

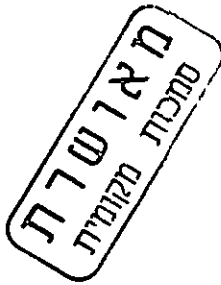
5009121

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0144709

תא/מק/4056 ניווד זכויות מקלישר 23 ושיינקין 65 לפריש ד' 3 ודרך בגין 23



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 תא/מק/4056 מקוון 507-0144709-העברת זכויות מקלישר 23 ושיינקין 65 לדניאל פריש 3 ולדרך בגין 23 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 12.12.2014		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עוזי קלימן	יו"ר ועדת המשנה תאריך.....

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

א.י.ס. קלימן

## דברי הסבר לתכנית

המבנים ברחוב קלישר 23 ושיינקין 65 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650.ב.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב קלישר 23 ושיינקין 65, על ידי העברת זכויות למגרשים מקבלים ברחוב דניאל פריש 3, וברחוב מנחם בגין 23.

המבנה לשימור ברחוב קלישר 23 נמצא בהליכי שיפוץ ושימור מתקדמים, כ- 90% מעבודות השימור בוצעו במבנה.

הבניין לשימור ברחוב שיינקין 65 סיים תהליך שיפוץ ושימור עפ"י הנחיות מח' השימור בעיריית ת"א ובאישורה, בהתאם לאישור צוות השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 05.12.11.

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 בקלישר 23 מתאריך 24.07.12 ולמבנה לשימור ברחוב שיינקין 65 מתאריך 31.7.12 ועפ"י הערכת שומה למגרשים המקבלים מתאריך 30.4.12, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב קלישר 23 שווים ל- 5.38 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש משרדים בתת הקרקע (המרת שטח שירות לעיקרי) במגרש המקבל ברחוב דניאל פריש 3.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב קלישר 23 שווים ל- 4.67 מ"ר ביעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה הראשונה מעל הלובי וקומת הבניים (המרה משטח שירות לעיקרי) בבניין המגרש המקבל ברחוב דרך בגין 23.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב שיינקין 65 שווים ל- 4.67 מ"ר ביעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה השלישית (המרה משטח שירות לעיקרי) בבניין המגרש המקבל ברחוב דרך בגין 23.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנים לשימור שברחוב קלישר 23 ושיינקין 65 מפורטים ב"נספח להוראות - עקרונות התכנון" שבתכנית זו. נספח זה הינו חלק בלתי נפרד מדברי ההסבר לתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תא/מק/4056 ניווד זכויות מקלישר 23 ושיינקין 65 לפריש ד' 3 ודרך בגין 23
		מספר התכנית	507-0144709
1.2	שטח התכנית		13.645 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
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	62א (א) סעיף קטן 6
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		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

179375 קואורדינאטה X

663475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	דרך בגין	תל אביב-יפו
	3	פריש דניאל	תל אביב-יפו
	23	קלישר	תל אביב-יפו
	65	שיינקין	תל אביב-יפו

שכונה תל אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	633	
6920	מוסדר	חלק	11	
6941	מוסדר	חלק	171	
7438	מוסדר	חלק	28	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תממ/ 1 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5/ 1. הוראות תכנית תממ/ 5/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
מ	כפיפות	מתייחס למגרש קלישר 23 הוראות תכנית תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	3137		18/12/1984
תא/ ג	כפיפות	מתייחס למגרש שיינקין 65 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג. הוראות תכנית תא/ ג תחולנה על תכנית זו.	4208	2974	21/04/1994
תא/ מק/ 2720	כפיפות	מתייחס למגרש שיינקין 65 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 2720. הוראות תכנית תא/ מק/ 2720 תחולנה על תכנית זו.	4706		01/12/1998
תא/ מק/ 3829	כפיפות	מחייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 3829 תחולנה רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית".	6096	3299	14/06/2010

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/2011	3302	6217	מחייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 3862 תחולנה רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית".	כפיפות	תא/ מק/ 3862 ✓
04/09/2012	6156	6467	מתייחס למגרש שיינקין 65 מתייחס למגרש קלישר 23 מתייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 3893 תחולנה רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית".	כפיפות	תא/ מק/ 3893 ✓
03/12/2012	1422	6507	מתייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 3939 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/ מק/ 3939 ✓
03/12/2012	1422	6507	מתייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 3982 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/ מק/ 3982 ✓
28/11/1985		3275	מתייחס למגרשים קלישר 23, שיינקין 65 ודניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ע תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/ ע ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/2004	1594	5264	מתייחס למגרש דרך בגין 23 הוראות תכנית תא/ע/1 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ע/1 ✓
01/12/1977	473	2390	מתייחס למגרש דרך בגין 23 הוראות תכנית תא/1877 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/1877 ✓
04/09/2008	4596	5846	הוראות הבניה שנקבעו בתכנית תא/2650/ב תחולנה על תחום תכנית זו לרבות השינויים שנקבעו בתכניות הראשיות.	כפיפות	תא/2650/ב ✓
03/11/2011	347	6314	מתייחס למגרש קלישר 23 הוראות תכנית תא/3486 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/3486 ✓
04/11/1937		0	מתייחס למגרש קלישר 23 הוראות תכנית תא/44 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/44 ✓
17/12/2012	1598	6515	מתייחס למגרש קלישר 23 הוראות תכנית תא/מק/ 3878 תחולנה רק לענין הפחתת זכויות בניה בהתאם לסעיף 2.3 - "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית"	כפיפות	תא/מק/3878 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/02/2013	2983	6551	מתייחס למגרש שיינקין 65 הוראות תכנית תא/ מק/ 4026 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	כפיפות	תא/ מק/ 4026  ✓
11/06/1964		1097	מתייחס למגרש דניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ G תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ G  ✓
28/11/1968	1	1488	מתייחס למגרש דניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ 1137 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 1137  ✓
19/05/1983		2960	מתייחס למגרש דניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ 1938 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 1938  ~
30/11/1987		3504	מתייחס למגרש דניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ 1938/ א תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 1938 / א  ✓
26/11/1990	629	3819	מתייחס למגרש שיינקין 65 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2268 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2268  ✓



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/1995	2762	4297	מתייחס למגרש דניאל פריש 3 הוראות תכנית תא/ 2397 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 2397  ✓
31/10/1999	754	4814	מתייחס למגרש דרך בגין 23 הוראות תכנית תא/ 2671 תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 2671  ✓
01/11/2001	295	5028	מתייחס למגרש דרך בגין 23 הוראות תכנית תא/ 2671/ א תחולנה למעט מה שמשונה בתכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות התכנית המקלה.	שינוי	תא/ 2671 / א  ✓

הערה לטבלה:

**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				נחום לחמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נחום לחמן			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	2		נחום לחמן			תשריט מצב מוצע 2	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	3		נחום לחמן			תשריט מצב מוצע 3	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	4		נחום לחמן			תשריט מצב מוצע 4	לא
עקרונות תכנון	רקע		2	15/01/2014	נחום לחמן		15/01/2014	תוספת לדברי הסבר לתכנית	כן
בינוי חלקית	מחייב	1: 200		24/12/2013	נחום לחמן		20/05/2014	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום השטחים בלבד	כן
מצב מאושר	רקע	1: 625		08/01/2013	נחום לחמן		27/05/2014	תשריט מצב מאושר	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
אדר	בנק הפועלים בע"מ בנק הפועלים בע"מ			תל אביב- יפו	יהודה הלוי (1)	36	03-7146972	03-7146943	eli.maane@ mailpoalim. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודה הלוי 36 ת"א.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון, בנק הפועלים בע"מ		בנק הפועלים בע"מ	תל אביב- יפו	יהודה הלוי	63	03-7146972	03-7146943	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ביתן חברה להשקעות ולמשקנתאות ב		ביתן חברה להשקעות ולמשקנתאות ב	תל אביב- יפו	יהודה הלוי	36	03-7146972	03-7146943	eli.maane@mailpoal im.co.il
בעלים	גילית בע"מ גילית בע"מ		גילית בע"מ	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668002	03-5668002	
בעלים	רבדים (נכסים) בע"מ רבדים (נכסים) בע"מ			תל אביב- יפו	יהודה הלוי	36	03-7146972	03-7146943	

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	נחום לחמן	08844	לא רלוונטי	הרצליה	שבטי ישראל	16	09-9506445	09-9558110	lacharch@net vision.net.il
מודד תשריט 2	מודד	קובי זייד	596		רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-7511818	03-7511551	zaid@zaidorn iv.co.il
מודד תשריטים 1,3,4	מודד	שאול חפץ	276		תל אביב- יפו	מזא"ה	1	03-5280101	03-6293213	echudmod@ netvision.net. il

## 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 בדרך בגין 23	תת חלקה 171/36 אשר נמצאת בקומה הראשונה מעל הלובי וקומת הביניים של הבניין בשטח ובגבולות כפי שמסומן בנספח הבינוי של תוכנית זו.
המגרש המקבל ברחוב דניאל פריש 3	קומת המרתף המחוברת לסניף הבנק בקומת הקרקע של המבנה כפי שמופיע בהיתר בניה מס' 2105/83 ובשטח ובגבולות כפי שמסומן בנספח הבינוי של תוכנית זו.

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 קלישר 23 ושיינקין 65 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב קלישר 23 ושיינקין 65 למגרשים המקבלים ברחובות, דניאל פריש 3 ודרך בגין 23
  - 1.1 מחיקת 123.51 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23.
  - 1.2 מחיקת 119.22 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שיינקין 65
  - 1.3 תוספת 392 מ"ר עיקרי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש משרדים בקומת הקרקע, לצורך המרת שטח שירות לעיקרי, במגרש המקבל ברחוב דניאל פריש 3.
  - 1.4 תוספת 793 מ"ר עיקרי בייעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה הראשונה מעל הלובי וקומת הביניים, לצורך המרת שטח שירות לעיקרי, במגרש המקבל בדרך בגין 23
  - 1.5 השימוש בשטחי השירות ע"פ התכנית הראשית לצורך שטחי שירות יתאפשר במיקום השטחים הנוספים בתכנית זו בלבד.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב קלישר 23 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		13.645			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,664	-4,664		אין שינוי ביעוד קיים רק העברת זכויות
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,496	-1,496		אין שינוי ביעוד קיים רק העברת זכויות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	6,041	-6,041		אין שינוי ביעוד קיים רק העברת זכויות

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	4 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנין בעל אופי ציבורי ד' פריש 3	4,705	34.48
דרך מאושרת	1,403	10.28
מגורים שיינקין 65	577	4.23
מגורים בי קלישר 23	919	6.74
מרכז עסקים ראשי בגין 23	6,041	44.27
<b>סה"כ</b>	<b>13,645</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,702.09	100
<b>סה"כ</b>	<b>13,702.09</b>	<b>100</b>

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ביחס לרח' קלישר 23, מבנה לשימור : בהתאם להוראות הראשיות.                  ביחס לרח' שיינקין 65, מבנה לשימור : בהתאם להוראות הראשיות.                  ביחס לרח' דניאל פריש 3, מגרש מקבל : בהתאם להוראות הראשיות.                  ביחס לדרך בגין 23, מגרש מקבל : בהתאם להוראות הראשיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>ביחס למגרש ברח' קלישר 23 :</p> <p>א. זכויות והוראות הבניה במגרש, הינן ע"פ ההוראות הראשיות למעט הפחתה של 123.51 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, מתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור בעיריית ת"א.</p> <p>ביחס למגרש ברח' שיינקין 65 : זכויות והוראות הבניה במגרש, הינן ע"פ ההוראות הראשיות למעט הפחתה של 119.22 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס למגרש ברח' דניאל פריש 3 : זכויות והוראות הבניה במגרש, הינן ע"פ ההוראות הראשיות למעט הוספה של 392 מ"ר עיקרי. זכויות בניה אלו ניתן יהיה לממש רק ע"י הפיכת שטח השירות לעיקרי בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים.</p> <p>ביחס למגרש בדרך בגין 23 : זכויות והוראות הבניה במגרש, הינן ע"פ ההוראות הראשיות למעט הוספה של 793 מ"ר עיקרי. זכויות בניה אלו ניתן יהיה לממש רק ע"י הפיכת שטח השירות לעיקרי בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים.</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	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי
								(1)	919	קלישר 23	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								(2)	577	שיינקין 65	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								(3)	6108	דניאל פריש 3	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								(4)	6041	דרך בגין 23	4	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 הפחתה של 123.51 מ"ר.
- (2) זכויות /והוראות הבניה, אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 119.22 מ"ר.
- (3) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 392 מ"ר.
- (4) זכויות הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 793 מ"ר.



**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>הערות לטבלת הזכויות</b>
	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.
6.2	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בקלישר 23 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע. היה ושוכנע מהנדס העיר כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, יהיה רשאי להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	בנק הפועלים בע"מ בנק הפועלים בע"מ שם ומספר תאגיד: 520000118	אחר	<b>בנק הפועלים בע"מ</b> <b>חתימה הראשית</b>
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	בנק הפועלים בע"מ שם ומספר תאגיד: 520000118	בעל זיכיון	<b>בנק הפועלים בע"מ</b> <b>חתימה הראשית</b>
בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרע	ביתן חברה להשקעות ולמשקנתאות ב שם ומספר תאגיד: 520025073	בעלים	<b>ביתן חברה להשקעות</b> <b>ומשפנתאות בע"מ</b>
בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרע	גילית בע"מ גילית בע"מ שם ומספר תאגיד: 513139568	בעלים	<b>גילית אחזקות בע"מ</b> חתימה: ח.פ. 513139568
בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרע	רבדים (נכסים) בע"מ רבדים (נכסים) בע"מ שם ומספר תאגיד: 510735285	בעלים	<b>רבדים (נכסים) בע"מ</b>
עורך	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	נחום לחמן שם ומספר תאגיד: 7615743	עורך ראשי	29/12/14 <b>נחום לחמן</b> אדריכלים ומתכננים



## דברי הסבר לתוכנית תא/מק/4056

המבנים ברחוב קלישר 23 ושיינקין 65 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650.ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה ברחוב קלישר 23 ושיינקין 65, על ידי העברת זכויות למגרשים מקבלים ברחוב דניאל פריש 3, ובדרך מנחם בגין 23.

### 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 בקלישר 23 מתאריך 24.07.12 ולמבנה לשימור ברחוב שיינקין 65 מתאריך 31.7.12 ועפ"י הערכת שומה למגרשים המקבלים מתאריך 30.4.12, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב קלישר 23 שווים ל- 5.38 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש משרדים בתת הקרקע (המרת שטח שירות לעיקרי) במגרש המקבל ברחוב דניאל פריש 3.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב קלישר 23 שווים ל- 4.67 מ"ר ביעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה הראשונה מעל הלובי וקומת הבניים (המרה משטח שירות לעיקרי) בבניין המגרש המקבל ברחוב דרך בגין 23.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב שיינקין 65 שווים ל- 4.67 מ"ר ביעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה השלישית (המרה משטח שירות לעיקרי) בבניין המגרש המקבל בדרך בגין 23.

### קלישר 23 (מבנה לשימור)

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם **375.58** מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 24.7.12, לשווי קרקע **14,000** ש"ח. בכללם:

- **323.09** מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- (לאחר הפחתה של **64.29** מ"ר בתוכנית תא/מק/3878 "המסגר 8-6") **52.49** מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- (לאחר הפחתה של **98.41** מ"ר בתכנית תא/מק/3988 "ניוד זכויות מקלישר 23 לפחד יצחק 6")
- **0.0** מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- (לאחר הפחתה של **235.71** מ"ר בתכנית תא/מק/3878 "המסגר 8-6")

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ - **123.51** מ"ר, בכללם:

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

המבנה לשימור ברחוב קלישר 23 נמצא בהליכי שיפוץ ושימור מתקדמים, כ- 90% מעבודות השימור בוצעו במבנה.





**שיינקין 65 (בניין לשימור)**

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 119 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 5.9.11, לשווי קרקע 14,000 ש"ח. כמפורט להלן:

תכנית	זכויות להעברה	סטטוס התכנית
תכנית תא/מק/3829 "טרומפלדור 4-6, אלנבי 11, דיזנגוף 149, שיינקין 65"	הועברו 365 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות	תכנית-בתוקף
תכנית תא/מק/3862 "לבונטין פינת מקוה ישראלי"	הועברו 5 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות וכן 89.32 מ"ר תמריצי שימור	תכנית- בתוקף
תא/מק/3907 "שיינקין 65 – הירקון-298- 306"	130 מ"ר זכויות בניה לא מנוצלות	תכנית בהפקדה
תא/מק/3893 "ארבר 13"	הועברו 293.3 מ"ר תמריצי שימור	תכנית בתוקף
תא/מק/3939 "ניוד זכויות למגדל השופטים"	הועברו 59.79 מ"ר בגין תמריצי תכנית השימור.	תוכנית בתוקף
בתכנית תא/מק/3982 "העברת זכויות מבניינים לשימור ברח' שיינקין 65 וברח' דיזנגוף 149 לרח' מיכאל נאמן 4	הועברו 213 מ"ר זכויות לא מנוצלות	תוכנית בתוקף
תא/מק/4026 "שיינקין 65 להברזל 15"	הועברו 229 מ"ר זכויות לא מנוצלות	לקראת מתן תוקף
<b>סה"כ יתרת זכויות בניה ניתנות להעברה ע"י תכנית השימור</b>	<b>119.22 מ"ר</b>	ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 5.9.11 ולפי שווי קרקע מעודכן לתאריך 31.07.12, 14,000 ₪ למ"ר.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 119.22 מ"ר, בכללם:

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

הבניין לשימור ברחוב שיינקין 65 סיים תהליך שיפוץ ושימור ע"י הנחיות מח' השימור בעיריית ת"א ובאישורה, בהתאם לאישור צוות השימור למתן תעודת גמר למבנה מתאריך 05.12.11.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

