

508989

תכנית מס' 507-0192146 - שם התכנית: תא/מק/4313 - העברת זכויות מקלישר 23 ונחלת בנימין 5 להארבעה 28

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 העתק מינהל מקרקעי ישראל

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0192146

תא/מק/4313 - העברת זכויות מקלישר 23 ונחלת בנימין 5 להארבעה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מאושרת
סמכות מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' תא/מק/4313 על פונדוס מקומי

התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לרוק

החל מיום 04.08.2014

מנהל האגף	מנהל העיר
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

יורד הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מ"מ וסגן ראש העירייה

[Signature]

מס' תכנית 507-0192146
מקלישר 23 ונחלת בנימין 5
28-ארבעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

המבנים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים הנ"ל, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב הארבעה 28. זכויות אלו מתווספות לזכויות שהועברו במסגרת תכנית תא/מק/4025 אשר אושרה בתאריך 13-11-19. הניוד הנוסף נחוץ לצורך:



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. שטחים שהיו נחוצים בניוד הקודם ולא התקבלו בשל הורדת אחד מהמבנים שהיו במסגרת התכנית: סה"כ 443 מ"ר עיקרי
2. תוספת גשר בגובה כפול בין 2 המגדלים בקומה 14: סה"כ 110 מ"ר עיקרי.
3. שטחים עיקריים לשימוש קומות הסקיי לובי אשר יוגדרו בתכנית זו כשטחים עיקריים ולא כשטחי שהות: סה"כ 575 מ"ר כ"א, סה"כ 1150 מ"ר.
4. 185 מ"ר שטחים עיקריים ללא ציון מיקום ספציפי, השימוש בשטחים אלו ייעשה במסגרת נפח הבניין הקיים והמאושר בלבד.

סה"כ 1,888 מ"ר לניוד לבנין ברחוב הארבעה 28.

מצב המבנים לשימור בפועל הינו כדלהלן:

נחלת בנימין 5: בתאריך 13.11.25 הסתיימו 94% מעבודות השימור. צפי גמר העבודות כ- חודש וחצי. צפי לטופס 4 כ- 3 חודשים.

קלישר 23: השימור הסתיים וממתניים לקבלת טופס 4.

התנאים למתן היתר בניה ותעודת אכלוס נקבעו בהתאם לסטטוס ביצוע השימור בכל מבנה לשימור. 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 נחלת בנימין ולמבנה לשימור ברחוב קלישר 23, הכל בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- 1 מ"ר ביעוד מסחר, בשימוש מגורים במגרש המוסר נחלת בנימין 5 שווים ל- 2.46 מ"ר ביעוד משרדים במקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר קלישר 23 שווים ל- 2.554 מ"ר ביעוד משרדים במגרש המקבל.

בניין לשימור נחלת בנימין 5:

- סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 481.16 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מדצמבר 2013, לפי שווי 13,500. בכללם:
- 313.13 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר הפחתה של 313.12 בתכנית תא/מק/4025)
 - 87.92 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 87.91 בתכנית תא/מק/4025)
 - 57.32 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 57.33 בתכנית תא/מק/4025)
 - 22.91 מ"ר בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 481.16 מ"ר, בכללם:

- 313.13 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 87.92 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 57.32 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 22.91 מ"ר בגין שמירה על שווי זכויות להעברה

בניין לשימור קלישר 23:

- סה"כ זכויות בניה הניתנות להעברה מהמבנה במגרש המוסר הינם 275.76 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 24.7.12, לפי שווי 14,000, בכללם:
- 252.07 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות (לאחר הפחתה של 64.29 בתכנית תא/מק/3878 והפחתה של 71.02 מ"ר בתכנית תא/מק/4056 - תכנית לפני הפקדה)
 - 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 52.49 מ"ר בתכנית תא/מק/4056 - תכנית לפני הפקדה, והפחתה של 98.41 מ"ר בתכנית תא/מק/3988 - תכנית לפני הפקדה)
 - 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 235.71 מ"ר בתכנית תא/מק/3878)
 - 23.69 מ"ר בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 275.76 מ"ר, בכללם:

- 252.07 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.
- 23.69 מ"ר בגין שמירה על שווי זכויות להעברה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנין זמין
מזנה הדפסה 13



תכנין זמין
מזנה הדפסה 13



תכנין זמין
מזנה הדפסה 13

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תא/מק/4313 - העברת זכויות מקלישר 23 ונחלת בנימין 5

להארבעה 28

507-0192146

7.514 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 6

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180010

קואורדינאטה Y 664150

1.5.2 תיאור מקום: תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את:

הארבעה 28 גוש 7101 חלקה 19.

נחלת בנימין 5: גוש 6918 חלקה 80.

קלישר 23: 6920 חלקה 11

גבולות התכנית:

לארבעה 28-

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

נחלת בנימין 5-

מצפ- חלקה 81 בגוש 6918, מדרי- חלקה 77 בגוש 6918, ממז- חלקה 48 בגוש

6918, ממעי- רח' נחלת בנימין.

קלישר 23-

צפון- חלקה 10, במזרח- חלקה 8 במערב חלקה 12 בדרום רח קלישר

1.5.3 רשויות 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	28	
תל אביב-יפו	נחלת בנימין	5	
תל אביב-יפו	קלישר	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	80	
6920	מוסדר	חלק	11	
7101	מוסדר	חלק	19	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /4. 2. הוראות תכנית תמא/ 4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תממ/ 1 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /5. 1. הוראות תכנית תממ/ 5 /5 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
מ	כפיפות	בהתייחס למגרשים ברח' הארבעה 28 ורח' קלישר ;23 במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	3137		18/12/1984
תא/ 1043	כפיפות	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	1514		20/03/1969
תא/ 1200	כפיפות	בהתייחס למגרש ברח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 1386	כפיפות	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	1750	2513	26/08/1971
תא/ 1658	כפיפות	בהתייחס לכל המגרשים בתכנית ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	2163	436	06/11/1975
תא/ 2270	כפיפות	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	4015	3486	11/06/1992
תא/ 2650 ב	כפיפות	בהתייחס לכל המגרשים בתכנית ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	5846	4596	04/09/2008





תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

תאריך	מסי עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2006	69	5582	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 3000 ✓
27/01/2004	1748	5268	בהתייחס לכלל המגרשים בתכנית ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 3365 ✓
16/02/2006	1898	5495	בהתייחס לכלל המגרשים בתכנית ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 3380 ✓
10/05/2006	4150	5526	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 3440 ✓
03/11/2011	347	6314	בהתייחס למגרש רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 3486 ✓
04/11/1937		0	בהתייחס למגרשים ברח' רח' קלישר 23 ורח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 44 ✓
21/04/1994	2974	4208	בהתייחס לכלל המגרשים בתכנית ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ ג ✓
01/11/1990	313	3810	בהתייחס למגרשים ברח' הארבעה 28 ורח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ מ/ 1 ✓
29/03/1998		4632	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ מק/ 2754 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/02/2012	2361	6370	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ מק/ 3756 ✓
19/11/2013	1565	6699	בהתייחס למגרשים ברח' הארבעה 28 ורח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ מק/ 4025 ✓
28/11/1985		3275	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ ע ✓
15/01/2004	1594	5264	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ ע/ 1 ✓
11/03/1999	2670	4736	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 2595 ✓
27/12/1951		0	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 281 ✓
28/02/1952		0	בהתייחס למגרשים ברח' רח' קלישר 23 ורח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 287 ✓
04/09/1958		0	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 360 ✓
14/07/1960		0	בהתייחס למגרשים ברח' רח' קלישר 23 ורח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/ 541 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

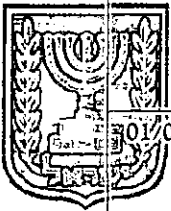


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/1960	1999	783	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/636 ✓
09/06/1967		1366	בהתייחס למגרשים ברח' רח' קלישר 23 ורח' נחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/675 א ✓
21/02/1963		0	בהתייחס למגרשים ברח' קלישר 23 ונחלת בנימין 5 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/680 ✓
02/12/1963	1740	1030	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/740
01/04/1965	1618	1171	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/755
11/06/1964		1097	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/G
11/02/1997		4490	בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/מק/2691
11/02/1997		4490	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/מק/2746
19/06/2003	2807	5195	בהתייחס למגרש ברח' הארבעה 28 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	כפיפות	תא/מק/2746 ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/מק/3878	כפיפות	בהתייחס למגרש רח' קלישר 23 ; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.	6515	1598	17/12/2012



הערה לטבלה:

חסר במאגר מינהל התכנון:

תא/מק/2710: כפיפות; בהתייחס למגרשים ברח' הארבעה 28 וברח' קלישר 23; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.
 תא/74 (תיקון מס' 1 לתכנית תא/44): כפיפות; בהתייחס למגרש ברח' רח' קלישר 23; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.
 תא/75 (קיוסקים): בהתייחס למגרש ברח' נחלת בנימין 5; במקרה של סתירה בין התכניות, תכנית זו תגבר.

תכנון זמין
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13



תכנון זמין
 מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				משה צור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		משה צור			תשריט מצב מוצע 2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	3		משה צור			תשריט מצב מוצע 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/07/2014	משה צור		05/08/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/07/2014	משה צור		05/08/2014		לא



תכנון זמין
תדפיסה 13

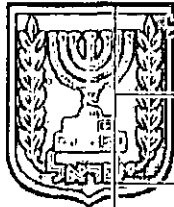
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
תדפיסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			קבוצת חגיגי יזום נדלין	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	132	03-6081936	03-6952958	
			קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081936	03-6952958	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול, קומה 31.
(2) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול, קומה 31.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		קבוצת חגיגי יזום נדלין	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	132	03-6081936	03-6952958	
		קבוצת חגיגי מגדלי הארבעה	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	132	03-6081936	03-6952958	

- (1) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול, קומה 31.
(2) כתובת: מגדלי עזריאלי המגדל העגול, קומה 31.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	
בעלים			גילית אחזקות בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-6112233	03-6112234	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ד.ב.מ. נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב-יפו	אשכול לוי	36	03-6111111	03-6111112	
בעלים			טל פז נדל"ן בע"מ	תל אביב-יפו	שרת משה	33	03-6111111	03-6111112	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע.

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	office@mz-a.com
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט - ליברמן מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9417011	03-9417013	dcc-il@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
מזנה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
המגרש המקבל	המגרש ברח' הארבעה 28
מבנה לשימור מסי 1	מבנה לשימור בכתובת נחלת בנימין 5
מבנה לשימור מסי 2	מבנה לשימור בכתובת קלישר 23
מגרש מוסר מסי 1	מגרש נחלת בנימין 5
מגרש מוסר מסי 2	מגרש בקלישר 23

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

2.1 מטרת התכנית



תכנון זמין
מזנה הדפסה 13

- עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות-ע"פ תוכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת השימור.
- חיזוק אזורי התעסוקה בעיר ע"י תוספת שטחי משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 למגרש המקבל ברחוב הארבעה 28, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.
 - מחיקת 481.16 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 5
 - מחיקת 275.76 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23
 - תוספת 1,888 מ"ר עיקרי במגרש מקבל הכלל במסגרת נפח המבנה הקיים והמאושר.
- הבטחת חובת שימור המבנים לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
- תוספת גשר בגובה 2 קומות בקומה ה-14 בין 2 המגדלים ללא תוספת בנפח הכללי או מספר הקומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו. עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.
- מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,888 מ"ר עיקרי (ס"ה 31.5 מקומות חניה) בהתאם לסעיף 1.5 בנספח הי לתוכנית השימור, 2650ב'.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.514

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים - קלישר 23 : זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט הפחתה של 275.76 מ"ר ביעוד מגורים			-275.76	275.76	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מסחר - נחלת בנימין 5 : זכויות הבניה במגרש אינן משתנות למעט הפחתה של 481.16 מ"ר ביעוד מסחר.			-481.16	481.16	מ"ר	מסחר (מ"ר)
תעסוקה- הארבעה 28 : ע"פ התוכנית התקפה, תא/ 3000 (40,400 מ"ר)+ תכנית הבינוי לביצוע המאושרת תא/ 3000/א-9 (4500 מ"ר), + תכנית תא/מק/4025 (5517.12 מ"ר) זכויות הבניה המותרות למטרות עיקריות הן הם למשרדים. 50,417.12 מ"ר עיקרי למשרדים.	52,305.1	2	+1,888	50,417.1	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
היקף השטחים לניוד הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים עפ"י הערכה שמאית כמפורט לעיל, בהתאם לסעיף 4 נספח ה' של תכנית 2650 ב'. בנוסף לתעסוקה שימוש מסחר ביעוד זה נשאר 1350 מ"ר ושטחים עיקריים למרפסות נשאר 1200 מ"ר.						



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

* נתונים שניתן להוציא בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	803 - 801



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	803, 802

3.2 טבלת שטחים

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד (נחלת בנימין 5)	562	7.48
מגורים ב' (קלישר 23)	919	12.23
מרכז עסקים (הארבעה 28)	6,033	80.29
סה"כ	7,514	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,521.53	100
סה"כ	7,521.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

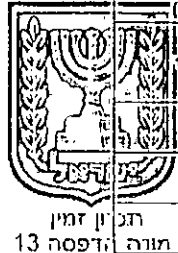


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	השימושים יהיו בהתאם וללא שינוי מהאמור בתוכניות התקפות בכל מגרש.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מסחר (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) נחלת בנימין 5, מגורים (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) קלישר 23:</p> <p>א. זכויות והוראות הבניה במגרשים הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 481.16 מ"ר עיקרי ברחוב נחלת בנימין 5, הפחתה של 275.76 מ"ר עיקרי ברחוב קלישר 23</p> <p>ב. שימור המבנים יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מ"ח השימור בעיריית ת"א.</p> <p>מרכז עסקים (מגרש מקבל) הארבעה 28:</p> <p>א. זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובנוסף:</p> <p>הוספה של 1,888 מ"ר שטח למטרות עיקריות בשימוש משרדים, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים והמאושר.</p> <p>ע"פ החלוקה שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לקומה 14 בשני המגדלים: סה"כ 1150 מ"ר (575 מ"ר לכל מגדל) 2. לגשר: 110 מ"ר 3. לקומות שהתווספו מכח התכנית לניוד תא /מק/ 4025: 443 מ"ר 4. לשימוש כללי בנפח הבניין הקיים והמאושר: 185 מ"ר <p>ב. יותרו שינויים עד 2% בחלוקת השטחים במיקומם הנייל, ללא הגדלת סך התוספת.</p> <p>ג. תוספת גשר בגובה 2 קומות בקומה ה- 14 בין 2 המגדלים ללא תוספת בנפח הכללי או מספר הקומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ד. מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת שטחי בניה בהיקף של 1,888 מ"ר (ס"ה 31.5 מקומות חניה), בהתאם לסעיף 1.5 בנספח ה' לתוכנית השימור, (2650ב')</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)	מעל הכניסה הקובעת (3)	(2)	(2)	(2)	52305.12 (1)	6033	הארבעה 28	801	משרדים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						562 (4)	נחלת בנימין 5	802	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						919 (5)	קלישר 23	803	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות התקפות על המגרש, למעט תוספת של 1,888 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים..
- (2) ללא שינוי ביחס להוראות התכנית התקפות במגרש.
- (3) ל.ר.
- (4) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכנית הראשיות למעט הפחתה של 481.16 מ"ר עיקרי נחלת בנימין 5.
- (5) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 275.76 מ"ר עיקרי בקלישר 23.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה לבניית הגשר במגרש המקבל:
קבלת אישור אדריכל העיר לעניין עיצוב הגשר וחומרי הגמר.

6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאים למתן תעודת איכלוס במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגביים שברחוב נחלת בנימין 5 וקלישר 23 הכל ע"פ פוזנה הדפסה 13 תכנון זמין

הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התייעוד 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 מהייע או מי מטעמו.

6.3 הנחיות מיוחדות

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.

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

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

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה, ככל שיחול, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מכיוון שהמבנה בבניה ונבנו כבר חלק מהקומות המזכרות לעיל, עפ"י היתר בניה, יהיה ניתן להעביר את השטחים הנוספים המיועדים לקומות שנבנו, לקומות שעדיין לא נבנו.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים.