

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0499145

תא/מק/4664 העברת זכויות משד' רוטשילד 29 לשד' רוטשילד 1



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

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 חלקה 117 בגוש 6921 שומה, למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1 חלקה 116 בגוש 7422.

במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר בשימוש מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח עיקרי בקומה מס' 3. כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור.

בתכנית הנוכחית מועברים 147.26 מ"ר עיקרי בשימוש מגורים ומסחר מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל יותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה.

לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך 29.10.2017 שווי הקרקע בשד' רוטשילד 29 הינו 27,645 ש"ח למ"ר. לפי הערכת שמאי העירייה מתאריך 12.4.2018, שווי מ"ר עיקרי להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי למגורים הינו בסך 23,000 ש"ח.

לפיכך,

1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווים 1.202 מ"ר להמרת שטח שירות קיים לשטח עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 911.22 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.5.2018, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.

להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.

164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

210.28 מ"ר בגין שמירה של שווי הזכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 147.26 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה עפ"י תכניות קודמות ותמריצים, בכללם:

0 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.

85.84 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

0 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בתכנית זו אין תוספת שטחי שירות במגרש המקבל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 תא/מק/4664 העברת זכויות משד' רוטשילד 29 לשד' רוטשילד 1

מספר התכנית  
 507-0499145

1.2 שטח התכנית  
 2.150 דונם

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 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 9

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 178330  
 קואורדינאטה Y 663406

### 1.5.2 תיאור מקום

שד' רוטשילד 29: מצפון רח' אלנבי 114 (גוש 6921, חלקה 115), מדרום שד' רוטשילד, ממזרח רח' אלנבי, ממערב שד' רוטשילד 27 (גוש 6921 חלקה 119)

שד' רוטשילד 1: מצפון רח' אחד העם מדרום שד' רוטשילד, ממזרח שד' רוטשילד 3 (גוש 7422 חלקה 114) ושד' רוטשילד (גוש 7422 חלקה 119) ממערב רח' התלמי יהושע

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אחד העם	10	
תל אביב-יפו	אחד העם	8	
תל אביב-יפו	אלנבי	116	
תל אביב-יפו	התלמי יהושע	9	
תל אביב-יפו	התלמי יהושע	7	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	29	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	1	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	מוסדר	חלק	117	
7422	מוסדר	חלק	116	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/2013	5524	6614	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 4009 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 4009
19/02/2006	1941	5496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3579 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3579
06/07/2009	4686	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3785 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3785
27/03/2000	3005	4866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198 ג
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 ב
08/12/1991	1015	3951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198 א
03/05/1985		3193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2198 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2198
18/12/1984		3137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ ממשיכות לחול.	שינוי	מ
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1200. הוראות תכנית תא/ 1200 תחולנה על תכנית זו.	2123	1832	03/07/1975
תא/ 216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 216 ממשיכות לחול.	152	847	06/04/1951
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ 38	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 38 ממשיכות לחול.	715		02/09/1937
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 23 /א /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א /4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א /4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/ 34 /ב /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב /4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792	22/12/2016
תתל/ 70 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 70 /א. הוראות תכנית תתל/ 70 /א תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 680	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 680. הוראות תכנית תא/ 680 תחולנה על תכנית זו.	996	829	21/02/1963



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל מסטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דניאל מסטר			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	11: 33 12/05/2019	דניאל מסטר	05/12/2018	1		מנחה	בינוי
לא		14: 31 03/12/2017	דניאל מסטר	03/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רוטשילד +1 רוטשילד 29	רוני ביזיו		לנוקס השקעות בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	57	03-6007777	03-6006666	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**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	מסטר-גל אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	בית עובד	9	03-5602240	03-5602242	dani@mester- gal.com
מודד	מודד	רמזי קאווער	883		חיפה	(1)	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne- tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 בשד' רוטשילד 29 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
מגרש מקבל	חלל טכני בקומה 3 באגף הפונה לשד' רוטשילד במגדל מגורים ומשרדים מאוכלס בשד' רוטשילד 1.
תכנית השימור	תכנית תא/2650ב'
תקנות חישוב שטחים	תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים)

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 באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1.  
במגרש המקבל יתווספו 177 מ"ר בשימוש מגורים. השטחים ישמשו לצורך המרת שטח משטח שירות לשטח עיקרי בקומה מס' 3.  
כל זאת במסגרת מעטפת המבנה הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד' רוטשילד 29 למגרש המקבל בשד' רוטשילד 1, עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
- 1.1 מחיקת 147.26 מ"ר עיקרי ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד' רוטשילד 29.
- 1.2 תוספת 177 מ"ר עיקרי המרה למגורים במגרש המקבל עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד' רוטשילד 29, בהתאם לתכנית השימור ולהנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות.
3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים. עפ"י תכנית השימור 2650ב'.
4. תוספת יח"ד בקומה 3 עפ"י סעיף 62א(א) ס"ק 9, לחוק.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117,116

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	117

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	558	25.95
מגורים מסחר ותעסוקה	1,592	74.05
סה"כ	2,150	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,143.6	100
סה"כ	2,143.6	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ביחס לרוטשילד 1 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות בתוספת התרת מגורים בקומה שלוש (הקומה הטכנית שמעל לובי הכניסה). ביחס לרוטשילד 29 : בהתאם להוראות התכניות הראשיות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>ביחס לשד' רוטשילד 29 :</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 147.26 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס לשד' רוטשילד 1 :</p> <p>2. תוספת 177 מ"ר עיקרי למגורים.</p> <p>3. התרת מימוש זכויות הבניה המועברות במגרש המקבל ברוטשילד 1 ע"י הוספת שטח עיקרי למגורים לקומה 3 לצורך הפיכת חלל טכני משירות לעיקרי, הכל במסגרת נפח המבנה הקיים.</p> <p>4. תוספת שטח עיקרי למגורים במיקום המפורט בנספח הבינוי, תהיה במקום שטחי השירות הקיימים במיקום זה ולא ניתן יהיה לנצלם במקום אחר במגרש.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת יחידת דיור בקומה 3.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) העיקרי בנוסף-לשטח מ"ר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
		שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1592	116	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	558	117	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 הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט המרה של של 177 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי למגורים.
- (2) זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 147.26 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי למתן היתר איכלוס במגרש המקבל- סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 29 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהיה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

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

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

