

507-0147520

תכנית מס': 507-0147520 - שם התכנית: תא/מק/4207 העברת זכויות מכיכר צינה דיזנגוף 4 לרח' יערי 15

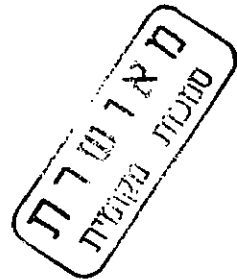
300

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0147520  
10.12.14  
2

תא/מק/4207 העברת זכויות מכיכר צינה דיזנגוף 4 לרח' יערי 15



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
מרחב תכנון תל אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס תא/מק/4207		
העברת זכויות מכיכר צינה דיזנגוף 4 לרח' יערי 15		
מס מערכת מקומית 507-0147520		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 5.11.2014		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/ יורר ועדת המסנה
אילן גל		תאריך

דורון ספיר, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה

## דברי הסבר לתכנית

המבנה בכיכר צינה דיזינגוף 4 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בכיכר צינה דיזינגוף 4, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל יערי 15. השטחים הנוספים ישמשו לצורך סגירת פירים ומסתורי כביסה בקומות 9 ו-10, סגירת חללים כפולים עוברים בין קומות 9 ל-10 בדירות הדופלקס מס' 33, 34, 36 סגירת פירים בקומה 10 בדירות 33, 34 וסגירת מרפסת בדירה 33 בקומה 10. (כהגדרתן בהיתר מס' 08-0363 מיום 26.6.08)

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית היקף השטחים המועברים בתוכנית 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 26.2.13, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.08 מ"ר עיקרי למגורים מגרש המקבל.  
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.15 מ"ר עיקרי למרפסת פתוחה ההופכת למגורים במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 77.50 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 20.10.2013, לשווי קרקע 14,000 ש"ח.

בכללם:

0- מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות. (לאחר הפחתה של 154.09 מ"ר בתכנית מס' 507-0161471 תא/מק/4232)

0- מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע. (לאחר הפחתה של 113.45 מ"ר בתכנית מס' 507-0161471 תא/מק/4232)

77.50- מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע. (לאחר העברה של 3.84 מ"ר בתכנית מס' 507-0161471 תא/מק/4232)

0- מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה. (לאחר העברה של 17.44 מ"ר בתכנית מס' 507-0161471 תא/מק/4232)

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 77.50 מ"ר, בכללם:  
0- מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.  
0- מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.  
77.50- מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.  
0- 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.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/4207 העברת זכויות מכיכר צינה דיזנגוף 4 לרח' יערי 15

מספר התכנית 507-0147520

1.2 שטח התכנית 1.894 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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 לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180036

קואורדינאטה Y 667492

1.5.2 תיאור מקום

כיכר צינה דיזנגוף 4 - 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 7,8,9).

רח' יערי 15 - מדרום רח' יערי, ממערב רח' יערי 13 (גוש 7186, חלקה 20), ממזרח רח' יערי 17 (גוש 7186, חלקה 22), מצפון גוש 7186, חלקה 31.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	יערי מאיר	15	
תל אביב-יפו	ככר דיזנגוף	4	

שכונה מרכז העיר | כוכב הצפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7092	מוסדר	חלק	3	
7186	מוסדר	חלק	21	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

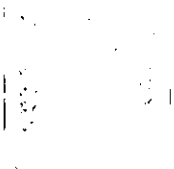
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121		כפיפות	תמא/23/א/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/ 2- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/4/2 ✓
27/03/1969		1515	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית 1111 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/1111 ✓
15/07/1976	1	2236	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית 1112א יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/1112/א ✓
02/12/1993	1071	4172	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית 1112אב1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/1112/א/ב/1 ✓
04/09/2008	4596	5846	הוראות תכנית 2650 יחולו	כפיפות	תא/2650/ב ✓
04/01/1940		976	בהתייחס למגרש בכיכר צינה 4-הוראות תכנית 58 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	כפיפות	תא/58 ✓
21/04/1994	2974	4208	בהתייחס למגרש בכיכר צינה 4-הוראות תכנית ג' יחולו	כפיפות	תא/ג ✓

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ג/1 ✓	כפיפות	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית ג 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	5705	3996	20/08/2007
תא/ל ✓	שינוי	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית לי יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	0		19/02/1953
תא/ל/1 ✓	שינוי	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית ל1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	3565	2597	12/06/1988
תא/ע ✓	כפיפות	בהתייחס למגרש בכיכר צינה 4-הוראות תכנית ע' יחולו	3275		28/11/1985
תא/ע/1 ✓	כפיפות	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית ע 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	5264	1594	15/01/2004
תא/1112 ג ✓	שינוי	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-הוראות תכנית 1112 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	4557	5149	13/08/1997
תא/2052 א ✓	כפיפות	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2052 א. הוראות תכנית תא/2052 א תחולנה על תכנית זו.	4349	407	16/11/1995

הערה לטבלה:

(תכניות שאינן נמצאות במחשבי מנהל התכנון)

מס' תכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מס' י"פ	תאריך
54	כפיפות	בהתייחס למגרש בכיכר צינה 4- הוראות תכנית 54 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	-	12/01/1939
תכנית עיצוב אדריכלי 1112(1)ג'	שינוי	בהתייחס למגרש ברחוב יערי 15- הוראות תכנית (1)1112ג' יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית.	-	3/01/2001



1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
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
בינוי	מחייב חלקית		1	05/11/2014	דניאל מסטר		09/11/2014	נספח בינוי-מחייב לעניין מיקום השטחים בלבד מיקום זה הינו כללי, מידות השטחים המדויקים יצוינו בהיתר הבניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	05/11/2014	דניאל מסטר		09/11/2014		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



**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
	איתי בר-חזה			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	03-2222222	03-2222222	
	דליה וקסלר מיליצ'ר			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	054-4283738	054-4283738	
	ברכה ליטבק			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	054-7710710	054-7710710	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון אליהו			תל אביב- יפו	ככר דיזנגוף	4	03-2222222	03-2222222	
בעלים	איתי בר-חזה			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	03-2222222	03-2222222	
בעלים	יוסף דבש		מודב ייזום והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	ככר דיזנגוף	4	050-2211255	03-2222222	
בעלים	דליה וקסלר מיליצ'ר			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	054-4283738	054-4283738	
בעלים	ברכה ליטבק			תל אביב- יפו	יערי מאיר	15	054-7710710	054-7710710	

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	דניאל מסטר	107662		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	dani@mester- gal.com
מוודד	מוודד	שאול חפץ	276		תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-6293213	03-5280108	

## 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.

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	המגרש בכיכר צינה דיזנגוף 4 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור
מגרש מקבל	דירות מס' 33,34,35,36 בקומות 9,10 (בהתאם להיתר מס' 08-0363 מיום 08.06.26) בבניין שברחוב יערי 15
תכנית השימור	תכנית תא/2650 ב'

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

העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש כיכר צינה דיזנגוף 4, ל"מגרש מקבל" ברחוב יערי 15, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בכיכר צינה דיזנגוף 4, ל"מגרש מקבל" ברחוב יערי 15, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6, לחוק התכנון והבניה.
  - 1.1 הפחתת 77.50 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בכיכר צינה דיזנגוף 4.
  - 1.2 תוספת של 93.90 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים ל"מגרש המקבל" ברח' יערי 15.
  2. שינוי הוראות עיצוב ובינוי ב"מגרש המקבל" ע"י סגירת פירים, מסתורי כביסה, חללים עוברים וסגירת מרפסת, הכלל במסגרת נפח המבנה הקיים ובהתאם לנספח הבינוי המחייב בתכנית זו. עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	1.894
------------------	-------

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21,3	
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
מגורים מיוחד	1,457	76.93
מסחרי 1	437	23.07
סה"כ	1,894	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,894.17	100
סה"כ	1,894.17	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות התכניות ראשיות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ביחס ליערי 15- תוספת השטח ב"מגרש המקבל" לצורך סגירת פירים, מסתורי כביסה, חללים עוברים וסגירת מרפסת תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד ובמיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 5, לחוק התכנון והבניה.
ב	זכויות בניה מאושרות
	ביחס לכיכר צינה דיזנגוף 4- זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 77.50 מ"ר עיקרי.
ג	זכויות בניה מאושרות
	ביחס ליערי 15- זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 93.90 מ"ר עיקרי למגורים, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	1457	21	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	437	3	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 הראשיות למעט תוספת של 93.90 מ"ר עבור ה"מגרש המקבלי" כהגדרתו בסעיף 1.9 שבתכנית זו..

(2) ללא שינוי.

(3) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 77.50 מ"ר עיקרי..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	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**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי</b>
--------------

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איתי בר-חנה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/11/14 חתימה:
מגיש התכנית	שם: דליה וקסלר מיליצ'ר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/11/14 חתימה: 42/16
מגיש התכנית	שם: ברכה ליטבק שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 12/11/14 חתימה: מ
בעל עניין בקרקע	שם: שמעון אליהו שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12.11.2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איתי בר-חנה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/11/14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף דבש שם ומספר תאגיד: מודב ייזום והשקעות בע"מ 512831231	סוג: בעלים	תאריך: 12.11.2014 חתימה: מודב ייזום והשקעות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: דליה וקסלר מיליצ'ר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/11/14 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ברכה ליטבק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 12/11/14 חתימה: מ
עורך התכנית	שם: דניאל מסטר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: אדר' דניאל מסטר חתימה: מ.ד. 18082