

21.10.13

תכנית מס' תא/מק/4025

מוקדמת מס' 2

מבא"ת 2006

מאוסדות
ממכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4025

שם תוכנית: העברת זכויות

מ: אלנבי 11, אנגל 8, דיזינגוף 149, נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62, יהודה הלוי 6
ל: הארבעה 28

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב

סוג תוכנית: מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/4025 העברת זכויות מאלנבי 11 ועוד לארבעה 28		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 01/08/2012	פרוטוקול 12-0019	החלטה 6
תאריך 05/06/2013	פרוטוקול 13-0008	החלטה 3
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד צבולי, אדרי	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת התכנון דוד ספיר, עו"ר מנחם וסג ראש העירייה
תאריך 21.10.13		

--	--

דברי הסבר לתוכנית

המבנים ברחוב אלנבי 11, יהודה הלוי 6, אנגל 8, דיזנגוף 149, נחלת בנימין 5, הנביאים 5 ואלנבי 62 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650 ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים הנ"ל, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב הארבעה 28.

מצב המבנים לשימור בפועל לעת הפקדת התוכנית הינו כדלהלן: **אלנבי 11**: הבניין שופץ והתקבל טופס 4 עדין לא התקבלה תעודת גמר. **יהודה הלוי 6** – הבניין שופץ ויש אישור מחלקת השימור. **אנגל 8** – הסתיימו העבודות למעט הריסת דירת גג ופתיחת מרפסת הנמנעים בגלל סרבנות בעלים. יש סיכום עם העירייה לחלף ערבות והערות אזהרה לצורך הבטחת ביצוע השימור בעתיד בעת שינוי בעלות. **דיזנגוף 149** – הבניין שופץ ויש אישור מחלקת השימור. **נחלת בנימין 5** – עבודות השיפוץ בעיצומם. **הנביאים 5** – הבניין שופץ ויש אישור מחלקת השימור. **אלנבי 62** – יש היתר בניה והחלו העבודות. התנאים למתן היתר בניה ותעודת אכלוס נקבעו בהתאם לסטטוס ביצוע השימור בכל מבנה לשימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11 מתאריך 18.08.09 ולמבנה לשימור ברחוב יהודה הלוי 6 מתאריך 01.11.11 ולמבנה לשימור ברחוב אנגל 8 מתאריך 27.01.10 ולמבנה לשימור ברחוב דיזנגוף 149 מתאריך 25.07.12 ולמבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 5 מתאריך 25.07.12 ולמבנה לשימור הנביאים 5 מתאריך 06.03.12 ולמבנה לשימור ברחוב אלנבי 62 מתאריך 14.09.10 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 20.06.12, הכל בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר ביעוד מסחר, בשימוש מגורים במגרש המוסר **אלנבי 11** שווים ל- 2.65 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים, בשימוש מגורים במגרש המוסר **יהודה הלוי 6** שווים ל- 2.92 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר **אנגל 8** שווים ל- 2.55 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מסחר, בשימוש מגורים במגרש המוסר **דיזנגוף 149** שווים ל- 2.55 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מסחר, בשימוש מגורים במגרש המוסר **נחלת בנימין 5** שווים ל- 2.46 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מסחר, בשימוש מגורים במגרש המוסר **אלנבי 62** שווים 2.37 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר **הנביאים 5** שווים ל- 2.55 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר **הנביאים 5** שווים ל- 5.11 מ"ר לשימוש שטחי שירות על קרקעיים ביעוד משרדים במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר **הנביאים 5** שווים ל- 9.33 מ"ר לשימוש עיקרי למרפסות, ביעוד משרדים במגרש המקבל.

בניין לשימור אלנבי 11

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 516.24 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 8.8.211, לשווי קרקע 14,500 ₪. בכללם:

- 162.39 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 629 מ"ר בתכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6".
- 232.40 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 121.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 516.24 מ"ר, בכללם:

- 162.39 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 232.40 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 121.45 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בניין לשימור יהודה הלוי 6

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 198.28 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך 21.3.12, לשווי קרקע 16,000 ₪. בכללם:

- 175.94 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 146.77 מ"ר בתכנית תא/מק/3862 "מתחם לבונטין").
- 22.34 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 140.38 מ"ר בתכנית תא/מק/3862 "מתחם לבונטין").
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 201.74 מ"ר בתכנית תא/מק/3862 "מתחם לבונטין").

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 198.28 מ"ר, בכללם:

- 175.94 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 22.34 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בנין לשימור אנגל 8

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 66 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 6.12.10, לשווי קרקע 14,000 ₪. בכללם:

- 0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 673 מ"ר בתוכנית תא/מק/3751 "רוטשילד 62,64,66", ו- 240 מ"ר בתוכנית תא/מק/4013 "ניוד זכויות מאנגל 8 לרוט' 30 ורוט' 11")
- 66 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 171.43 מ"ר בתוכנית רוטשילד 1)
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 100 מ"ר בתוכנית תא/מק/3834 "זנביל 12", ו- 37.07 מ"ר בתוכנית תא/מק/3939 "פרויקט G")

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 66 מ"ר, בכללם:

- 0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 66 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בניין לשימור דיזנגוף 149

סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 210.85 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 25.7.12, לפי שווי 14,000 ₪. בכללם:

- 120.63 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 213 מ"ר בתכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6").
- 30.43 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 79.22 מ"ר בתוכנית תא/מק/3982 "מגדלי נאמן")
- 59.79 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 210.85 מ"ר, בכללם:

- 120.63 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 30.43 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 59.79 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בניין לשימור נחלת בנימין 5

סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 916.73 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 25.7.12, לפי שווי 13,500 ש.ה. בכללם:

- 626.25 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 175.83 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 114.65 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 458.36 מ"ר, בכללם:

- 313.12 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 87.91 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 57.33 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

מבנה לשימור הנביאים 5

סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 555.57 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 21.3.12, לפי שווי 14,000 ש.ה. בכללם:

- 300.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 131.94 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 123.63 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 555.57 מ"ר, בכללם:

- 300.00 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 131.94 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 123.63 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

מבנה לשימור אלנבי 62

סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 524.79 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 17.7.11, לפי שווי 13,000 ש.ה. בכללם:

- 524.79 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר הפחתה של 2.29 מ"ר בתכנית תא/מק/3840 "שער ציון". התכנית בסטטוס הפקדה).
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 231.63 מ"ר בתכנית תא/מק/3840 "שער ציון". התכנית בסטטוס הפקדה).
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 298.08 מ"ר בתכנית תא/מק/3840 "שער ציון". התכנית בסטטוס הפקדה).

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 524.79 מ"ר, בכללם:

- 524.79 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל

בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 22650: "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם"

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית:
ומספר התוכנית אלנבי 11 ועוד, הארבעה 28

מספר התוכנית תא/מק 4025

1.2 שטח התוכנית 10.838 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 10.6.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 5, 6

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל-אביב - יפו
הארבעה 28	קואורדינטה X קואורדינטה Y	180054,179963 664183,664122
אלנבי 11	קואורדינטה X קואורדינטה Y	178149,178120 664564,664535
יהודה הלוי 6	קואורדינטה X קואורדינטה Y	178247,178222 663188,663153
אנגל 8	קואורדינטה X קואורדינטה Y	179225,179275 663850,663875
דיזנגוף 149	קואורדינטה X קואורדינטה Y	178794,178813 665614,665627
נחלת בנימין 5	קואורדינטה X קואורדינטה Y	178439,178467 664020,664043
הנביאים 5	קואורדינטה X קואורדינטה Y	179152,179161 664860,664848
אלנבי 62	קואורדינטה X קואורדינטה Y	178457,178483 664069,664100

1.5.2 תיאור מקום	תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את :
	הארבעה 28 גוש 7101 חלק מחלקה 1 וגוש 7459 חלק מחלקה 32.
	אלנבי 11 : גוש 6909 חלקה 23.
	יהודה הלוי 6 : גוש 6923, חלקה 31.
	אנגל 8 : גוש 6936 חלקה 75.
	דיזנגוף 149 : גוש 7078 חלקה 104.
	נחלת בנימין 5 : גוש 6918 חלקה 80.
	הנביאים 5 : גוש 6951 חלקה 5.
	אלנבי 62 : גוש 6918 חלקה 83

גבולות התכנית :

לארבעה 28-

מצפון- רח' הארבעה, ממזרח-רח' מנדלר, מדרום- רח' החשמונאים, ממערב-רח' ארניה.

לאלנבי 11-

מצפון- חלקה 30 בגוש 6909, ממזרח-חלקה 24 בגוש 6909, מדרום- רח' אלנבי, ממערב-חלקה 22 בגוש 6909.

ליהודה הלוי 6-

מצפ- רח' יהודה הלוי, מדרי- דרך יפו ממז- חלקה 32 בגוש 6923, ממעי- חלקה 30 בגוש 6923.

לאנגל 8-

מצפי- רח' אנגל, ממז' - חלקה 76
בגוש 6936 (אנגל 10), מדר' - חלקות 143, 142, 165
בגוש 6936, ממעי' - חלקה 74 בגוש 6936 (אנגל 6).

לדיזנגוף 149-

מצפי- חלקה 105 בגוש 7078, מדר' - רח' ז'ורס ז'אן
ממז' - רח' דיזנגוף, ממעי' - חלקה 103 בגוש 7078.

נחלת בנימין 5-

מצפי- חלקה 81 בגוש 6918, מדר' - חלקה 77 בגוש
6918, ממז' - חלקה 48 בגוש 6918, ממעי' - רח' נחלת
בנימין.

הנביאים 5-

מצפי- חלקה 6 בגוש 6951, מדר' - רח' הנביאים
ממז' - רח' שמשון הגיבור, ממעי' - חלקה 4 בגוש
6951.

אלנבי 62-

מצפי- ככר דוד מגן, מדר' - חלקות 81 ו-82 בגוש
6918. ממז' - רח' אלנבי, ממעי' - רח' נחלת בנימין.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב -יפו
בתוכנית
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 יישוב שכונה רחוב מספר בית
הארבעה אלנבי יהודה הלוי אנגל דיזנגוף נחלת בנימין הנביאים אלנבי
28 11 6 8 149 5 62

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101		חלק		1
7459		חלק		32
6909		חלק	23	
6923		חלק	31	
6936 שומא		חלק	75	
7078		חלק	104	
6918		חלק	80	
6951		חלק	5	
6918		חלק	83	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

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
אלנבי 11, יהודה הלוי 6, אנגל 8, דיזנגוף 149, נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62				
תוכנית מתאר מקומית, 2650 ב' (תוכנית השימור) ע'	כפיפות	הוראות כל התוכנית יחולו למעט המצוין במפורש בתוכנית זו	5846	04-09-2008
תא/44			3275	28-11-1985
תא/58			מנדטורי	20-11-1941
תא/ס			מנדטורי	04-01-1940
תא/מ			3672	25-06-1989
תא/מק/3829 "טרומפלדור" 4-6			2829	24-06-1982
תא/מק/3829 "טרומפלדור" 4-6	כפיפות	הוראות תוכנית 3829 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	6096	14-06-10
תא/מק/3862 "מתחם לבונטין"	כפיפות	הוראות תוכנית 3862 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	6217	28-03-2011
תא/מק/3751 "רוטשילד" 62,64,66	כפיפות	הוראות תוכנית 3751 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	6435	21-06-12
תא/מק/3834 "זנגביל 12"	כפיפות	הוראות תוכנית 3834 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	5984	30-07-09
תא/מק/3939 "פרויקט G"	כפיפות	הוראות תוכנית 3939 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	6507	03-12-12
תא/מק/3982 "מגדלי נאמן"	כפיפות	הוראות תוכנית 3982 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	6507	03-12-12
תא/מק/4009 העברה מאנגל 8 לרוט' 1	כפיפות	הוראות תוכנית 4009 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"		לקראת מתן תוקף

14-04-13	6575	הוראות תוכנית 4013 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית	כפיפות	תא/מק/4013 העברה מאנגל 8 לרוט' 30
לקראת מתן תוקף		הוראות תוכנית 3840 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית	כפיפות	תא/מק/ 3840 העברה לשער ציון
				הארבעה 28
04-09-2008	5846	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב'. במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	כפיפות	תוכנית מתאר מקומית, 2650ב' (תוכנית השימור)
		הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	תמ"א 2/4
25-09-2006	5582	הוראות תוכנית 3000 יחולו למעט המצוין במפורש בתוכנית זו	שינוי	3000
18-03-03	5167	הוראות תוכנית ע1 יחולו למעט המצוין במפורש בתוכנית זו	כפיפות	ע1
02-02-2012	6370	הוראות תוכנית 3756 יחולו למעט המצוין במפורש בתוכנית זו	כפיפות	3756

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	21	לי"ר	נא למלא 31.07.2013	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250	לי"ר	1	נא למלא 11.07.2013	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
נספח בינוי	מנחה	1:1250	לי"ר	1	נא למלא 07.07.2013	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
קדורג חג'ר	שם פרטי ומשפחה				520033309	מגדלי עזריאלי, 32 עגול, קומה 32	03-6081936				
קדורג חג'ר	שם פרטי ומשפחה				514559046	מגדלי עזריאלי, 32 עגול, קומה 32	03-6081936				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
קבוצת חגי' יזם נדל"ן					520033309	מגדלי עזריאלי, 32 עגול, קומה 32	03-6081936			
קבוצת חגי' מגדלי הארבעה					514559046	מגדלי עזריאלי, 32 עגול, קומה 32	03-6081936			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
1	מדינת ישראל			מנהל מקרקעי ישראל						
2	בנייני העיר הלבנה אחזקות שותפות מוגבלת				550223242					
5	ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ				511636581					
6	טל פז נדל"ן בע"מ				514344746					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	512268 988	הירקון 323 ת"א	03- 5450500		03- 5450505	zur@mz-a.co.il	00532948	21141	משה צור	אדריכל	• עורך ראשי
דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ		החומה 12 רשלי"צ	03- 9417011		03- 9417013	DDC- IL@yahoo.com		497	מאיר ליברמן	מודד מוסמך	• מודד
											•

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
שטח עיקרי למרפסת	שטח מרפסת גג, המקורה ע"י גזוזטראות ו/או המבנה בקומות שמעליה, ו/או שטח גזוזטרא המקורה על ידי רצפת הקומה שמעליה.
תכנית בינוי לביצוע מאושרת	תכנית בינוי לביצוע תא/3000/א-9 המסדירה העברת 4,500 מ"ר שטח עיקרי ו 1,800 מ"ר שטח שרות ממגרש 8 לשימוש משרדים במגרש 9, ע"פ תכנית הבינוי המאושרת במגרש 8.

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 באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב אלנבי 11, יהודה הלוי 6, אנגל 8, דיזנגוף 149, נחלת בנימין 5, הנביאים 5 ואלנבי 62 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
כ"כ חיזוק אזורי התעסוקה בעיר ע"י תוספת שטחי משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב אלנבי 11, יהודה הלוי 6, אנגל 8, דיזנגוף 149, נחלת בנימין 5, אלנבי 62 והנביאים 5, למגרש המקבל ברחוב הארבעה 28.
 - 1.1 מחיקת 516.24 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11.
 - 1.2 מחיקת 198.28 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יהודה הלוי 6.
 - 1.3 מחיקת 66 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אנגל 8.
 - 1.4 מחיקת 210.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזנגוף 149.
 - 1.5 מחיקת 458.36 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 5.
 - 1.6 מחיקת 555.57 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב הנביאים 5.
 - 1.7 מחיקת 524.79 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 62.
 - 1.8 תוספת 5517.12 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.
 - 1.9 תוספת 1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסת במגרש המקבל.
 - 1.10 תוספת 1200 מ"ר שטח שירות במגרש המקבל.
 - 1.11 תוספת 2206.85 מ"ר שרות במגרש מקבל (בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור, 2650ב').
2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת של 5 קומות במגדל הצפוני ו- 4 קומות המגדל הדרומי (עד כדי 35 קומות למגדל הצפוני ועד כ- 38 קומות למגדל הדרומי) במגרש המקבל בהיקף ובקונטור הקומות הטיפוסיות בבניין, ברוח תוכנית העיצוב המאושרת למגרש, לא יהיה צורך בתוכנית עיצוב או בינוי נוספת עבור התוספת.
4. קביעת תקן חניה מופחת עבור התוספת של ס"ה 37 מקומות חניה נוספים (עפ"י סעיף 1.5 בנספח ה' לתוכנית השימור, 2650ב').

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם					
כ- 10428 מ"ר אלנבי 11 704 מ"ר יהודה הלוי 6 868 מ"ר אנגל 8 574 מ"ר דיזנגוף 149 284 מ"ר נחלת בנימין 5 562 מ"ר הנביאים 5 491 מ"ר אלנבי 62 912 מ"ר הארבעה 28 6033 מ"ר					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות
מסחר אלנבי 11	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 516.24 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מגורים יהודה הלוי 6	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 198.28 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מגורים אנגל 8	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 66 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מסחר דיזנגוף 149	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 210.85 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מסחר נחלת בנימין 5	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 458.36 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מגורים הנביאים 5	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 555.57 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מסחר אלנבי 62	מ"ר	זכויות הבניה במגרש אין משתנות למעט הפחתה של 524.79 מ"ר ביעוד מגורים המועברים לרחוב הארבעה 28			
מרכז עסקים הארבעה 28	מ"ר עיקרי	40,400 מ"ר (תא 3000) + 4,500 מ"ר (תכנית בינוי לביצוע מאושרת) – סה"כ 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים	תוספת של 5517.12 מ"ר עיקרי למשרדים	50,417.12 מ"ר למשרדים	היקף השטחים לניד הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכה שמאית כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 4 נספח ה' של תוכנית 2650.
	מ"ר עיקרי	1350 מ"ר מסחר	0	1350 מ"ר מסחר	
	מ"ר עיקרי	0 מ"ר שטח עיקרי למרפסות	תוספת של 1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסות	1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסת	היקף השטחים לניד הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכה שמאית כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 4 נספח ה' של תוכנית 2650.
	מ"ר שירות	16,700 מ"ר (תא/3000) + 1800 מ"ר (תכנית בינוי לביצוע מאושרת) – סה"כ: 18,500 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים	1200 מ"ר שטח שירות על קרקעי (1) תוספת של 2206.85 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים (2)	21,906.85 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים	היקף שטחי השירות לבנייה (1200 מ"ר) המתווספים הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכה שמאית כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 4 נספח ה' של תוכנית 2650.

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.

(1) בהתאם לסעיף 1.1 בנספח ה' בתוכנית השימור, 2650ב'.

(2) בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור, 2650ב'.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				108 , 107 , 103 , 101	מסחר (אלנבי 62, נחלת בנימין 5, אלנבי 11, דיזנגוף 149),
				106 , 105 , 104 , 102	מגורים אנגל 8, הנביאים 5, יהודה הלוי 6)
				100	מרכז עסקים (הארבעה 28)

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 מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
	704	מסחר - אלנבי 11	A		704	מסחר - אלנבי 11
	868	מגורים - יהודה הלוי 6			868	מגורים - יהודה הלוי 6
	574	מגורים - אנגל 8			574	מגורים - אנגל 8
	283	מסחר - דיזנגוף 149			283	מסחר - דיזנגוף 149
	562	מסחר - נחלת בנימין 5			562	מסחר - נחלת בנימין 5
	491	מגורים - הנביאים 5			491	מגורים - הנביאים 5
	912	מסחר - אלנבי 62			912	מסחר - אלנבי 62
	6033	מרכז עסקים - הארבעה 28			6033	מרכז עסקים - הארבעה 28

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
	<p>מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) אלנבי 11, מגורים, (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) יהודה הלוי 6, מגורים (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) אנגל 8, מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) דיזנגוף 149, מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) נחלת בנימין 5, מגורים (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) הנביאים 5, מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) אלנבי 62</p>
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם וללא שינוי מהאמור בתוכניות התקפות
4.1.2	הוראות
א.	<p>זכויות והוראות הבניה במגרשים הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 516.24 מ"ר עיקרי ברחוב אלנבי 11, הפחתה של 198.28 מ"ר עיקרי ברחוב יהודה הלוי 6, הפחתה של 66.00 עיקרי ברחוב אנגל 8, הפחתה של 210.85 מ"ר עיקרי ברחוב דיזנגוף 149, הפחתה של 458.36 מ"ר עיקרי ברחוב נחלת בנימין 5, הפחתה של 555.57 מ"ר עיקרי ברחוב הנביאים 5, והפחתה של 524.79 מ"ר עיקרי ברחוב אלנבי 62</p>
ב.	שימור המבנים יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.

4.2	שם ייעוד: מרכז עסקים (מגרש מקבל) הארבעה 28
4.2.1	שימושים
א.	משרדים
ב.	מסחר
4.2.2	הוראות
א.	<p>זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט: הוספה של 5517.12 מ"ר שטח למטרות עיקריות בשימוש משרדים</p>
ב.	תוספת של 1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסות, כהגדרתו בסעיף 1.9 שלעיל.
ג.	<p>תוספת של 1200 מ"ר שטחי שירות במסגרת העברת זכויות ובנוסף, תוספת של 2206.85 מ"ר שטח שירות ע"פ האמור בסעיף 1.2 בנספח ה' לתוכנית השימור</p>
ד.	<p>תוספת של 5 קומות במגדל הצפוני ו- 4 קומות המגדל הדרומי (עד כדי 35 קומות למגדל הצפוני ועד כ- 38 קומות למגדל הדרומי) במגרש המקבל בהיקף ובקונטור הקומות הטיפוסיות בבניין, ברוח תוכנית העיצוב המאושרת למגרש, לא יהיה צורך בתוכנית עיצוב או בינוי נוספת עבור התוספת.</p>
ה.	גובה הבניין הגבוה לא יעבור את 180 מטר כפי שאושר בתוכנית הראשית
ו.	קביעת תקן חניה מופחת עבור התוספת של ס"ה 37 מקומות חניה נוספים, בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתוכנית השימור, 2650 ב'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										מספר קומות				קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מרכז עסקים (הארבעה 28)		6033	44,900 מ"ר + 5517.12 מ"ר שטח עיקרי לנייד + 1200 מ"ר שטח עיקרי למרפסת גג מקורה. (1)	18500 מ"ר + 2206.85 מ"ר כשטח שירות על קרקעי + 1200 מ"ר שטח שירות במסגרת העברת הזכויות (2)	73,523.97 מ"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	לר	לר	לר	לר	לר	לר	לר	לר	לר	לר	לר	
מסחר (אלנבי 11)		704	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 516.24 מ"ר עיקרי באלנבי 11																
מגורים (יהודה הלוי 6)		868	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 198.28 מ"ר עיקרי ביהודה הלוי 6																
מגורים (אנגל 8)		574	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 66 מ"ר עיקרי באנגל 8																
מסחר (דיזנגוף 149)		284	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 210.85 מ"ר עיקרי בדיזנגוף 149																
מסחר (נחלת בנימין 5)		562	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 458.36 מ"ר עיקרי בנחלת בנימין 5																
מגורים (הנביאים 5)		491	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 555.57 מ"ר עיקרי בנביאים 5																
מסחר (אלנבי 62)		912	זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט – הפחתה של 524.79 מ"ר עיקרי באלנבי 62																

- (1) עי"פ התוכנית התקפה, תא/3000 ותכנית הבינוי לביצוע המאושרת תא/3000-א/9, זכויות הבניה המותרות למטרות עיקריות הן הם 44,900 מ"ר עיקרי למשרדים. סה"כ 51,617.12 מ"ר.
- (2) עי"פ התוכנית התקפה, תא/3000 ותכנית הבינוי לביצוע המאושרת תא/3000-א/9, זכויות הבניה המותרות למטרות שירות הן 18500 מ"ר. בתוספת של 2206.85 מ"ר כשטח שירות על קרקעי, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650 ובתוספת של 1200 מ"ר שטח שירות במסגרת העברת הזכויות. סה"כ 21,906.85 מ"ר.

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

30/07/2013-31/07/2013

עמוד 17 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל**

- 6.1.1 סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב **נחלת בנימין 5, הנביאים 5, אלנבי 62**, הכל 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.
- 6.1.2 סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ שברחוב **אלנבי 11 ואנגל 8**, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור, או מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע עבודות השימור הנותרות במבנים לשימור שברחוב **אלנבי 11 ואנגל 8**, כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

6.2. רישום הערה

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

6.3. הוצאות הכנת תכנית

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע לפי סעיף 69 (12) לחוק

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 7 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ ח.צ. 520033309	מספר תאגיד: 520033309 מספר תאגיד: 514559046
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משה צור	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	מספר תאגיד: 00532948
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	קבוצת חגי' יזום נדל"ן בע"מ ח.צ. 520033309	מספר תאגיד: 520033309
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	קבוצת חגי' מגדלי הארבעה ח.צ. 514559046	מספר תאגיד: 514559046
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מדינת ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	בניין העיר הלבנה אחזקת בע"מ יצחק בן-ציון	יצחק בן-ציון מנהל עורכי דין	מספר תאגיד: 039690631
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ד.ב.מ נכסים והשקעות בע"מ	מספר תאגיד: 511636581
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	טל פז נדל"ן	מספר תאגיד: 514344746

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחסות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת חשטה ונחתם עמנו חסכם מתאים בגיט, ואין חתימתנו זו באח במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזת ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו חסכם הודאח בקיום חסכם בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או חפרתו ע"י שי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: _____

רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טמלין
מנהלת מרחב עסקי ת"א
2.9.13