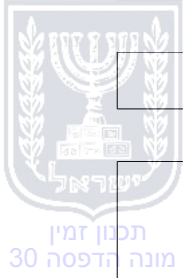


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0570812

תא/מק/4704 ניווד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב ש"י עגנון 28



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

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

תוכנית מפורטת מס' 507-0570812- ברחוב ש"י עגנון 28, הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד השימור והשיפוץ של המבנה ברח' אלנבי 81 תל אביב על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברח' ש"י עגנון 28 לצורך תוספת 2 קומות והרחבת מרפסות.

תחום התוכנית על המגרש ברחוב ש"י עגנון 28 (מגרש מקבל) והמגרש באלנבי 81 (מגרש מוסר).

שטח התוכנית הינו 6.094 דונם, מתוכם 1.481 דונם במגרש מוסר ו-4.613 דונם במגרש המקבל.

המגרש המקבל:

במגרש המקבל ברח' ש"י עגנון 28 תוכנית זו מאפשרת תוספת של 2 קומות טיפוסיות מעבר למאושר בתוכנית התקפה, השלמת הקומה הראשונה לקומה טיפוסית והגדלת הצפיפות בהתאם, הרחבת מרפסות וקביעת הוראות בינוי התואמות את תכנית העיצוב החלה על המגרש. כל זאת בהתאם להוראות תוכנית המתאר העירונית המאושרת (תא/5000).

בתוכנית הנוכחית יתווספו במגרש המקבל סך הכל כ- 3215 מ"ר בכללם:

2115 מ"ר עבור שטחי מגורים מחולקים לפי: 125 מ"ר עבור השלמת שטחי מגורים בקומה ראשונה ו-1990 מ"ר עבור שטח למגורים בתוספת קומות.

100 מ"ר עבור חדר מציל ומלתחות

650 מ"ר עבור הרחבת מרפסות

350 מ"ר שטחי שירות נלווים למגורים

תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1\3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתוכנית התקפה במגרש המקבל הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

המגרש המוסר:

סך הכל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 2325.28 מ"ר (לא כולל תמריץ שמירה על שווי), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 21.05.2018 לשווי קרקע 22,500 ש"ח למ"ר, בכללם:

1,711.7 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה על פי תוכניות תקפות.

458.11 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

155.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 2225.4 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

1711.7 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה על פי תוכניות קודמות.

458.11 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

56.1 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 01.05.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 25.1.18 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650 ב'.

מ"ר עיקרי ביעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.403 מ"ר עיקרי להגדלת דירות ביעוד מגורים במגרש המקבל.

מ"ר עיקרי ביעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.035 מ"ר עיקרי לתוספת יחידות דיור בקומות חדשות ביעוד מגורים במגרש המקבל.

מ"ר עיקרי ביעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 3.333 מ"ר לתוספת מרפסות ביעוד מגורים במגרש המקבל.

מ"ר עיקרי ביעוד אזור מגורים במגרש המוסר שווים ל- 5.389 מ"ר עיקרי לתוספת חדר מציל ומלתחות עבור ביעוד מגורים במגרש המקבל.

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

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4704 ניוד זכויות מרחוב אלנבי 81 לרחוב ש"י עגנון 28

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0570812

6,094 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (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	178623
קואורדינאטה Y	663781

**1.5.2 תיאור מקום**

ש"י עגנון 28 : המגרש גובל ממזרח בש"י עגנון 30 פינת לוי אשכול 19 (חלקה 333 גוש 6634), מדרום מזרח בלוי אשכול 17 (חלקה 334 גוש 6634), מדרום בחלקה 348 גוש 6634 שבייעוד שצ"פ וממערב בש"י עגנון 26 (בחלקה 1 בגוש 7186). החזית הצפונית של המגרש פונה לרח' ש"י עגנון.  
אלנבי 81 : המגרש המוסר ממוקם בין אלנבי 79 מצפון (חלקה 4 גוש 6937) ומזא"ה 4 (חלקה 3 גוש 6937), לבין יבנה 8א-4 ממזרח (חלקות 6,7,8,9 בגוש 6937) לבין אלנבי 83 מדרום (חלקה 12 גוש 6937).

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אלנבי	81	
תל אביב-יפו	עגנון ש"י	28א	
תל אביב-יפו	עגנון ש"י	28	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	336	
6937	מוסדר	חלק	5	

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
22/12/2016	1792	7407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 5000
12/10/2008	73	5857	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3518 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 3518
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
15/07/1976	1	2236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1112/ א. הוראות תכנית תא/ 1112/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1112 / א
02/12/1993	1071	4172	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1112/ א/ ב/ 1. הוראות תכנית תא/ 1112/ א/ ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1112 / א/ ב/ 1
27/03/1969		1515	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1111. הוראות תכנית תא/ 1111 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 1111
20/08/2007	3996	5705	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 1. הוראות תכנית תא/ ג/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ג/ 1
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
28/11/1985		3275	התוכנית חלה במגרש המוסר בלבד	ללא שינוי	תא/ ע
20/11/1941		1142	התוכנית חלה במגרש המוסר בלבד	ללא שינוי	תא/ 44



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3440	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3440. הוראות תכנית 3440 תחולנה על תכנית זו.	3616	1292	31/01/1989
תתל/ 70 /א	ללא שינוי	התוכנית חלה במגרש המוסר בלבד	7546	7716	18/07/2017
תמא/ 10 /א / 3	ללא שינוי	התוכנית חלה במגרש המוסר בלבד	7271	7162	24/05/2016
תא/ 216	כפיפות	התכנית חלה במגרש המוסר בלבד	152	847	06/04/1951
תא/ 867	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 867. הוראות תכנית תא/ 867 תחולנה על תכנית זו.	1259	1186	10/02/1966



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון בר אוריין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		גדעון בר אוריין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא מיקום תוספת הקומות והרחבת המרפסות.	12: 16 06/09/2018	גדעון בר אוריין	06/09/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 51 11/06/2018	גדעון בר אוריין	11/06/2018	1	1: 500	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			יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276210		yossi@yav. co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276210		yossi@yav.co.il

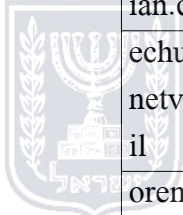
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2276210		yossi@yav.co.il
בעלים				פרויקט שיחזור ושימור אלנבי 81 בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	124	03-5244154		aus@netvision.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון בר אוריין		בר אוריין אדריכלים	תל אביב- יפו	בלפור	44	0747884400		office@baror ian.co.il
	מודד		276	איחוד המודדים	תל אביב- יפו	אלנבי	77	03-6293213		echudmod@ netvision.net. il
	מודד		570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@data map.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**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 ברחוב אלנבי 81 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור 2650ב'.
מגרש מקבל	המגרש ברחוב ש"י עגנון 28.
שטחים עיקריים לבריכה	שטח לחדרי מלתחות, חדר מציל והצללת הבריכה.
תכנית השימור	תכנית 2650ב'.

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 על פי תוכנית השימור, ממגרש ברחוב אלנבי 81 למגרש מקבל ברחוב שי עגנון 28 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע ושימור המבנה ברחוב אלנבי 81.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 למגרש המקבל ברחוב ש"י עגנון 28, כמפורט להלן:
  - מחיקת 2225.4 מ"ר מזכויות הבנייה (שטח עיקרי) במבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81.
  - תוספת 125 מ"ר עיקרי להרחבת דירות ובקומה ראשונה במגרש מקבל.
  - תוספת 1,990 מ"ר עיקרי למגורים בקומות חדשות במגרש המקבל.
  - תוספת 650 מ"ר עיקרי עבור הרחבת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות.
  - תוספת 100 מ"ר עבור שטחים עיקריים לבריכה משותפת עבור דיירי המבנים בגוש 6634 חלקה 336.
  - תוספת שטחי שירות בהיקף של 350 מ"ר.
- הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב אלנבי 81 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
- קביעת הוראות בינוי לשני המבנים ברחוב ש"י עגנון 28 ו-28א, עד 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים בתכנית התקפה תא/3518.
- הרחבת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות במסגרת קורות קיימות ובהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- התרת הקמת בריכה משותפת, לרבות בריכת פעוטות, לשימוש דיירי המבנים בגוש 6634 חלקה 336 לרבות חדר מציל, מלתחות ושתי בריכות נוי בהתאם לתקנות.
- תוספת מרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו עבור יחידות הדיור הנוספות בשטח 12 מ"ר מכוח תקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות והיתרי בניה, התשס"ב 2002.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
זיקת הנאה	מגורים ד'	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג 2	4,613	75.70
מסחרי	1,481	24.30
סה"כ	6,094	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,476.9	24.27
מגורים ד'	4,607.98	75.73
סה"כ	6,084.88	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגרש מקבל: בקומות חדשות מגורים. בקומת קרקע תותר תוספת שימוש לבריכה משותפת עבור הדיירים, חדר מציל וחדרי מלתחות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכויות בניה מאושרות</b> זכויות הבנייה יהיו במפורט בטבלה 5.
ב	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> תותר הקמה של 13 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר מעל פני הים בתכנית התקפה תא/3518.
ג	<b>הוראות בינוי</b> 1. התרת הקמת בריכת שחיה משותפת בקומת הקרקע לשימוש דיירי המבנים בגוש 6634 חלקה 336 ושתי בריכות נוי בחצר המשותפת בהתאם לתקנות. 2. תותר הקמת מצללה מעל הבריכה בהתאם לתקנות ולהנחיות משרד הבריאות. 3. צפיפות: הוספת 20 יחידות דיור ל-93 המאושרות בהיתר בשני המבנים. סה"כ יותרו 113 יחידות דיור. 4. גזוזטראות: תוספת מרפסות שניתן להקים מכח תכנית זו עבור יח"ד הנוספות תהיה בשטח 12 מ"ר מכוח תקנת חישוב שטחים.
ד	<b>חניה</b> מספר מקומות החנייה לתוספת הדירות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. במידה וידרשו מקומות חניה נוספים, החניות יתווספו במסגרת מרתפי החניה הקיימים.
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> ללא שינוי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> 1. שימור המבנה בהתאם לתיק תיעוד מאושר. 2. שימור המבנה יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית תל אביב.
ב	<b>זכויות בניה מאושרות</b> זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן על פי הוראות התכנית התקפה למעט הפחתה של 4.2225 מ"ר עיקרי הנגרעות ממנו על פי תכנית זו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	113	21578	11100 (3)	4850 (2)	12115 (1)	4613	2	מגורים	מגורים ד'
(5)	(4) 13	(5)	(5)	(5)		(6)					1		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) מגרש מקבל: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות. זכויות מניוד בהתאם לפירוט הבא: 2115 מ"ר עבור שטחים עיקריים לדירות, 650 מ"ר עבור הרחבת מרפסות ו-100 מ"ר עבור חדר מציל ומלתחות.
- (2) מגרש מקבל: זכויות והוראות הבנייה במגרש הינן על פי הוראות התכניות התקפות בתוספת שטחי שירות 350 מ"ר מניוד עבור תוספת קומות חדשות. שטחים עבור מרחבים מוגנים דירתיים יהיו בנוסף לשטחים אלו ובהתאם לתקנות.
- (3) מגרש מקבל: שטחי השירות בתת הקרקע בהתאם לתכנית התקפה תא/3518.
- (4) מספר הקומות במגרש המקבל כולל את קומות הקרקע וקומות הגג.
- (5) קווי הבנין יהיו ללא שינוי בהתאם לתוכנית התקפה תא/3518.
- (6) זכויות והוראות הבנייה במגרש המוסר הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט מחיקה של 2225.4 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר במגרש המקבל:

1. השלמת תיק תיעוד מלא למבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש המוסר ברחוב אלנבי 81 שיאושר על ידי מחלקת השימור.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

תרשם הערה במגרש המוסר לשימור בהגבלות מחמירות על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מתכנית זו.

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

