

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0205179

30.3.15
2

תא/מק/4336 העברת זכויות ממאפו 3 להברזל 11

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
<p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית תא/מק/4336 מספר במערכת המקוונת 507-0205179 העברת זכויות מרחוב מאפו 3 לרחוב הברזל 11 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום: 01.03.2015</p>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עוזר ג'ולי אדרי	תאריך

25/2/15
הו"ר ש. כהן, יו"ר
מ"מ וסגן ראש העירייה

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב מאפו 3 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב מאפו 3, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל בהברזל 11.

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 30.6.13 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך (ציין תאריך), בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.14 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 259.55 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 30.6.2013, לשווי קרקע 15,750 למ"ר. בכללם:

1. 79.89 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
2. 167.31 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
3. 12.36 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 259.55 מ"ר, בכללם:

1. 79.89 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
2. 167.31 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
3. 12.36 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל בהתאם לסעיף 1 ס"ק 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650ב': "שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהמשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית תקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם"

עבודות השיפוץ במבנה לשימור ברחוב מאפו 3 הסתיימו בהתאם להנחיות מחלקת השימור ובהתאם להיתר השיפוץ מס 3223, ע"פ אישור מחלקת השימור מתאריך 04.07.13. תיק התיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 16.06.2011

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4336 העברת זכויות ממאפו 3 להברזל 11
		מספר התכנית	507-0205179
1.2	שטח התכנית		5.231 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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 184743
 קואורדינאטה Y 668312

1.5.2 תיאור מקום

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	הברזל	11	
תל אביב-יפו	מאפו	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638	מוסדר	חלק	372	
6968	מוסדר	חלק	141	

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
01/01/1901		0	מתייחס למאפו 3- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא/13 ✓
25/05/1997	3620	4525	מתייחס למאפו 3-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4. הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4 ✓
18/12/1984		3137	מתייחס למאפו 3 ולהברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ. הוראות תכנית מ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ ✓
20/03/1969		1514	מתייחס להברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1043. הוראות תכנית תא/ 1043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1043 ✓
04/09/2008	4596	5846	מתייחס למאפו 3- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 /ב. הוראות תכנית תא/ 2650 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 /ב ✓
04/01/1940		976	מתייחס למאפו 3-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58. הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 58 ✓
12/07/1973		1933	מתייחס להברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 738. הוראות תכנית תא/ 738 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 738 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/04/1994	2974	4208	מתייחס למאפו 3 ולהברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ג. הוראות תכנית תא/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ג
19/02/1953		0	מתייחס להברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ל. הוראות תכנית תא/ל תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ל
28/11/1985		3275	מתייחס למאפו 3-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע
15/01/2004	1594	5264	מתייחס להברזל 11-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/1. הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ע/1
20/12/2001	782	5040	מתייחס להברזל 11- הוראות תכנית תא/1043/א יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/1043/א

הערה לטבלה:

כמו כן חלה תכנית תגפ/277-מתייחסת להברזל 11. תכנית זו כפופה לתכנית תגפ/277 ואינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/277. הוראות תכנית תגפ/277 תחולנה על תכנית זו. מס' ילקוט פרסומים: 108, מס' עמוד בילקוט פרסומים: 1462, תאריך 6/09/1950

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				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		יוסי סיון			תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/05/2014	יוסי סיון		24/06/2014		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
	ליאון סופרין		נכסי פנדום הברזל בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965	03-6123966	ronby@pan dom.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סופרין ליאון		נכסי פנדום הברזל בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965	03-6123966	ronby@pandom.co.i l

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בעלים	איתן שינדלר			תל אביב- יפו	מאפו		054-2151531	054-2151531	

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	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אנילביץ מרדכי	21	03-6871782	03-6871782	yair2@013.ne

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
המגרש המקבל	הקומה השביעית מעל קומת קרקע של הבניין ברחוב הברזל 11.

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

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב מאפו 3 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב מאפו 3 למגרש המקבל ברחוב הברזל 11, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- 1.1 מחיקת 259.55 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מאפו 3.
- 1.2 תוספת 1,076 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל ברחוב הברזל 11.
- 1.3 תוספת 430 מ"ר שרות במגרש המקבל ברחוב הברזל 11.
2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת קומה למבנה שברחוב הברזל 11 (ממבנה עם ק"ק+6 קומות למבנה עם ק"ק+7 קומות) ובכלל זה תוספת בגובה היחסי של המבנה (מ-33.26 מ' ל 37.10 מ') לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.231

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאפו 3, יעוד הקרקע ע"פ תכנית מאושרת הינו מגורים	1,048.77		-259.55	1,308.32	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הברזל 11, ייעוד הקרקע ע"פ תכנית מאושרת הינו תעסוקה	10,794.66		+1,076	9,718.66	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
	6					

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301, 101
סימון בתשריט	יעוד
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	תאי שטח כמופים
	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	625	11.95
תעסוקה	4,606	88.05
סה"כ	5,231	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,216.47	100
סה"כ	5,216.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ביחס למגרש ברחוב מאפו 3 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות. ביחס למגרש הברזל 11 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי ביחס לרחוב הברזל 11 : גובה המבנה לא יעלה על 37.10 מ'. מספר הקומות לא יעלה על 7 קומות מעל קומת קרקע</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות ביחס למאפו 3 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 259.55 מ"ר עיקרי ביחס להברזל 11 : זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 1,076 מ"ר עבור שטח עיקרי לתעסוקה וכן 430 מ"ר שטחי שירות. זכויות אלו יהיו ניתנות למימוש בקומה השביעית מעל קומת קרקע בלבד.</p>

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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (4) 8	37.1 (3)		44			4606	הברזל 11	301	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	625	מאפו 3	101	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 הבנייה למטרות עיקריות הן ע"פ התכנית התקפה בתוספת 1,076 מ"ר לתעסוקה.

(2) זכויות הבנייה למטרות שירות הן ע"פ התכנית התקפה בתוספת 430 מ"ר לשירות.

(3) גובה יחסי.

(4) כולל קומת קרקע.

(5) זכויות הבנייה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 259.55 מ"ר.

(6) על פי תכניות מאושרות.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות	
רישום הערה: הוועדה 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

8. חתימות

<p>תאריך פנודום הברזל בע"מ חתימה: 514812742</p>	סוג:	שם: ליאון סופרין	<p>מגיש התכנית</p>
		שם ומספר תאגיד: נכסי פנודום הברזל בע"מ 514812742	
<p>תאריך פנודום הברזל בע"מ חתימה: 514812742</p>	סוג:	שם: סופרין ליאון	<p>יזם</p>
		שם ומספר תאגיד: נכסי פנודום הברזל בע"מ 514812742	
<p>תאריך:</p>	סוג: בבעלות מדינה	שם:	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח	
<p>תאריך:</p>	סוג: בעלים	שם: איתן שינדלר (קואנו)	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		שם ומספר תאגיד:	
<p>תאריך:</p>	סוג: עורך ראשי	שם: יוסי סיון	<p>עורך התכנית</p>
		שם ומספר תאגיד: יסקי מור סיון אדריכלים 550222129	

113115
תאריך קון-הקים, ע"ד
 חתימה: 59181
 2019/12/19

יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת
 550222129
 רח' בן מרדכי 1 בני ברק 51232

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזר ועפ"י כל דין. למען חסר טפק מוצחר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 4.3.15
 רשות מקרקעי ישראל מרחב תל אביב
 עמי אלמוג
 סוכנת מרחב עסקית
 רשות מקרקעי ישראל