

500720

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

20.7.11  
2  
מס' מקומית

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' תא/מק/3916

שם תוכנית: בלינסון 6 תאטרון האוהל - פרישמן 46

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו  
סוג תוכנית: תכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

**מאושרת**  
סמכות מקומית

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' תא/מק/3916 - "בילינסון 6 תאטרון האוהל-פרישמן 46"		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 06.07.2011		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 20/7/11

**דברי הסבר לתוכנית**

המבנה ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל, לשעבר, הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל בפרישמן 46.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 9/09 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 9/09, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

649.73 מ"ר ביעוד מגורים ו- 508.0 מ"ר (753.08 מ"ר לאחר מכפלה במקדם 0.67) ביעוד ציבורי במגרש המוסר שווים ל- 750.0 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. סה"כ יועברו 750 מ"ר.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,157.73 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 2/2011, לשווי קרקע 11,000 ₪ למגורים ו- 6,600 ₪ לציבורי, בכללם:

- 300.0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ביעוד מגורים ע"פ תוכניות תקפות.
- 508.0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ביעוד ציבורי על-פי תכנית תא/1823.
- 167.5 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע ביעוד מגורים.
- 182.23 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע ביעוד מגורים.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 1,157.73 מ"ר (שווי ערך ל- 750 מ"ר במגרש המקבל), בכללם:

- 300.0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ביעוד מגורים ע"פ תוכניות קודמות.
- 508.0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ביעוד ציבורי על-פי תכנית תא/1823.
- 167.5 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע ביעוד מגורים.
- 182.23 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע ביעוד מגורים.

תוספת שטחי שירות על קרקעים במגרש המקבל

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

לפיכך, בתכנית זו שטח השירות הנוסף מעל לכניסה הקובעת במגרש המקבל הוא 70% מהשטח העיקרי המועבר, בהתאם להוראות תכנית תא/2220א'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>46 פרישמן – בלינסון 6 תאטרון האוהל – פרישמן</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>תא/מק/3916</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>16/06/2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כ</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>		
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>62 א(א) סעיף קטן 5,6</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינטה X 178865  
קואורדינטה Y 665209

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב-יפו בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב-יפו יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

פרישמן 46 בלינסון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7091	מוסדר	חלק מהגוש	3-6,8,9	2
7091	מוסדר	חלק מהגוש	64	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2220א'	א, א1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
"בלינסון 6 תאטרון האוהל"				
תוכנית מתאר מקומית, 2650ב' (תוכנית השימור)	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב'. לרבות השינויים שקבעה בתוכניות הראשיות.	5846	4/9/2008
1823	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1823 ממשיכות לחול בתחומה.	2362	1/9/1977
ס גגות	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית ס גגות.	3672	25/6/1989
58 + תוספת שטחי שירות לתכנית	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית 58 גגות.		4/1/1940
"ע"	כפיפות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית "ע".	3275	28/11/1985
"פרישמן 46"				
תוכנית מתאר מקומית, 2650ב' (תוכנית השימור)	כפיפות	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב'. במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	5846	4/9/2009
תא/2220א'	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2220א' ממשיכות לחול בתחומה.	5787	20/3/2008
"ע1"	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית "ע1" ממשיכות לחול בתחומה.	5167	18/3/2003

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך עריכת המסמך 16/06/2011	-	15	-	מחייב	חוראות התוכנית
תאריך עריכת המסמך 16/06/2011	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5253336		03-5254446	יבנה 2, ת"א	520038076	אירוסאט				

זים בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5253336		03-5254446	יבנה 2, ת"א	520038076	אירוסאט				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5253336		03-5254446	יבנה 2, ת"א	520038076	אירוסאט				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	03-6158001		03-6158000	בן-גוריון, בני ברק	550222 ש"מ 129	יסקי-בנר-סין שותפות מוגבלת					
	03-5280103		03-6293214	מזא"ת 1, ת"א		איחוד מוסמכים בארץ ישראל					מורד

**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.

מונח	הגדרת מונח
תא שטח 101	"בלינסון 6" תיאטרון האוהל
תא שטח 201 A	"פרישמן 46" כולל מגדל ומבנה ברחוב דיזנגוף –אולי להגדיר אחרת
תא שטח 201 B	שפ"פ במסגרת תא שטח "פרישמן 46"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בהתאם לתוכנית השימור, במגרש ברחוב בלינסון 6, תיאטרון האוהל, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

ניוד 750 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 101 "בלינסון 6 תיאטרון האוהל" לתוך נפח הבניין המאושר בתא שטח 201 "פרישמן 46" מתוקף תכנית מס' תא/2650/ב לשימור מבנים.

קביעת השימוש במבנה "בלינסון 6" למגורים כולל מסחר בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית מאושרת ובשינוי מהיתר הבנייה, קביעת הוראות בינוי מותאמות וקביעת צפיפות.

שינוי בחלוקת שטחי הבנייה ובהוראות הבינוי ב"פרישמן 46".

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב בלינסון 6 למגרש המקבל ברחוב פרישמן 46, עפ"י תכנית מס' תא/2650/ב ועפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה:

1.1 מחיקת 753.08 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי ו-300.0 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6.

1.2 תוספת 750 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.

1.3 תוספת 525 מ"ר שרות במגרש מקבל.

2. תא שטח 101 "בלינסון 6 תיאטרון האוהל"

2.1 הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב בלינסון 6 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

2.2 תותר הקמה של עד 20 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.

2.3 יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע כגון בית קפה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות, עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק התכנון והבנייה.

3. תא שטח 201A "פרישמן 46"

3.1 הקמת מחסן לצרכי מסחר במבנה ברחוב דיזנגוף בקומת המרתף העליון בשטח של עד 450 מ"ר על חשבון שטחי מחסנים אחרים במרתף, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.

3.2 יותר שימוש מסחרי גם בקומה הראשונה של המבנה ברחוב דיזנגוף במקום מגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.

3.3 שינוי גובה המגדל מ- 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ל- 106 מ' לצורך מבנה חדר מכונות למעלית בלבד, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

3.4 תותר סגירה עונתית מחומר קל לבריכה בגג המגדל שתותקן בתקופה שבין תאריך 15/9 לתאריך 15/4, ותפורק במלואה בגמר התקופה כולל פירוק עמודים כך שהבריכה תהיה פתוחה לחלוטין, וזאת בלי שהשטח המקורה יחשב במניין זכויות הבנייה, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.

4. ניווד שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת בסך 600 מ"ר מתא שטח 201A לתא שטח 201B לצורך השלמת מרתפי חניה בתא שטח 201B, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח תא שטח 101 : 0.982 דונם שטח תא שטח 201 : 3.284 דונם	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יעוד הקרקע עפ"י תכנית מאושרת הינו "מגורים 1"		1,237.32	מחיקה של 300.0 מ"ר ביעוד מגורים	1,537.32	מ"ר	מגורים א "בלינסון 6 תאטרון האוהל"
		20	-	20	מס' יח"ד	
יעוד הקרקע עפ"י תכנית מאושרת הינו "מגורים מיוחד"		+ 10,830	תוספת של 750 מ"ר למרפסות	+ 10,080	מ"ר	מגורים ד' "פרישמן 46"
		1,010		1,010		
		120	-	120	יח"ד	
במסגרת זכויות הבנייה המאושרות במגורים א' (בלינסון 6 תאטרון האוהל)		231	-	231	מ"ר	מסחר
מחיקה של שטחים ביעוד ציבורי מאזור מגורים א – "בלינסון 6 תאטרון האוהל"		-	מחיקה של 753.08 מ"ר ביעוד ציבורי	753.08	מ"ר	יעוד ציבורי

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תא	שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
201B, 201A	זיקת הנאה	101	מגורים א'
		201A	מגורים ד
		201B	שפ"פ

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מועע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
982	מגורים א'	982	מגורים 1
2,634	מגורים ד'	2,634	מגורים מיוחד
650	שפ"פ	650	שפ"פ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א' "בלינסון 6 תאטרון האוהל"</b> (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות)
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בקומת הקרקע יותר שימוש מסחרי בשטח של עד 231 מ"ר עבור בית קפה וכדומה. כל שאר השימושים בהתאם לתכניות הראשיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 753.08 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי ו-300.0 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים.
<b>ב.</b>	שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.
<b>ג.</b>	יפורקו כל החלקים הלא מקוריים ממבנה האוהל. בהתאם לצורך יבוצע שיקום ו/או שיחזור חלקי מבנה ייחודיים.
<b>ד.</b>	תותר התקנת חצר אנגלית ואמצעי תאורה ואוורור לחללים שמתחת למפלס הכניסה.
<b>ה.</b>	תותר יצירת חלל פנימי לצורך אוורור הדירות כפי שאושר ע"י צוות השימור בעיריה.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד' "פרישמן 46"</b> (מגרש מקבל)
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בהתאם להוראות התכניות הראשיות.
<b>ב.</b>	תותר חלוקת השטח לשימוש מסחרי בין קומת קרקע, קומה 1 וקומת מרתף עליונה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 750 מ"ר שטח עיקרי.
<b>ב.</b>	תוספת שטחי השירות תהיה ע"פ האמור בתוכנית השימור.
<b>ג.</b>	מרתפים
<b>ד.</b>	גובה
<b>ה.</b>	בינוי
	תותר הגדלת שטח מחסן לצרכי מסחר עד 450 מ"ר במסגרת שטחי השירות המותרים.
	גובה המגדל מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 104 מ' עפ"י המאושר עם אפשרות להגבהת חדר מכוונות למעלית לגובה של עד 106 מ'.
	תותר סגירה עונתית לכריכה בגג המגדל, שתותקן בתקופה שבין תאריך 15/9 לתאריך 15/4.

<b>4.3</b>	<b>שפ"פ</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בהתאם להוראות התכניות הראשיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר הגדלת שטח המרתפים על-ידי העברת שטח שירות מתחת תא שטח 201A לתא שטח 201B.



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל**

6.1.1 השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בלינסון 6 תאטרון האוהל, ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנה לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.

**6.2 תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל**

6.2.1 סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ 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.

6.2.1 רישום בפועל של הערה במגרש לשימור ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין בעניין הוראות תכנית זו.

6.2.2 שתילת עץ בוגר שמתאים לסביבה במקום העץ שנפגע ברח' פרישמן.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <del>אירוסאט השקעות בע"מ</del>	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520038076 ח.צ.	520038076 ח.צ.	תאגיד: אירוסאט השקעות בע"מ	

תאריך:	חתימה: <del>יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת</del>	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 550222129 ש.מ.	550222129 ש.מ. ח' ב' מוריון 1 בני ברק 51257	תאגיד: יסקי-מור-סיון שותפות מוגבלת	

תאריך:	חתימה: <del>אירוסאט השקעות בע"מ</del>	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד: 520038076 ח.צ.	520038076 ח.צ.	תאגיד: אירוסאט השקעות בע"מ	

תאריך:	חתימה: <del>אירוסאט השקעות בע"מ</del>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520038076 ח.צ.	520038076 ח.צ.	תאגיד: אירוסאט השקעות בע"מ	