

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 507-0161471

תא/מק/4232 העברת זכויות מניכר צינה דיזנגוף 4 לרח' הארבעה 21

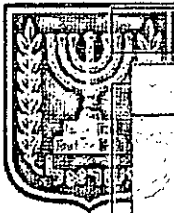
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת



אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מתן תוקף		הפקדה	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>מרחב תכנון תל אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 507-0161471 תא/מק/4232 "העברת זכויות מניכר צינה דיזנגוף 4 לרח' הארבעה 21"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>החל מיום 20.2.2014</p>			
מנהל האגף	מקנדט העיר	יור הועדה לביטול המענה	שם ותפקיד החותם
מנהל האגף	מקנדט העיר	יור הועדה לביטול המענה	שם ותפקיד החותם
מנהל האגף	מקנדט העיר	יור הועדה לביטול המענה	שם ותפקיד החותם
מנהל האגף	מקנדט העיר	יור הועדה לביטול המענה	שם ותפקיד החותם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תותנת הועדה המחוזית		שם ותפקיד החותם	
תותנת הועדה המחוזית		שם ותפקיד החותם	
תותנת הועדה המחוזית		שם ותפקיד החותם	
תותנת הועדה המחוזית		שם ותפקיד החותם	

## דברי הסבר לתכנית

המבנה בכיכר צינה דיזנגוף 4 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בכיכר צינה דיזנגוף 4, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל הארבעה 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-288.82 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 1.1.12 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 13-6-27, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-5.83 מ"ר עיקרי למשרדים בקומת הביניים במגרש המקבל. (יחס ההמרה נקבע ביחס לשווי המרת שטח שירות קיים, המשמש כמחסנים, לשטח עיקרי למשרדים בקומת היציע במגרש המקבל)

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-2.33 מ"ר עיקרי למשרדים בקומה 23 במגרש המקבל.

1 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-3.41 מ"ר עיקרי למשרדים בקומה 23 במגרש המקבל. (יחס ההמרה נקבע ביחס לשווי המרת שטח שירות קיים בקומה 23 לשטח עיקרי למשרדים בקומה 23 במגרש המקבל)

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 366.32 מ"ר, לשווי קרקע 14,000 ש"ח, בכללם:

- 154.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות קודמות.
- 113.45 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 81.34 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 17.44 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-288.82 מ"ר, בכללם:  
154.09 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות קודמות.  
113.45 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
3.84 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
17.44 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

המבנה לשימור ברחוב צינה 4 השלים את עבודות השימור והשיפוץ בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעת"א, עפ"י אישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 11.11.12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תא/מק/4232 העברת זכויות מכיכר צינה דיזנגוף 4 לרח' הארבעה 21

507-0161471

3.751 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

מהדורות שלב

סוג התכנית סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 יתושים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178878

קואורדינאטה Y 664998

כיכר צינה דיזנגוף 4 -

1.5.2 תיאור מקום

מצפון כיכר צינה דיזנגוף, ממזרח כיכר צינה 6 (גוש 7092, חלקה 2), ממערב כיכר צינה 2 (גוש 7092, חלקה 4), מדרום רח' בר כוכבא 63,65,67 (גוש 7092, חלקות מונה הדפסה 6 תכנון זמין 6 מונה הדפסה 6). (7,8,9)

הארבעה 21-

מצפון רח' מגן קלמן 3 (גוש 7101 חלקה 1 מגרש 8.1), רח' מגן קלמן 5 (גוש 7101 חלקה 1 מגרש 8.2), ממזרח רח' הארבעה 30 (גוש 7101 חלקה 1 מגרש ג 2) מדרום רח' הארבעה ממערב רח' הארבעה 19 (גוש 7101 חלקה 1 מגרש 1.2),

**1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הארבעה	21	
תל אביב-יפו	ככר דיזנגוף	4	

שכונה לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	3	
7101	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/ 3000	1-1

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/1969		1514	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 1043 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ 1043 —
11/06/1992	3486	4015	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 2270 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ 2270 —
11/03/1999	2670	4736	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 2595 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ 2595 —
04/09/2008	4596	5846	הוראות תכנית 22650 יחולו	כפיפות	תא/ 2650 ב
25/09/2006	69	5582	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 3000 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ 3000 —
04/01/1940		976	מתייחס לכיכר צינה 4- הוראות תכנית 58 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	כפיפות	תא/ 58 —
21/04/1994	2974	4208	מתייחס לכיכר צינה 4- הוראות תכנית ג' יחולו	כפיפות	תא/ ג' —
11/02/1997		4490	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 2746 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ מק/ 2746 —
11/06/2002		5083	מתייחס לארבעה 21- הוראות תכנית 22746 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	שינוי	תא/ מק/ 2746 ב —
28/11/1985		3275	מתייחס לכיכר צינה 4- הוראות תכנית ע' יחולו	כפיפות	תא/ ע' —
15/01/2004	1594	5264	מתייחס לארבעה 21-	שינוי	תא/ ע/ 1 —



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית ע 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.			
תמא/ 23 /א/ 4	כפיפות		6121	4338	12/08/2010
תמא/ 4 / 2	כפיפות		4525	3620	25/05/1997
תממ/ 5 / 1	כפיפות		5258	1396	25/12/2003



תכנון זמין  
הדפסה 6

**הערה לטבלה:**

וכן תכניות שאינם מופיעות באתר מינהל התכנון  
מספר תכנית סוג היחס הערות ליחס  
54 כפיפות מתייחס לכיכר צינה 4-הוראות תכנית 54  
יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית

מס' ילקוט פרסומים תאריך  
12-1-1939

מתוקף תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דניאל מסטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל מסטר			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		דניאל מסטר			תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/02/2014	דניאל מסטר		03/02/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שרון זכות		רבד בעמ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6236161	03-6236162	sharon@rav ad.co.il

תכנון זמין  
הודפסה 6

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף דבש		מודב ייזום והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	ככר דיזנגוף	4	03-2222222	03-2222222	
בעלים	שרון זכות		רבד בעמ	תל אביב- יפו	הארבעה	21	03-6236161	03-6236162	sharon@rav ad.co.il
בעלים	אליהו שמעון			תל אביב- יפו	ככר דיזנגוף	4	03-2222222	03-2222222	

תכנון זמין  
הודפסה 6

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדריך/אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	dani@mester -gal.com
מודד	מודד	מחמוד מצארווה	894		טייבה	(1)		03-6041134	03-5442794	

(1) כתובת: טייבה ת.ד. 40400.





תכנית זמין  
מונה הדפסה 6



תכנית זמין  
מונה הדפסה 6

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מונח	הגדרת מונח
בנין במגרש המקבל	מגדל המשרדים הבנוי בפועל (מגדל הפלטיניום) ברח' הארבעה 21.
מגרש מוסר	המגרש בכיכר צינה דיזנגוף 4 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור
מגרש מקבל	קומת ביניים וקומה 21 הנמצאות בבנין במגרש המקבל כהגדרתן לעיל.
קומה 21	קומה חלקית כפולה הנמצאת במפלס +99.30 מעפ"י, בהתאם להיתר מס' 1998-0048
קומת ביניים/מחסנים	קומת הביניים בבנין במגרש המקבל, בהתאם להיתר מס' 1996-0887 ולהיתר מס' 1998-0048
תכנית השימור	תכנית תא/2650ב'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**2.1 מטרת התכנית**

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש בכיכר צינה דיזנגוף 4 ליימגרש מקבלי" ברחוב הארבעה 21, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בכיכר צינה דיזנגוף 4 למגרש המקבל ברחוב הארבעה 21, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.
  - הפחתת מ"ר 288.82 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' צינה 4.
  - תוספת של 1402.78 מ"ר עיקרי למשרדים ב"מגרש המקבלי" עפ"י החלוקה הבאה: 1173.78 מ"ר לקומת הביניים ו- 229 מ"ר לקומה 21. תוספת השטח תתאפשר אך ורק בקומות הנ"ל.
- תוספת קומה ל"בנין במגרש המקבלי", ע"י חלוקת החלל הכפול שב"קומה 21" לשתי קומות, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים והמאושר, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.751



תכנון זמין  
הדפסה 6

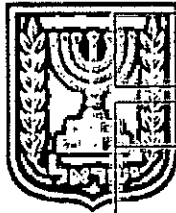
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת השטחים למשרדים במגרש ברח' הארבעה 21 הלא תוצאה של ניוד 288.82 מ"ר מגורים מהמגרש בכיכר צינה דיזינגוף 4 בהתאם לתכנית השימור 2650 ב"י	13,752.7	8	+1,402.78	12,350	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
הדפסה 6

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	437	11.65
מרכז עסקים	3,314	88.35
סה"כ	3,751	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
הדפסה 6

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,729.79	100
סה"כ	3,729.79	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
הדפסה 6

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ביחס לכיכר צינה דיזנגוף 4 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.  ביחס לרח' הארבעה 21 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>  ביחס לרח' הארבעה 21 : תוספת קומה "לבנין במגרש המקבלי", ע"י חלוקת החלל הכפול שב"קומה 21" לשתי קומות, הכלל במסגרת נפח המבנה הקיים והמאושר.
ב	<b>זכויות בניה מאושרות</b>  ביחס לכיכר צינה דיזנגוף 4 : זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של כ- 288.82 מ"ר עיקרי.  ביחס לרח' הארבעה 21 : תוספת של 1402.78 מ"ר עיקרי למשרדים ב"מגרש המקבלי" עפ"י החלוקה הבאה : 1173.78 מ"ר ל"קומת הביניים" ו-229 מ"ר ל"קומה 21". תוספת השטח תתאפשר אך ורק בקומות הנ"ל.



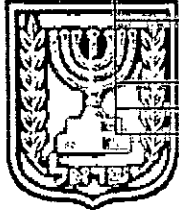
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
(1)	3314	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	437	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ביחס לתא שטח 1 (רח' הארבעה 21) : זכויות הבניה יהיו עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 1402.78 מ"ר עיקרי למשרדים. פירוט השטחים המתווספים עפ"י סעיף 4.1.2 ב לעיל.

ביחס לתא שטח 3 (כיכר צינה דיזנגוף 4) : זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של כ-288.82 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הנחיות מיוחדות**

הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



הרשות לתכנון וביצוע  
עיר ביהרש



הרשות לתכנון וביצוע  
עיר ביהרש



הרשות לתכנון וביצוע  
עיר ביהרש

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שרון זכות שם ומספר תאגיד: רבד בעמ 520040148		10.2.14
	שם ומספר תאגיד: רבד בעמ 520040148		חתימה: רבד בע"מ

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף דבש שם ומספר תאגיד: מודב ייזום והשקעות בע"מ 512831231	בעלים	
	שם ומספר תאגיד: מודב ייזום והשקעות בע"מ 512831231		חתימה: מודב ייזום והשקעות בע"מ

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שרון זכות שם ומספר תאגיד: רבד בעמ 520040148	בעלים	10.2.14
	שם ומספר תאגיד: רבד בעמ 520040148		חתימה: רבד בע"מ

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אליהו שמעון שם ומספר תאגיד:	בעלים	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דניאל מסטר שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	1.2.14
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: אדר' דניאל מסטר מ.ד. 07062



משרד הביטחון  
מנהל תכנון



משרד הביטחון  
מנהל תכנון



משרד הביטחון  
מנהל תכנון