

28.10.13
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מוקד...
 2

הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/4054

שם תוכנית: העברת זכויות מרחוב החשמל 10 לרחוב אילת 61

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

מאושרת
 סמכות מקומית

אישורים

הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית תא/מק/4054 העברת זכויות מהחשמל 10 לאילת 61

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק

החל מיום 23.08.13

מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל (א-א-ס)	עודד גבולי, אדר'	דודן ספיר, ע"ד תאריך: 24/10/13

דברי הסבר לתוכנית

המבנה ברחוב החשמל 10 הינו מבנה לשימור בהגבלות מתמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650.ב.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב החשמל 10 על ידי העברת יתרת הזכויות הניתנות להעברה למגרש מקבל ברחוב אילת 61 (מגדל נווה צדק) לשם הפיכת מסדרנות קיימים בקומות המגורים של המגדל משטח שירות לשטח עיקרי והתרת צירופם לדירות לפי נספח הבינוי המחייב של תכנית זו, ללא שינוי בנפח, בקווי הבניין, גובהו או חזיתותיהם, הכל בהתאם למצב המאושר בתוכניות הראשיות.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית זו

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 139.68 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר מהמגרש המוסר ברחוב החשמל 10.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למסדרונות בבניין הבנוי על המגרש המקבל (לפי נספח בינוי מחייב) הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.05.12 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.10.2011, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מסחר במגרש המוסר שווים ל 0.92 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים, לצורך המרת שטחי מסדרונות לדירות במגרש המקבל

1 מ"ר ביעוד מגורים משולב במסחר במגרש המוסר שווים ל 2.75 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים, לצורך המרת שטח ממ"ד בדירה אחת במגרש המקבל – הכל לפי נספח בינוי מחייב.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמגרש המוסר ברח' החשמל 10 הינם 197.24 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 12.03.2012, לשווי קרקע 11,000 ש"ח. בכללם:

- 80.19 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות. (לאחר העברה של 168 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 132.85 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)
- 117.05 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע (לאחר העברה של 151.48 מ"ר ליוסף קארו 27-29 בתוכנית מס' תא/מק/3921)

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 139.68 מ"ר, בכללם:

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות מרחוב החשמל 10 לרחוב אילת 61

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

תא/מק/4054

מספר התוכנית

שטח התכנית:

החשמל 10 : חלקה 7 בגוש 7443 – שטח החלקה 618 מ"ר
אילת 61 : חלקה 31 בגוש 7012 - שטח החלקה 5,626 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

01 מספר מהדורה בשלב

01.01.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 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 יפו

178944	קואורדינטה X	החשמל 10
663163	קואורדינטה Y	
178135	קואורדינטה X	אילת 61
663042	קואורדינטה Y	

החשמל 10:

מצפון- רח' החשמל, דרך מסי 44.
 ממערב- חלקה 6 בגוש 7443.
 מדרום- חלקה 8 בגוש 7443
 ממזרח- רח' ברזילי, דרך מסי 48.
אילת 61 מגדל נווה צדק:
 מצפון מזרח- שביל האטד
 מצפון מערב- רח' המסילה
 מדרום מזרח - רח' אילת
 מדרום מערב- גוש 7012 חלקה 59

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
 עיריית תל אביב יפו

חלק מתחום הרשות
 תל אביב

התייחסות לתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה

רח' החשמל 10, רחוב ברזילי 10
 רח' אילת 61, רחוב האטד 1,3,5
 החשמל - אילת
 10 - 61

רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

החשמל 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7443	מוסדר		7	

אילת 61

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7012	שומה		31	

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

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
				החשמל_10
		הוראות תכנית "44" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	44 (על שינויה)
4.9.2008	5846	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב'. לרבות השינויים שקבעה בתוכניות הראשיות.	כפיפות	תוכנית מתאר מקומית, 2650ב' (תוכנית השימור)
27.12.1951	206	הוראות תכנית 281 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	281
21.4.1994	4208	הוראות תכנית "ג" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	ג-גגות
28.11.1985	3275	הוראות תכנית "ע" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	ע-מרתפים
24.6.1982	2829	הוראות תכנית "מ" יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	מ
21.6.2012	6433	הוראות תכנית 3921 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	3921
				אילת 61
04.09.2008	5846	על תחום התוכנית חלות הוראות הבניה כפי שנקבע בתוכנית 2650ב'. במיוחד ביחס לסעיפים המתייחסים להוראות הבניה במגרש המקבל.	כפיפות	2650ב' (תוכנית השימור)
12.08.2003	5214	הוראות תכנית 3254 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	3254
25.06.1989	3672	הוראות תכנית 2355 יחולו למעט המצוין במפורש בתכנית זו.	כפיפות	2355
16.11.2000		הוראות תכנית 2355 א' יחולו למעט המצויין במפורש בתוכנית זו. המרת שטחי המסדרונות ושטח ממ"ד בדירה אחת משטחי שרות לשטחים עיקריים, הכל כמצויין בנספח הבינוי המחייב לתוכנית זו.	שינוי	2355 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	אדריכל דגן ראביד		ל"ר		ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	אדריכל דגן ראביד		1	ל"ר		מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית	אדריכל דגן ראביד		1	ל"ר		מחייב הערה: נספח הבינוי יהיה מחייב לענין כמות המי"ר שטח עיקרי המתווסף באופן נקודתי לכל קומה המצויינת בנספח וכן לענין מיקומם הספציפי בכל קומה.	נספח בינוי

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(*)
עו"ד	דן עופר	00632420.6	6234			הירקון 113 תל אביב	03.5272272	0544321333	03.5271736	Dan.offer@oao-law.co.il	

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
עו"ד	דן עופר	00632420.6	6234			הירקון 113 תל אביב	03.5272272	0544321333	03.5271736	Dan.offer@oao-law.co.il

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
	בעלים-החשמל 10	00314734 008361388 00123508							
	רוכשי בעלות בדירות והצמדה במסדרונות בבנין ברח אילת 61 על פי חוזים שבגינם רשומות הערות אזהרה		אריאלה טוקטלי רחל ודן עופר אהובה ושלמה ינאי יעל ונתן גוטסדינר ד"ר יוסי פיש שושנה ואריה פרידנבורג אילן זקן שמעון וליאורה יראל מאיר דור גדי פייביש ליאונור רובין דיסקונט נאמנות בע"מ		דיסקונט נאמנות בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5187019	054-4299770		שניאור 3, ת"א			105507	022702815	דגן ראביד	אדריכל	<ul style="list-style-type: none"> • עורך ראשי • מודד
	03-9417013		03-9417011	הלח"י 27, ב"ב			497	046508636	דיאמנט ליברמן מודדים (2008) בע"מ	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
"נספח הבינוי המחייב"	נספח הבינוי של תוכנית זו יהיה מחייב לעניין כמות השטח העיקרי המתווסף בכל קומה ולעניין מיקומו של השטח בכל קומה במגרש המקבל ברחוב אילת 61.

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 ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 10 למגרש המקבל ברחוב אילת 61 בהתאם לנספח בינוי מחייב, ע"י הפיכת מסדרנות קיימים בקומות המגורים של המגדל משטח שירות לשטח עיקרי והתרת צירופם לדירות לפי "נספח הבינוי המחייב", ללא שינוי בנפח, בקווי הבניין, גובהו או חזיתותיהם, הכל בהתאם למצב המאושר בתוכניות הראשיות החלות על הנכס ברחוב אילת 61.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 10 למגרש המקבל ברחוב אילת 61
- 1.1 הפחתת 139.68 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10
- 1.2 תוספת 137.39 מ"ר עיקרי במגרש מקבל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית (2)

סה"כ שטח התוכנית – דונם	618 מ"ר ברח' החשמל + 5,628 מ"ר ב אילת 61
-------------------------	------------------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר (1)	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			זכויות הבנייה במגרש אינן משתנת למעט הפחתת 139.68 מ"ר בייעוד מגורים משולב במסחר למגרש ברח' אילת 61.		מ"ר	החשמל 10 מגורים מבנה לשימור
					מס' יחיד	
			תוספת של 137.39 מ"ר בהעברה מרח' החשמל 10 לשם הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים לפי נספח הבינוי המחייב		מ"ר	אילת 61 מגרש מקבל

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	יעוד
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	החשמל 10 מסחר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אילת 61 מגורים מיוחד

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
27.3	618	מסחר		27.3	618	החשמל 10 מסחר
367.4	5,628	מגורים מיוחד		365	5,628	אילת 61 מגורים מיוחד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: החשמל 10 - מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות)
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות התכניות הראשיות
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 139.68 מ"ר עיקרי מכח תוכנית זו.

4.2	שם ייעוד: אילת 61 – מגורים מיוחד (מגרש מקבל)
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 137.39 מ"ר עיקרי בהתאם לנספח הבינוי המחייב בתוכנית זו.
ב.	לא ייעשה כל שינוי בנפח המבנה, גובהו, חזיתותיו, או בקווי הבניין, אלא בהתאם למצב המאושר בתוכניות הראשיות.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		
			עיקרי	שרות												עיקרי	
החשמל 10	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 139.68 מ"ר עיקרי.																
אילת 61	זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 137.39 מ"ר עיקרי, בהתאם למצויין בנספח הבינוי המחייב של תוכנית זו.																

6. הוראות נוספות**6.1. הישום הערה**

6.3.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר הפחתת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

6.2. הוצאות הכנת תכנית

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

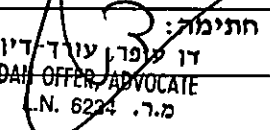
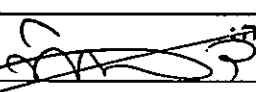
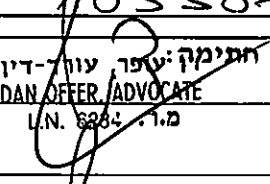
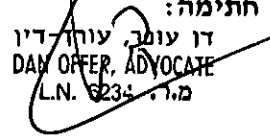
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

לי"ר

7.2. מימוש התוכנית

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: עו"ד דן עופר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	דן עופר, עורך דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 ל.נ.	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך:	חתימה: 	שם: אדריכל דגן ראביד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם: עו"ד דן עופר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	דן עופר, עורך דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 ל.נ.	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: 	שם: כל בעלי העניין במגרש המוסר ובמגרש המקבל המפורטים בסעיף 1.8.3 על ידי עו"ד דן עופר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	דן עופר, עורך דין DAN OFFER, ADVOCATE מ.ר. 6234 ל.נ.	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	