתרי איכלוס	א. במגרש המקבל ברוטשילד 10 - בהתאם להוראות התוכנית הראשית תא/מק/4467. ב. לתוספת הזכויות בגין תכנית זו במגרש המקבל ברוטשילד 10, תנאי למתן היתר אכלוס יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים על פי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.11	חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : מבנה לשימור
	בהתייחס למבנים לשימור במגרשים המוסרים - הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.
6.12	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק
6.13	הוצאות הכנת תוכנית
	הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27