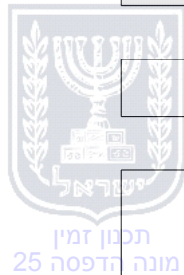


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0487439

תא/מק/4620 העברת זכויות מ-4 מבנים לשימור למתחם יצחק שדה 4, 6, 6א



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנים הנ"ל, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א.

המבנים להלן הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור המאושרת 2650ב': ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, ברחוב לילינבלום 12, ברחוב מזא"ה 79/דרך בגין 35, ברחוב ברנר 4-6 היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית:

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנים לשימור מתאריכים כמפורט לעיל, ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל על פי הערכת שמאי העיריה מתאריך 6.7.17, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

- 1 מ"ר ביעוד מגורים בפינסקר 10/אידלסון 22 שווים ל- 4.62 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים בלילינבלום 12 שווה ל- 4.5 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במזא"ה 79/דרך בגין 35 שווה ל- 3.27 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים בברנר 4-6 שווה ל- 4.5 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

פינסקר 10/אידלסון 22-

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 829.81 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.8.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 16.7.17, לשווי קרקע 22.600 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

- * 390.86 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות
- * 220.78 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע
- * 79.87 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
- * 138.30 מ"ר 20% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום 2.8.17. מבוקש להעביר סה"כ 829.81 מ"ר
- סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 25.11.2014

לילנבלום 12-

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 293.97 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.8.17, ע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 27.6.17 לשווי קרקע 22.000 ש"ח למ"ר. לפי הפירוט שלהלן:

- * 172.55 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
- * 72.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע
- * 49 מ"ר 20% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום 2.8.17. מבוקש להעביר סה"כ 293.97 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר ותעודת גמר מתאריך 26.3.2006
 * יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית תא/מק/3478. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב, שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

מזא"ה 79/דרך בגין 35-

סה"כ זכויות הבניה שנותרו להעברה הינם 852.67 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.8.17 וע"פ הערכת שמאי העיריה מתאריך 9.7.17, לשווי קרקע של 16,000 ש"ח למ"ר (למגורים). לפי הפירוט שלהלן:

- * 571.85 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע
- * 138,71 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע
- * 142.11 מ"ר 20% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה ע"פ החלטת הוועדה מיום 2.8.17. מבוקש להעביר סה"כ 852.67 מ"ר

סטטוס עבודות שימור: שימור המבנה בוצע על בסיס היתר שיפוץ בתחילת שנות ה-2000
 * יתרת שטחי הבנייה ע"פ תכניות תקפות הועברה בתכנית מק/תא/2260/א. בתכנית זו מועברים התמריצים בלבד לאחר תיקון הוראות תכנית מתאר מקומית תא/2650/ב, שפורסם בילקוט הפרסומים 6241 עמ' 4359 בתאריך 25 במאי 2011.

ברנר 4-6-

סה"כ זכויות הבנייה שנותרו להעברה הינם 589.40 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.7.17 וע"פ הערכת שמאי מתאריך 21.6.17 לפי שווי קרקע של 22,000 ש"ח למ"ר למגורים. לפי הפירוט שלהלן:

- * 427.10 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות
- * 85,42 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
- * 76.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה
- מבוקש להעביר סה"כ 589.40 מ"ר
- סטטוס עבודות שימור: בהתאם להחלטת הו. המקומית ביצוע שימור המבנה הובטח במסגרת תכנית קודמת תא/מק/4353

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**

תא/מק/4620 העברת זכויות מ-4 מבנים לשימור למתחם
 יצחק שדה 4, 6, 6א

מספר התכנית **מספר התכנית**

507-0487439

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

12.476 דונם

1.4 סיווג התכנית **סיווג התכנית**

תכנית מפורטת **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות **האם מכילה הוראות**
 של תכנית מפורטת **של תכנית מפורטת**

כן

ועדת התכנון המוסמכת **ועדת התכנון המוסמכת**
 להפקיד את התכנית **להפקיד את התכנית**

מקומית

לפי סעיף בחוק **לפי סעיף בחוק**

היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה **סוג איחוד וחלוקה**

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות **האם כוללת הוראות**
 לענין תכנון תלת מימדי **לענין תכנון תלת מימדי**

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179750
קואורדינאטה Y	663600

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית חלה ב-5 אזורים נפרדים זה מזה:

אזור א'- מרחב יצחק שדה- בין הרחובות: יצחק שדה, המסגר, מס' 1185, מנחם בגין בגוש 7077 חלקות 45,46.
 אזור ב'- ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22 בגוש 6913 חלקה 1. מדרום רחוב פינסקר 8, ממזרח רחוב אידלסון 24, ממערב רחוב פינסקר, מצפון רחוב אידלסון.
 אזור ג'- ברחוב לילינבלום 12 שבגוש 6923 חלקה 5. מדרום יהודה הלוי 9, ממזרח רחוב לילינבלום 14, ממערב רחוב לילינבלום 10, מצפון רחוב לילינבלום.
 אזור ד'- ברחוב מזא"ה 79/דרך בגין 35 שבגוש שומא 6941 חלקות 109-110. מדרום רחוב מזא"ה, ממזרח דרך מנחם בגין, ממערב רחוב סעדיה גאון 2,4, מצפון דרך מנחם בגין 37.
 אזור ה'- ברחוב ברנר 4-6 שבגוש 6933 חלקה 88 ממערב ברנר 2, ממזרח ברנר 8, מצפון רחוב ברנר, מדרום בלפור 1, 3 ואלנבי 59.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	אידלסון אברהם	תל אביב-יפו
	6	ברנר	תל אביב-יפו
	4	ברנר	תל אביב-יפו
	35	דרך בגין	תל אביב-יפו
	4	יצחק שדה	תל אביב-יפו
	6א	יצחק שדה	תל אביב-יפו
	6	יצחק שדה	תל אביב-יפו
	12	לילינבלום	תל אביב-יפו
	79	מזא"ה	תל אביב-יפו
	10	פינסקר	תל אביב-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	109-110	
6913	מוסדר	חלק	1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6923	מוסדר	חלק	5	
6933	מוסדר	חלק	88	
7077	מוסדר	חלק	45-46	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 5 /1	כפיפות	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 /1. הוראות תכנית תממ/ 5 /1 תחולנה על תכנית זו.	5258	1396	25/12/2003
תא/ מק/ 3639	כפיפות	מתייחס לרח' מזא"ה 79/מנחם בגין 35 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3639. ממשיכות לחול	5757	1272	31/12/2007
תא/ 3319	שינוי	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול.	5463	617	28/11/2005
תא/ 3319 /1	שינוי	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול.	6693	1254	14/11/2013
תמא/ 18 /4	כפיפות	מתייחס לרח' מזא"ה 79/מנחם בגין 35 ואינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 23 /א /4	כפיפות	מתייחס לרח' ברנר 4-6 ואינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א /4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א /4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 2 /4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 71/ ב	כפיפות	מתייחס לרח' מזא"ה 79/ מנחס בגין 35 השינוי הוא ביטול חלקי של דרך תת קרקעית המתוכננת מתחת לבנין לשימור. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 71/ ב ממשיכות לחול	7510	6144	23/05/2017
2260	כפיפות	מתייחס לרח' מזא"ה 79/מנחס בגין 35. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2260 ממשיכות לחול.	2362	1	11/09/1977
תא/ 50	כפיפות	מתייחס ליצחק שדה 4, 6, 6א. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 50. הוראות תכנית תא/ 50 תחולנה על תכנית זו.	1064		19/12/1940
תא/ 595/ א	כפיפות	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 595 א. הוראות תכנית תא/ 595 א תחולנה על תכנית זו.	4405	3101	01/05/1996
תא/ ע/ 1	כפיפות	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0203653	כפיפות	מתייחס לרח' ברנר 4-6 ואינה פוגעת בהוראות תכנית 507-0203653. הוראות תכנית 507-0203653 תחולנה על תכנית זו.	7033	5368	06/05/2015
מק/ תא/ 2260 א	כפיפות	מתייחס לרח' מזא"ה 79/מנחם בגין 35 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ תא/ 2260 א ממשיכות לחול.	4697		12/11/1998
תא/ 1097	כפיפות	מתייחס לרח' יצחק שדה 4, 6, 6א תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1097. הוראות תכנית תא/ 1097 תחולנה על תכנית זו.	1718	1	06/05/1971
תא/ 670	כפיפות	מתייחס לרח' פינסקר 10/אידלסון 22. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 670. הוראות תכנית תא/ 670 תחולנה על תכנית זו.	2407		26/01/1978
תא/ מק/ 3478	כפיפות	מתייחס לרח' לילינבלום 12 תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3478. הוראות תכנית תא/ מק/ 3478 תחולנה על תכנית זו.	5348	743	01/12/2004
תא/ מק/ 3876	כפיפות	מתייחס לרח' ברנר 4-6 ואינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ מק/ 3876. הוראות תכנית תא/ מק/ 3876 תחולנה על תכנית זו.	6264	5395	10/07/2011

הערה לטבלה:

תא/ 2650 ב, סוג היחס: שינוי. מתייחס למבנה ברח' פינסקר 10/אידלסון 22. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ובכל יתר המבנים הוראות תכנית תא/2650 ב ממשיכות לחול. מס' ילקוט פרסומים: 5846, תאריך: 04/09/2008.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ניצה סמוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ניצה סמוק		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניצה סמוק		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/06/2017	ניצה סמוק	26/06/2017	תשריט מצב מאושר- רח' ברנר 4-6	לא
מצב מאושר *	רקע	1: 250	1	04/06/2017	ניצה סמוק	26/06/2017	תשריט מצב מאושר- רח' יצחק שדה 4, 6, 6א	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/06/2017	ניצה סמוק	26/06/2017	תשריט מצב מאושר- רח' לילנבלום 12	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/06/2017	ניצה סמוק	02/07/2017	תשריט מצב מאושר- רח' מוזא"ה 79/מנחם בגין 35	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/06/2017	ניצה סמוק	26/06/2017	תשריט מצב מאושר- רח' פינסקר 10/אידלסון 22	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	37	03-6254444		info@arubi. co.il
	פרטי			פרויקט אורנים בע"מ	תל אביב- יפו	רציף הרברט סמואל (2)	42	03-9283100	03-9283120	
	פרטי			אלקטרה נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (2	98	03-7101700	03-7101720	
	פרטי			באוהאוס בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול (3)	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@n etvision.net. il
	פרטי			הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול (4)	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@n etvision.net. il

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעלים של המגרש ברח' יצחק שדה 4, 6, 6א.
- (2) הערה: בעלים של יתרת הזכויות והתמריצים ברח' ברנר 4-6.
- (3) הערה: בעלים של המגרש ברח' לילנבלום 12 ומזא"ה 79/מנחם בגין 35.
- (4) הערה: בעלים של המגרש ברח' פינסקר 10/אידלסון 22.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			באוהאוס בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול (1)	124	03-5244154	09-5243308	bauhaus@netvision. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (2)	37	03-6254444		info@arubi.co.il
פרטי			הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול (3)	124	03-5244154	03-5249908	bauhaus@netvision.net.il

(1) כתובת: בעלים של המגרש ברח' לילנבלום 12 ומזא"ה 79/מנחם בגין 35.

(2) כתובת: בעלים של המגרש ברח' יצחק שדה 4, 6, 6א.

(3) כתובת: בעלים של המגרש ברח' פינסקר 10/אידלסון 22.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אליהו ברוך	אליהו ברוך		אליהו ברוך בע"מ	ירושלים	רשב"א (1)	7	02-5639005		
בעלים				באוהאוס בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול (2)	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@netvision.net.il
בעלים				בנייני רובינשטיין בע"מ	תל אביב-יפו	דרך בגין (3)	37	03-6254444	03-5243308	info@arubi.co.il
בעלים				הבית ברח' פינסקר 10 בע"מ	תל אביב-יפו	אבן גבירול (4)	124	03-5244154	03-5243308	bauhaus@netvision.net.il

(1) כתובת: בעלים של המגרש ברח' ברנר 4-6.

(2) כתובת: בעלים של המגרש ברח' לילנבלום 12 ומזא"ה 79/מנחם בגין 35.

(3) כתובת: בעלים של המגרש ברח' יצחק שדה 4, 6, 6א.

(4) כתובת: בעלים של המגרש ברח' פינסקר 10/אידלסון 22.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ניצה סמוק	25611		תל אביב- יפו	שלמה המלך	49	03-5233581	03-5241477	nitza@szmuk.com
מודד	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		adror2000@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תוכנית ראשית החלה על מרחב יצחק שדה-תא/3319 על שינוייה לרבות תא/1/3319
מגרש מוסר	מגרש עליו בנינים לשימור בהגבלות מחמירות המעביר זכויות בנייה מכוח תכנית תא/2650ב' למגרש מקבל. מגרשים מוסרים בתכנית: <ol style="list-style-type: none"> 1. רחוב פינסקר 10/אידלסון 22 (גוש 6913 חלקה 1) 2. רחוב לילינבלום 12 (גוש 6923 חלקה 5) 3. רחוב מזא"ה 79/דרך בגין 35 (גוש שומא 6941 חלקות 109-110) 4. רחוב ברנר 4-6 (גוש 6933 חלקה 88)
מגרש מקבל	מגרש המקבל לתחומו זכויות בנייה ממגרש מוסר וזאת מכוח תכנית 2650ב'. מגרשים מקבלים בתכנית: רחוב יצחק שדה 4, 6, 6א, חלקות 45,46 שבגוש 7077.

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 ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור תא/2650ב', ממגרשים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35 וברנר 4-6 למגרש יצחק שדה 4, 6, 6א וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, וכן חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל אביב יפו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12, מזא"ה 79/מנחם בגין 35 וברנר 4-6 למגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א.
 - 1.1 מחיקת 829.81 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22.
 - 1.2 מחיקת 293.97 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 12.
 - 1.3 מחיקת 852.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79/בגין 35.
 - 1.4 מחיקת 589.4 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ברנר 4-6.
 - 1.5 תוספת 10,599 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה במגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א.
 - 1.6 תוספת 4,239 מ"ר שטחי שרות במגרש מקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א.

2. הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22, לילינבלום 12 ו- מזא"ה 79/דרך בגין 35 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. בהתייחס למגרש המוסר ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22:

- 3.1 קביעת הוראות בינוי להרחבת דירת גג קיימת בהיתר עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.
- 3.2 ניווד שטח עיקרי של 130 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל קומת הגג עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

4. במגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א בגוש 7077 בחלקות 45,46

4.1 תוספת גובה של 7 קומות מעל 23 קומות מאושרות + מתקנים טכניים בגג, ל-30 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים.

4.2 חיבור 2 קומות המסד העליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.

4.3 במגרש המקבל מתן פטור מתקן חניה עבור תוספת הזכויות מכח תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5, 10, 20, 30, 40	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10, 20, 30, 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	660	5.29
מגורים ב	995	7.98
מגורים ב'	1,158	9.28
מסחרי מיוחד	1,224	9.81
תעסוקה מיוחד	8,439	67.64
סה"כ	12,476	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12,465.18	100
סה"כ	12,465.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ללא שינוי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל מגרש טרם אישורה של תכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה במגרשים לשימור הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתות המפורטות להלן:</p> <p>1.1 רחוב פינסקר 10 / אידלסון 22 (תא שטח 30), מחיקה של 829.81 מ"ר עיקרי.</p> <p>1.2 רחוב לילינבלום 12 (תא שטח 20), מחיקה של 293.97 מ"ר עיקרי.</p> <p>1.3 רחוב ברנר 4 - 6 (תא שטח 40), מחיקה של 589.4 מ"ר עיקרי.</p> <p>1.4 רחוב מזא"ה 79/מנחם בגין 35 (תא שטח 10), מחיקה של 852.67 מ"ר עיקרי.</p> <p>2. זכויות והוראות הבנייה במגרש המקבל ביצחק שדה 4, 6, 6א (תא שטח 5) הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הוספה של 10,599 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ו 4,239 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. במגרש ברחוב פינסקר 10/אידלסון 22:</p> <p>א. הרחבת דירת גג קיימת בהיתר.</p> <p>ב. ניווד של 130 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל קומת הגג.</p> <p>2. במגרש ברח' יצחק שדה 4, 6, 6א:</p> <p>א. תוספת של 7 קומות מעל 23 קומות מאושרות + 2 קומות טכניות.</p> <p>ב. הרחבת 2 קומות המסד העליונות בין המגדלים ליצירת קומה בגובה כפול עפ"י סעיף 62 א(א) ס"ק 5.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סיום שימור המבנים ברחוב לילינבלום 12 ומזא"ה 79/מנחם בגין 35 יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א. שימור המבנה בפינסקר 10 בוצע וקיבל אכלוס.</p> <p>שימור המבנה ברח' ברנר 4-6 מעוגן בתכנית תא/מק/4353 (507-0203653).</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>במגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4, 6, 6א גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 148 מ'. במידה וגובה המבנה בהיתר יעמוד על 148 מ', לא תותר הקמת מכשול דקיק כגון אנטנות, תרנים וכו'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת 30	148			(2)	(1)	(2)	(1)	8439	יצחק שדה א6, 6,4	5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3)	1224.4	מזא"ה 79/דרך מנחם בגין 35	10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3)	660	לילינבלום 12	20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					(3)		(4)	995	פינסקר 10/איידלסון 22	30	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
							(3)	1158	ברנר 4-6	40	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	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 הבניה למטרות עיקריות הן ע"פ התוכנית התקפה בתוספת 10,599 מ"ר.

(2) שטחי השירות הן ע"פ התוכנית התקפה, למעט תוספת הבניה שהותרה בתוכנית זאת 4,239 מ"ר.

(3) זכויות הבנייה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 293.97 מ"ר בלילינבלום 12, הפחתה של 852.67 מ"ר במזא"ה 79/דרך בגין 35, הפחתה של 589.40 מ"ר בברנר 4-6.

(4) זכויות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 829.81 מ"ר בפינסקר 10 והעברת שטח עיקרי של 130 מ"ר ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל קומת הגג (מכח סעיף 62א(א) ו-9 לחות"ב).

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, מתקני מיזוג אויר, שימושים טכניים וכו', הינו 180+ מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי למכשול דקיק הינו 165+ מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. בתא שטח מס' 5- המגרש המקבל ברחוב יצחק שדה 4,6,6א, לא תותר הקמת מכשול דקיק כגון אנטנות, תרנים וכו'.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי להקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>התנאים יחולו על המגרש המקבל:</p> <p>סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.</p> <p>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 מה"ע או מי מטעמו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>התנאים יחולו על המגרש המקבל:</p> <p>השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מזא"ה 79/מנחם בגין 35 שיאושר ע"י מחלקת השימור.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצוע לפי סעיף 69 (12) לחוק.</p>	<p>6.5</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25