

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4009

שם תוכנית: "ניוד זכויות משימור, מאנגל 8 לרוטשילד 1"

מאד שרת
סמכות מקומית

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: תל-אביב
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' תא/מק/4009 "ניוד זכויות משימור, מאנגל 8 לרוטשילד 1" התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 17.04.2013		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>א.א.א.</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
	תאריך:	3/6/13

דודן ססיר, עורך
מ"מ וסגן ראש העירייה

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברחוב אנגל 8 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב אנגל 8, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ב רוטשילד 1.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים, הכל עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 27.01.10 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 22.6.11, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.7 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 237.43 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות 6-12-10, לשווי קרקע 14,000 ש"ח. 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", והפחתת 240 מ"ר בתכנית תא/מק/4013 "ניוד זכויות משימור-רוטשילד 30 אנגל 8")
- 237.43 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 100 מ"ר בתוכנית תא/מק/3834 "זנגביל 12", ו- 45.13 מ"ר בתכנית תא/מק/3939 "ניוד זכויות למשרדים למגדל השופטים")

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 171.43 מ"ר, בכללם:

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

התוכנית קודמה בהתאם לאישור בעל הקרקע חברת חבס ח.צ קרדיט (1994) בע"מ, מתאריך 24.04.2012.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"ניוד זכויות משימור, מאנגל 8 לרוטשילד 1"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא'מק/4009

מספר התוכנית

2156.5 מ"ר
(אנגל 8 : 564.5 מ"ר)
רוטשילד 1 : 1592 מ"ר)

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

17-4-2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

יפורסם
ברשומות

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 5, 6

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	תל-אביב
X	קואורדינטה	179254 (8 אנגל)	
Y	קואורדינטה	663858 (8 אנגל)	
X	קואורדינטה	178330 (1 רוטשילד)	
Y	קואורדינטה	663411 (1 רוטשילד)	

אנגל 8- בנין מגורים לשימור ברח' אנגל.
רוטשילד 1- מגדל מגורים מעל שטחים
מסחריים בתחילת שד' רוטשילד.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	תל-אביב
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
נפה	ל"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	תל-אביב
שכונה	לב-העיר
רחוב	אנגל רוטשילד
מספר בית	8 1

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6936	שומא	חלק מהגוש	75	ל"ר
7422	מוסדר	חלק מהגוש	116	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
				אנגל 8
04-09-2008	5846	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650 ב.י. לרבות השינויים שקבעה בתוכניות הראשיות.	כפיפות	2650 ב' - (תוכנית השימור)
26-11-1990	3819	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	כפיפות	2268 -
1-12-1998	4706	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	כפיפות	2720 -
21-4-1994	4208	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	כפיפות	ג' -
28-11-1985	3275	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	כפיפות	ע' -
04-10-11	6304	הוראות תוכנית תא/מק/3751 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	כפיפות	תא/מק/3751 (רוטשילד 62,64,66)
29-07-09	5984	הוראות תוכנית, תא/מק/3834 יחולו רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית"	כפיפות	תא/מק/3834 (זנגביל 12 -אנגל 8)
				רוטשילד 1
04-09-2008	5846	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650 ב.י. במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	כפיפות	2650 ב' - (תוכנית השימור)
19-2-2006	5496	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	שינוי	3579 -
6-7-2009	5973	הוראות התכנית יחולו למעט השינויים בתכנית הנוכחית	שינוי	תא/3785 -
			כפיפות	ע' 1 -

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	14	לי"ר	17.4.2013	אדרי דניאל מסטר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	17.4.2013	אדרי דניאל מסטר		

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)
	זיואל פטריסיה מילגרום פריינטה	דרכון צרפתי 04AE53327									
	פטריק אברהם פריינטה	דרכון צרפתי 04AE53047									

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	
	זיואל פטריסיה מילגרום פריינטה	דרכון צרפתי 04AE53327									
	פטריק אברהם פריינטה	דרכון צרפתי 04AE53047									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים (רוטשילד 1)				חבס ח.צ. קרדיט (1994) בע"מ	512002502						
בעלים (רוטשילד 1)				חבס-שיכון דן בע"מ	511926354						
בעלים (אנגל 8)	יצחק בן שוהם	025673070		בנייני העיר הלבנה אחזקות-שותפות מוגבלת	55022342	בלפור 44 ת"א		03-5668001	03-5668002		
בעלים (אנגל 8)	קדר אורנה	7064173									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	027804327	107662			ביליו 21 ת"א	03-5602240		03-5602242		
מודד (רוטשילד 1)	מודד	026856203	392			הבונים 2 ר"ג	03-5750127		03-5751755		
מודד (אנגל 8)	מודד	64025430	276			מזא"ה 1 ת"א	03-6293213		03-5280103		

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
"הדירה"	דירה מס' 29 בקומה 20 הכוללת גם גלריה בקומה 21 בהתאם להיתר בניה מס' 11-0955
תכנית השימור	תכנית תא/2650ב'

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 תכנית השימור, במגרש ברחוב אנגל 8 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. במגרש המקבל יתווספו 120 מ"ר ביעוד מגורים לצורך הרחבת הגלריה בקומה 21 ב"דירה", הכל במסגרת מעטפת המבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב אנגל 8 למגרש המקבל ברחוב רוטשילד 1, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.
 - 1.1 מחיקת 171.43 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אנגל 8.
 - 1.2 תוספת 120 מ"ר עיקרי לקומה 21 ב"דירה" במגרש מקבל.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב אנגל 8 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הרחבת הגלריה ב"דירה", במסגרת נפח המבנה הקיים, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - מ"ר	2156.5 מ"ר
(אנגל : 8 : 564.5 מ"ר	
רוטשילד : 1 : 1592 מ"ר)	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר (1)	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		תכנית מאושרת המפתח של 171.43 מ"ר תמריצי שימור	- 171.43 (תמריצי שימור)	עפ"י תכנית מאושרת	מי"ר	מגורים (אנגל 8)
		0	0	עפ"י תכנית מאושרת	מס' יחיד	
		12373	+ 120	12253	מי"ר	מגורים (רוטשילד 1)
		0	0	עפ"י תכנית מאושרת	מס' יחיד	
		0	0	1849	מי"ר	תעסוקה (רוטשילד 1)
		0	0	500	מי"ר	מסחר (רוטשילד 1)

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
ל"ר	01	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים מסחר ותעסוקה)
ל"ר	02	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים)

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
73.8%	1592	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים מסחר ותעסוקה)		73.8%	1592	מגורים מסחר ותעסוקה
26.2%	564.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים)		26.2%	564.5	מגורים
100%	2156.5	סה"כ		100%	2156.5	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים) (אנגל 8)
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות התכניות ראשיות
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 171.43 מ"ר עיקרי מכוח תכנית זו.
ב.	שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.

4.2	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים מסחר ותעסוקה) (הוטשילד 1)
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות התכניות הראשיות
4.2.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 120 מ"ר עיקרי למגורים זכויות בניה אלו ניתן יהיה לממש רק ע"י הרחבת הגלריה בקומה 21 ב"דירה", הכל במסגרת נפח המבנה הקיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים מסחר ותעסוקה)	01	1592	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגורים)	02	564.5	זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 171.43 מ"ר עיקרי מכוח תכנית זו.													

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להוצאת היתר בניה להרחבת הגלריה ב"דירה" במגרש המקביל

א. רישום תנאי בהיתר הבניה לפיו תידרש הוצאת תעודת גמר עבור הרחבת הגלריה ב"דירה" בשטח של 120 מ"ר.

ב. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין החובה לקבלת תעודת גמר להרחבת הגלריה ב"דירה".

ג. תעודת הגמר תינתן בכפוף להבטחת האמור בסעיף 6.2.

6.2 תנאים למתן תעודת אפלוס להרחבת הגלריה ב"דירה" במגרש המקביל

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ שברחוב אנגל 8, הכל ע"פ הנחיות מחלקת השימור, או מתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע עבודות השימור הנותרות במבנה לשימור שברחוב אנגל 8, כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

6.3 רישום הערה

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

6.4 יחס לתכנית מפורטת 3579 – "מגדל רוטשילד 1"

לא יהיה בתכנית זו או באיזה מהתנאים המפורטים בה לרבות התנאים להוצאת היתר בנייה ותעודת איכלוס כדי לגרוע מהזכות להוציא היתרי בניה ולקבל תעודת גמר בהתאם להוראות תכנית מפורטת 3579 – "מגדל רוטשילד 1".

6.5 הוצאות הכנת תכנית

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

מידע

8. חתימות

פטריק בן-זמרה, עו"ד			
תאריך: 25.4.13	חתימה: על פני יפוי כח מ.ר. 15956 PATRICK BENZIMRA, ADV	שם: ז'ואל פטריסיה מילגרום פריינטה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25.4.13	חתימה: פטריק בן-זמרה, עו"ד על פני יפוי כח מ.ר. 15956 PATRICK BENZIMRA, ADV	שם: פטריק אברהם פריינטה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 17.4.13	חתימה: אדר' דניאל מסטר	שם: אדר' דניאל מסטר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 107662	תאגיד:	
פטריק בן-זמרה, עו"ד			
תאריך: 25.4.13	חתימה: על פני יפוי כח מ.ר. 15956 PATRICK BENZIMRA, ADV	שם: ז'ואל פטריסיה מילגרום פריינטה	יום בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 25.4.13	חתימה: פטריק בן-זמרה, עו"ד על פני יפוי כח מ.ר. 15956 PATRICK BENZIMRA, ADV	שם: פטריק אברהם פריינטה	יום בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 29.4.13	חתימה: חבס קרדיט (1994) בע"מ	שם: חבס קרדיט (1994) בע"מ	בעל עניין בקרקע (רוטשילד 1)
מספר תאגיד: 512002502		תאגיד:	
תאריך: 29.4.13	חתימה: חבס שיכון דן בע"מ	שם: חבס שיכון דן בע"מ	בעל עניין בקרקע (רוטשילד 1)
מספר תאגיד: 511926354		תאגיד:	
תאריך: 23.4.13	חתימה: בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ שותף כללי-ח.פ. 513551473 נשכ בנייני העיר הלבנה אחזקות שותפות מנוגדת - שותפות מנוגדת	שם: יצחק בן שוהם	בעל עניין בקרקע (אנגל 8)
מספר תאגיד: 55022342		תאגיד:	