

לטראט

מבאי"ת 2006

תכנית מס' תא/מק/3837

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3837

שם תוכנית: רוטשילד פינת אלנבי – אחד העם (20) פינת הרצל



מחוז: תל אביב
מרחב תוכנן מקומי: תל אביב - יפו
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן توוך	הפקדה
----------	-------

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו אישור תוכנית מס' 3837/א/א/ב הוועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית 05.10.2007 ב满意的ה 10,000 ל.ש. מבוקש מתוקף מועד תוקף כשל האישור מועד תוקף 06.06.2010 דרכון סדרי מיום תום איסוף	ቀדמת
---	------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

עדוד שימור מבנים והתחדשות עירונית ע"י תוספת בניה בשדר' רוטשילד 36 פינת אלנבי.
תוספת הבניה מתאפשרת מניעוד זכויות בניה ותמריצים לשימור מבני לשימור עם הגבלות מחמירות,
מכח תוכנית השימור מס' תא/מק 2650 ב'.
התכנית מבטיחה את ביצוע השימור בפועל של הבניין לשימור המוזכר לעיל.

דף ההסבר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק ממשמיכיה הstattוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשותה
	רוטשילד פינט אלנבי / אחד העם (20) פינט הרצל תא/מק/3837	מספר התוכנית	
	4.749 ד'	שטח התוכנית	1.2
	מילוי תנאים לתוקף שלב 1 מספר מהדורה בשלב	מהדורות	1.3
	תאריך עדכון המהדורה 25.02.10		
1.4	סוג התוכנית תוכנית מפורטת בן ועדה מקומית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת מוסד תכנון המוסמן להפקיד את התוכנית	יפורסם ברשותה
	62 א(א) סעיף קטן 1 62 א(א) סעיף קטן 4 62 א(א) סעיף קטן 5 62 א(א) סעיף קטן 6 תוכנית שמכוחה ניתנת להוצאה היתרים או הרשאות. אחדות ו/או חלוקה בהסכם הבעלים בחלוקת מתוחום התוכנית.	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימי	סוג איחוד וחלוקה

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתוניים כלליים	תל אביב-יפו	מרחבי תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	178,775	קווארדינטה X	רוטשילד פינת אלנבי
	663,400	קווארדינטה Y	
	178,450	קווארדינטה X	אחד העם 20 פינת הרצל
	663,450	קווארדינטה Y	
	מצפון - שד' רוטשילד		
	מערבית - רח' אלנבי		
	מזרחה- רח' יבנה והבנין ברוח' רוטשילד 38		
	מדרום - חלקה 47 בגוש 6937		
1.5.2 תיאור מקום	34-36 פינת אלנבי	רוטשילד 34-36 פינת אלנבי 109-111	מצפון - רח' אחד העם מערבית - רח' הרצל מזרחה- חלקה 2 בגוש 7245 מדרום - חלקות 12-10 בגוש 7245
1.5.3 רשות מקומיות בתוכנית	תל אביב-יפו	רשות מקומית	אחד העם 20 פינת הרצל 1
	חלק מתחום הרשות	התיקחות לתחים הרשות	
1.5.4 כתובות שבהן חלה בתוכנית	תל אביב-יפו לא רלוונטי. שד' רוטשילד, אלנבי, יבנה אחד העם, הרצל רוטשילד 36 פינת אלנבי 109-111 և יבנה 38	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כתובת שבהן חלה
אחד העם 20 פינת הרצל 1			

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלוקת	מספר חלקות בשטח	מספר חלקות בחלוקת
6937	מוסדר	חלק מהגוש	45,46	בחלוקת
7245	מוסדר	חלק מהגוש	1	בחלוקת

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכהול.

1.5.6 גושים יפנים

לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלוקת

לא רלוונטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי.

1.6 יחס בין תוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/8/2002	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	שינויי	תא/2822 (רוטשילד פינט אלנבי)
18/3/2003	5167	הוראות תוכנית "ענ" מרתפים יחולו על תוכנית זו	כפיפות	"ענ" מרתפים (רוטשילד פינט אלנבי)
21/04/1994	4208	הוראות תוכנית "ג'" גנות יחולו על תוכנית זו	כפיפות	ג' (אחד העם 20)
28/11/1985	3275	הוראות תוכנית "ענ" מרתפים יחולו על תוכנית זו		"ענ" מרתפים (אחד העם 20)
		הוראות תוכנית תא/2650/ב' יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו	שינויי	תא/2650/ב' (אחד העם 20)
20/11/1941		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרת ימשיכו לחול.	שינויי	44/ (אחד העם 20)
25/05/1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמי"א 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בנ גוריון.	כפיפות	תמי"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמכז	תוחלה	ס. גנ"מ	מספר עמוראים	מספר גיליגוות	תאריך מסמך	תאריך האישור	גולם מאשר
הוראות הוכניות	מהHIGH	---	21	---	12/03/08	האריך עירכתה המ〆מך	עורך המ〆מך
תשरיט הוכניות	מהHIGH	1:500	---	1	27/03/08	ברעלוי לוייצקי בס"ר אדריכלים (בוגרי ועדת מקומיות ערים) 1989	ברעלוי לוייצקי בס"ר אדריכלים (בוגרי ועדת מקומיות ערים)
נספח בינוי הוכניות	מנחה בשחלהק מהנותוניות מחריגיות (1)	1:250	---	1	27/04/08		

בל מסמכי התוכנית מופיעים זיהו יקרים או בקשרם של סתיויה בין המסמכים המריעבים לבינו המוכחים יבשו המסמך. בקשרם המהווים בינהם תגבורנה ההוארואות על התשريعים.

(1) נספח הבינוי היה מנורה, למעט הנוסאים המפורטים לעיל, בהם הייתה מהאייב:

- א. גובה קומת המגורים טיפוסית.
- ב. מפלס קומת המגורים הריאשונה, שלא עולה על +16.20.

1.8 בעלי בזיזיון/ בעלים מבעלי מניות/ שורט התובנות ובעל מקצוע מסעמו

1.8.1 מגיש התוכניות

שם פרטי ומשםה האזרחי/ טלפון	שם תאגידי / שם רשות מקומית חגיגד בנראוני	מספר מספר זהות בשווין	טלפוני סילורי	פקס	דו"ל דו"ל	גוש/ טלפון

1.8.2 יוזם בתועל

שם פרטיה ומשםה התאזרחי/ טלפון	שם תאגידי / שם רשויות מקומית תאגיגד ברגרואיין ריזידנטיאלי	מספר מספר זהות רשויון	מספר מספר זהות רשויון	כתובת רחוב היצרה, רמת-גן	טלפוני טלורי	פקס דו"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע מקצועי

עליה עניין בקרלען										1.8.3	
שם האיגוד/שם רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשםה	תואר	מקציוון / תואר	עליה עניין בקרלען	מזהיר	טלפון	טלילו	פקט	דאיל	
ברונאי רוזנטיאל בע"מ	051083434	מנש דוד	סופר פאנליו (אבי)								בעלים
בורנשטיין אבראם מאור	72192664	סופר שאול ג'כאל	סופר אלביבה								
מרחוב שעה	757497	סופר שאול ג'כאל	סופר אלביבה								
מיילשטיין יצחק	007194616	מיילשטיין מומי	מיילשטיין מומי								
גולדנוד חליה	825932	גולדנוד חליה	גולדנוד חליה								
גילד רות	825933	גילד רות	גילד רות								
גלאייד ארוי	3110762	גלאייד ארוי	גלאייד ארוי								
אלוני גבעון	145027	אלוני גבעון	אלוני גבעון								
אלוני אהוד	145028	אלוני אהוד	אלוני אהוד								
דורי זדרון	023936750	דורי זדרון	דורי זדרון								
אברהם ארני	0700721	אברהם ארני	אברהם ארני								
צדקה ניקיימ	001216977	צדקה ניקיימ	צדקה ניקיימ								
שרה ישרה	986255	שרה ישרה	שרה ישרה								
אוזו מרדכי		אוזו מרדכי	אוזו מרדכי								
510492978		חברה להשתקעות ולמסחר בע"מ	חברה להשתקעות ולמסחר בע"מ								
אברהם ארני		אברהם ארני	אברהם ארני								
צדקה ניקיימ		צדקה ניקיימ	צדקה ניקיימ								
שרה ישרה		שרה ישרה	שרה ישרה								
אוזו מרדכי		אוזו מרדכי	אוזו מרדכי								
עדת התכנינה ובעלי מקצוע מטעמו	1.8.4										
שם מסמך תאגיז / שם רשות	מספר זהות	שם פרטי ומשםה	תקציעו / תואר	שם פרטי ומשםה	מקציעו רשות	שם פרטי ומשםה	טלפון	טלילו	פקט	דאיל	
ברולי לוייצקי כספים אדריכלים ובוגי ערים (בוגי בע"מ) ר' 1989)	03-6123040	תובל 11 המת-גן	25967	007765142	מוטי כסיף	אדירכל	blk@blk-arc.co.il	03-6123050	פקט	דאיל	עדת ראשי
ר' 151075	08-9151075	ר' 151075	ר' 151075	מודד מוסטך	סרגיי טלפה	מודד מוסטך	08-9151075	blk@blk-arc.co.il	פקט	דאיל	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
הבניין המתוכנן בתחום חלוקות 45-46 בוגש 6937 (בatta שטח מס' 101).	המגדל
הבניין הידוע כגוש 7245 חלקה 1, ברוח' אחד העם 20 פינת הרצל 1 בת"א.	הבניין לשימור
תכנית מס' תא/2650 ב'.	תכנית השימור

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת גובה וקומות למגדל ברוח' רוטשילד 36, כתוצאה מתוספת זכויות בניה שיועברו מבניין לשימור ברוח' אחד העם 20, ע"י ניוד זכויות בניה ותמריצים, שניתנו ע"פ תכנית השימור מס' תא/2650 ב' . הבטחת ביצוע השימור בפועל של הבניין לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי הגובה האבסולוטי המותר לבניה במגדל, מ- 131.00 + ל- 156.00 + מ' מעל פני הים.
- ב. שינוי במס' הקומות המקורי המותר לבניה מעל הכניסה הקובעת במגדל, מ- 27 קומות ל- 32 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובתוספת חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג.
- ג. שינוי בקויו הבניין במרקש הבניין לשימור.
- ד. תוספת של 1,738 מ'ר למגדל (בatta שטח 101), אשר נובעים מניוד זכויות בניה בסך 1,910 מ'ר מהבניין לשימור (בוגש 7245 חלקה 1).
- ה. מחיקת 1,910 מ'ר שטח עיקרי מהבניין לשימור, אשר כוללים שטחי בנייה תקפים שלא נצלו + התמריצים שניתנו לבניין מכח תכנית השימור לשטחי הבניה במגדל בתא שטח 101, בהיקף של 1,738 מ'ר שטח עיקרי.
- ו. ביצוע בפועל של שימור הבניין הנ"ל, בהתאם לתכנית השימור.
- ז. התרת הבלטת גגונים עד 2.5 מ' מעבר לקויו הבניין למגדל, לכיוון רחובות רוטשילד ויבנה.
- ח. התרת ניוד עד 1,500 מ'ר שטחי שירות מתחת לכница הקובעת אל הקומות שעל לכница הקובעת במגדל.
- ט. התרת הקמת בריכות שחיה לא מקורות ו/או ספא על גגות המגדל והפסאז' המשחררי.
- י. איחוד חלוקות 45-46 בהסכמה הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- יא. שינוי לתקנות הבאות:

תא/2822 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 21/08/2002
 תא/2650/ב שפורסמה למתן תוקף ביום 07/08/2008
 תא/44 שפורסמה למתן תוקף ביום 20/11/1941

2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		4.749	
		ס"ה"כ מוצع בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארוי		
הפרש בין השטח העיקרי שהופחת מהבניין לשימור ובין השטח העיקרי שהתווסף למגדל נובע מהערכת שווי שמאית, ע"פ הנחיות תכניות השימור		17,778	+1,738	16,040	עירוני מערב (המגדל)
		1,033	-1,910 1,385 מ"ר זכויות בנייה לא מנצלות 525 + מ"ר תמרייצים ע"פ תכנית שימור)	2,943 (2,418 מ"ר זכויות בנייה מאושرات + 525 מ"ר תמרייצים ע"פ תכנית שימור)	מסחר (הבניין לשימור)

3. טבלת יודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח
עירוני מערב	זיקת הנאה למעבר רגלי מעבר תשתיות תת קרקעי	101	
מסחר		102	
דרך		201	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ו שימושים

	4.1. יעורי מערב
	4.1.1. שימושים
	ע"פ תכנית מס' תא/222: 2822:
	א. משרדים ושימושים הנלוים למשרדים.
	ב. מלונות.
	ג. מגורים ושרותים נלוים למגורים.
	ד. בקומות האחסון – יותרו בנוסף בתיא אוכל, שירות בידור ופנאי הכללים מסחר נלווה ואולם צפייה.
	4.1.2. הוראות
	ע"פ הוראות תכנית מס' תא/2822, למעט השינויים הבאים:
	א. בקומת הגג ניתן יהיה לשלב חדרי יציאה לגג, יציאה לגג מחדר המדרגות ומתקנים טכניים.
	ב. גובה הבניין – גובהו המירבי של הבניין לא יעלה על 156.00 + מעל פני הים ובנוסף 9 מ' לטובת אנטנות, מתקנים, מנופים ואמצעי בנייה. בסה"כ לא יעלה על 165.00 + מעל פני הים, בכפוף לאישור משבב"ט ורשות התעופה האזרחית בעת הוצאה היתר הבניה.
	ג. מספר קומות מקסימליות – עד 32 קומות מעל מפלס הכניסה הקבועה לבניין ובתוספת חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג. תוספת הקומות ו/או הגובה לבניין תותנה בקיום בפועל של שטחי בניה לתוספת הגובה ו/או הקומות.
	ד. תוثر בנייה עד 3 קומות כפולות (דופלקס) בגובה של עד 7.60 מ' (שיחסבו כ- 6 קומות) וקומה כפולה אחת (שתיחסב כ- 2 קומות) בגובה של עד 8.50 מ' (דירתה הג العليا הכויה בריכת).
	ה. תוثر בנייה חניות ושטחי מסחר עד לגובה מקסימלי של 8 מטר.
	ו. תוثر התקנת משטחי דריכה ניידים לניקוי חזיות המבנה בקוי הבניין המודרניים למרפסות.
	ז. ניתן יהיה לקרוות מרפסות גג (הפתוחות לשמיים) במצללות או באלמנטי הצלה אחרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
	ח. תוثر הקמת בריכות שחיה לא מקורות ו/או ספא על גגות המבנה ובמרפסות הגג בקומה העליונה.
	ט. ניתן יהיה להבליט מעלה לקרקע בגבולות המגרש מתקנים טכניים ופירים או אורור לגובה של עד 1 מ', ובسطح שלא יעלה על 20 מ"ר, באישור מה"ע או מי מטעמו. לא ניתן יהיה להבליט מתקנים אלו בכל השטחים המסומנים בזוקת הנהה, אלו הפונים לרחוב אלבני ואלו הפונים לשדרות רוטשילד.
	י. ניוד שטחי שירות – יותרנו ניוד עד 1,500 מ"ר שטחי שירות שמתחת לכינסה הקבועה אל הקומות שמעל לכינסה הקבועה, לטובת חדרים טכניים בלבד בקומות הטכניות, בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.
	ו. קויי בנין – בקומת הקרקע תוثر הבלתי גגוניים עד 2.5 מ' מעבר לקו בניין לכיוון רחובות רוטשילד ויבנה.

<p>ניזוד זכויות בניה –</p> <ol style="list-style-type: none"> במסגרת תכנית זו מנוידות זכויות בניה תקופת שלא נוצלו בשטח כולל של 1,385 מ"ר שטח עיקרי מהבניין לשימור לטובת המגדל. במסגרת תכנית זו מנוידות זכויות בניה מהבניין לשימור בשטח כולל של 525 מ"ר שטח עיקרי, מכח תמריצים שניתנו מtocף תכנית השימור, לטובת המגדל. סה"כ השטח המנוייד מהבניין לשימור למגדל יחוسب כ- 1,738 מ"ר שטח עיקרי נוספים (ראה סעיף 2.3). 	ב.
--	----

4.2 מסחר (הבניין לשימור)	
4.2.1 שימושים	
ע"פ מצב מאושר.	
4.2.2 הוראות	
<p>עם אישור תכנית זו לא יחולו תמריצי שטחי הבניה להעברה החלים על מגשר זה לפי תכנית תא/ב/ב'.</p>	א. יחס לתכנית לשימור המאורת-
<ol style="list-style-type: none"> המבנה יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן "תיק תיעוד") ע"פ הנחיות התיעוד. אישור תיק התיעוד יהיה תנאי להוצאה היתר לבנייה למקומות הנוספות במגדל. תאסר הריסת המבנה. ותוך הריסת חלקים שאינם ראויים לשימור ושהזור חלקים אחרים, בהתאם למסמך התיעוד, כפי שיואר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. על הבניין לשימור יחולו כל הוראות קובץ ההנחיות לשיקום מבנים ואטרים לשימור של עיריית תל אביב-יפו. 	ב. הוראות שימור -
<p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לרצף בחצרות הבניינים מחוץ לקווי הבניין המסומנים, באישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	ג. קווי בניין -

4.3 זיקת הנאה למעבר רגלי	
4.3.1 שימושים	
בתוכם המסומן בתשריט בקווי ירוקים יהירים אלכסוניים תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקראין.	
4.3.2 הוראות	
<p>ניתן יהיה לבצע שינויים קלים בגבולות השטח שבזיקת הנאה, ובלבד שהשטח הכלל לא יפחת מ- 350 מ"ר. גבולותיו הסופיים יקבעו בהיתר הבניה. בכל מקרה רוחב זיקת הנאה ביחס רוחב אלגבי חלקה 45 לא יפחת מ- 3.5 מ'.</p>	א.
בתוכם זיקת הנאה תותר העברת תשתיות לטובת הרק"ל.	ב.
4.4 הנחיות מיוחדות	
4.4.1 שימושים	
השטח המסומן בתשריט בקווי שחורים אלכסוניים ישמש כשטח למעבר ציבורי כמפורט בתכנית מס' תא/2822.	
4.4.2 הוראות	
בשטח זה יובטח מעבר לכלל הציבור בשעות הפעילות העסקית וכפי שייקבע להנחת דעת מה"ע או מי מטעמו.	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ט'ל

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למ顿 היתר בניה

- א. תנאי למ顿 היתר בניה להוספת זכויות הבניה למגדל בתא שטח 101 יהיה:
- (1) תיקון תכנית ביוני ועיצוב אדריכלי באישור מה"ע או מי מטעמו.
 - (2) אישור תיק תיעוד לבניין לשימור, ע"י מה"ע או מי מטעמו.
 - (3) התchieיבות לשיפוץ הבניין לשימור ע"פ הנחיות ייחידת השימור.
 - (4) התchieיבות לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זכויות הבניה הנובעות מתכניות החלות על הבניין לשימור ותMRIיצים מתוקף תכנית השימור תא/2650/ב', לרבות התchieיבות לביצוע השימור בפועל וכל התchieיבות הנובעות מיעוד המבנה לשימור בתכנית תא/2650/ב', וכל זאת ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
 - (5) קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמך סביבתי שייתיחס לנושאים הבאים: אקוסטיקה, איכות אויר, חייזר רוחות והצללה, פריקה וטעינה והיבטים נוספים שייעלו בבדיקה הבקשה להיתר.
 - (6) תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקללה.
- ב. תנאי לקבלת אישור איכלוס ל- 1,738 המ"ר האחוריים במגדל המתוכנן בתא שטח 101 יהיה:
- (1) סיום השימור בפועל של הבניין לשימור לשבעיות רצון מה"ע או מי מטעמו וקבלת תעוזת גמר מיחידת השימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע לחילופין שתינתןUberות בנקאיות אוטונומית להבטחת הביצוע, על סכום שיקבע בהסכם בין שמאו הוועדה המקומית לנציג בעל הבניין לשימור.
 - (2) רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לעניין מיצוי ובטיחות זכויות הבניה בבניין לשימור, הנובעות מתכניות החלות על הבניין, כולל הזכויות שאמורות להינתן לבניין עקב תMRIיצי תכנית השימור.
 - (3) סיום בניית ושיפוץ הפסאז' המסחרי הכלול בפרויקט.
 - (4) רישום הערת בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, האוסרת על סגירתן של כל המרפסות הפתוחות בבניין לשימור, כפי שייאושרו בהיתר על ידי מחלקת השימור.
- ג. לא יהיה בתכנית זו או באיזה מהתנאים המפורטים בה, לרבות התנאים להזאת היתר בניה ולקבלת אישור איכלוס במגדל בתא שטח 101, כדי לגרוע מהזכות להזאת היתר בניה ולקבל אישור איכלוס בהתאם להוראות תכנית תא/2822.

6.2. הוצאות הכנות תכנית

הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות את הוצאות הכנות התכנית.

6.3. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. התאמאה לתמ"א 23 א'

במידה והבניין הקיימים בחלוקת 46 הפונה לאלנבי יהרס, קווי הבניין לקומות שמעל לקרקע, ממפלס 0.00 ועד ממפלס 9.00 + יקבעו ע"פ Tam"a 23 א' (15 מ' מציר הדרק).

6.5. הגבלות בניה בגין תמי"א 4/2 - תכנית מתאר הארץית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחומי התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמי"א 4/2 - תכנית המתאר הארץית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמי"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומכשול דקיק. התמי"א על מסמכתה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינטן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית ע"פ תכנית זו אשר יעמוד בסתייה למסמכי התמי"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקים המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים על הגג וכו', יהיו ע"פ תמי"א 4/2 ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק, כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' יהיו $165 + \frac{M}{6}$ מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- ד. תנאי למtan היתר בניה לבניין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע יהיו אישור רשות התעופה האווירית.
- ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים יהיו אישור רשות התעופה האווירית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

6.6. הוראות בנושאים שונים

ע"פ תכנית מס' תא/2822.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	היתר לבניה להוספת זכויות הבניה במגדל	הכנות תיק תיעוד לבניין לשימור. התחייבות לשימור בפועל של הבניין. התחייבות לרשום הערת אזהרה לבניין לשימור. הכל כמפורט בסעיף 6.1. א.
	קבלת אישור איכלוס ל- 1,738 המ"ר האחוריים במגדל	כמפורט בסעיף 6.1. ב'

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות Locale	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ברגרוין רוזידנטיאל BERGER GRIEN RESIDENTIAL LTD.			מגיש התוכנית
		ברגרוין רוזידנטיאל בע"מ			يُول بפועל (asm רלבנטי)
24.03.2010	ברעלי לוייצקי כסיטרעלן ליבק כהן ADRICALS AND BUILDINGS LTD. עירם (1989) בע"מ.				עורך התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקומות המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

הביקורת	תחום	סעיף בנויה	נושא	כן לא
כללי			האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓
			האם התוכנית גובלת במחוzo שכנו?	✓
			אם כן, פרט: _____	↙
			האם התוכנית גובלת למרחב תכנון מקומי שכנו?	✓
			אם כן, פרט: מרחב תכנון הרצליה	↙
			האם נדרש הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓
			אם כן, פרט: _____	↙
			האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	↙
			• שימורה על בניינים או אוטרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓
			• שימירת מקומות קדושים	✓
			• בתי קברות	✓
			האם נדרש הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסיה?	✓
			האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוzoית/ מינהל התכנון)?	✓
			האם נמצאה התוכנית חودרת לתחום?	✓
			האם בוצעה בדיקה מלאה לחדרת התוכנית לתחום רדיויסי מגן מול משרד הבריאות?	✓
			האם נמצאה כי התוכנית חודרת לתחום?	✓
רדיויסי מגן ⁽²⁾			מספר התוכנית	✓
			שם התוכנית	✓
			מחוז	✓
			סיוג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓
			מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓
התאמת בין התשריט להוראות התוכנית			פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	✓
			1.1	
			1.4	
			1.5	
			1.8	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבנייה, תקנה 2 או 3 (תסקיריו השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכניות של תוספת בניה לנובה בלבד למקרה קיים שלא שיינו ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנהול	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנהול	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיות (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכים התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכים התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהול מבאיות?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, ביןוי וכוכו?	✓	
		אם כן, פרט: נספח ביןוי		✓
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יודי הקרקע שבנווהל מבאיות	✓	
	2.2.7	קיים טבלת שטחים ובדיקה שסקן כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיים סימונים (מקרה, חץ צפון, קו כחול שלם וסגור) החדששה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיים תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כליליות ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרת, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיים תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיים תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמת מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאם)	✓	
		הגדרת קווים בניין מכבים (סימון בתשריט/ רזותות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
אחד וחלוקה ⁽⁵⁾	1.8	קיים נסח רישום מקורי ועדכני של החלוקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיים טבלת הקציה ואיזון – ערכאה ע"י שמאי מוסמד (בתוכנית איחוד וחלוקת ללא הסכמה) או :	✓	
		קיים חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקת (בתוכנית איחוד וחלוקת בהסכם)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁵⁾	פרק 14	קיים תצהירים חתוםים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיים מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתיחסים לחלק ב' בנהול מבאיות – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק אי' בנהול מבאיות.⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתיחסים לחלק אי' בנהול מבאיות – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך תוכנית**

אני החתום מטה אדרי מוטי כסיף, מס' זהות 2-514-00776514:
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' תא/מק/3837
ששמה רוטשילד פינט אלנבי – אחד העם (20) פינט הרצל
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדראיכלות
מספר ראשוני 25962.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיווע יוועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיווע יוועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואימים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות והמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.
אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהيري זה אמת.

ברוך לוי סגן נסיך
ישראל כהן גורן
חתימת המצהיר

24/03/2010
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: תא/מק/3837

(בעת המדידה המקורי)

1. הריני מצהיר באתה כי המפה הטופוגרפית המהוות רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידיבתאריך 25/12/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ר.ג. 39
 מודד ג'נובה
 07/3 11:15 945
 טלפקס: 02-544-6666

965
 מספר רישיון

ס.ג. 80
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהוות רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאהמעודכנת בתאריך 5/4/2010 והכל בהתאם להוראות תקנון מדידה בעניין.

ר.ג. 39
 מודד ג'נובה
 07/3 11:15 945
 טלפקס: 02-544-6666

965
 מספר רישיון

ס.ג. 80
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקת)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת הקצאה נקבעו על-ידי

בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רישיון	שם המודד המוסמך
-------	-------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערץ את המדידה המקורי של המפה הטופוגרפית.

2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערץ את העדכון.

3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקת בהסכמה או שלא בהסכמה הבאים.

נספח הליכים סטטוטוריים**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

לא רלוונטי.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרבעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התקנות נקבעה	תאריך ההחלטה	אישור התוכנית/דוחית התוכנית	טעינה אישור / לא טעונה אישור
--------------	--------------	-----------------------------	------------------------------

ערר על התוכנית

לא רלוונטי.