

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1096775

תא/מק/5145 ניווד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבנדה 53



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

המבנים ברחוב סמטת שלוש 25 ובדיזינגוף 10 הינם מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת 2650ב'.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור בהגבלות מחמירות אלו, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל ברחוב לבנדה 53. בנוסף מטרת התוכנית הינה חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה במגדל ברחוב לבנדה 53.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה שברחוב דיזינגוף 10 ובסמטת שלוש 25 למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53, הותאמו לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 מתאריך 07.06.22, הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב סמטת שלוש 25 מתאריך 15.02.22 והערכת שומה למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53 בתאריך 30.01.22 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית 2650ב'.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב דיזינגוף 10 שווה ל 4.84 מטר רבוע ביעוד עיקרי לתעסוקה- משרדים במגרש המקבל ברחוב לבנדה 53.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב סמטת שלוש 25 שווה ל 5.63 מטר רבוע עיקרי לתעסוקה- משרדים במגרש המקבל ברחוב לבנדה 53.

דיזינגוף 10 :

המגרש המוסר ברחוב דיזינגוף 10 סיים את ביצוע עבודת השימור בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 06.01.21

סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב דיזינגוף 10 הינם 317.74 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 20.06.22, לשווי קרקע 32,700 ש"ח למטר רבוע, בהתאם לפירוט שלהלן :
 - 2.19 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות (לאחר העברת 162.21 מטר רבוע בתוכנית תא/מק/4971)
 - 47.96 מטר רבוע בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
 - 155.31 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
 - 112.28 מטר רבוע בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 142.49 מטר רבוע מהמגרש המוסר ובכללם :

- 0 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות
- 30.12 מטר רבוע בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
- 0 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 112.28 מטר רבוע בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה

סמטת שלוש 25 :

המגרש המוסר ברחוב סמטת שלוש 25 סיים ביצוע עבודות שימור בתאריך 10/08/2021 לפי היתרים מספר 20191206, 20140485.

סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב סמטת שלוש 25 הינם 969.82 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 06/03/22, לשווי קרקע 38,000 ש"ח למטר רבוע ולאחר העברת זכויות בתוכנית תא/2381 - מרחב תכנון אפר האוס, ובהתאם לפירוט שלהלן :
 - 752.44 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות
 - 0 מטר רבוע בגין תמריצים תלויי שווי קרקע
 - 17.38 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
 - 200 מטר רבוע שמירה על שווי הזכויות להעברה

בתוכנית הנוכחית מועברים כל יתרת זכויות הבניה אשר נותרו להעברה מהמבנה, 969.82 מטר רבוע.

לבנדה 53- מגדל אלדן :

במגרש זה החלו עבודות דיפון וחפירה על פי היתר מס' 21-0878 להקמת מגדל עם עירוב שימושים למסחר, מלונאות, שטחי ציבור, משרדים ומגורים. הכל בהתאם לתוכנית המפורטת החלה על המגרש תא/4043 ותוכנית העיצוב למגרש שאושרה באוגוסט 2020 על ידי הוועדה המקומית.

תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהייה בשיעור שטחי השירות שנקבע בתוכנית תקפה (תא/4043) במגרש שברחוב לבנדה 53, הכל בהתאם לסעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תוכנית 2650ב'.

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5145 ניווד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25
למגדל ברחוב לבנדה 53

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

507-1096775 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
3.334 דונם

1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א), 62א (ב), 62א (ג)

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	178017
קואורדינאטה Y	662990

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מקבל-מגדל לבנדה: רחוב לבנדה 53 פינת רחוב ראש פינה 30
מגרש מוסרים: רחוב סמטת שלוש 25, רחוב דיזנגוף 25 פינת יוסף אליהו 1

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	דיזנגוף	10	
תל אביב-יפו	יוסף אליהו	1	
תל אביב-יפו	לבנדה	53	
תל אביב-יפו	סמ שלוש	25	
תל אביב-יפו	ראש פינה	30	

מגדל לבנדה: נוח שאנק, סמי שלוש: נוח צדק, דיזינגוף: הצפון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	
7041	מוסדר	חלק	54	
7111	מוסדר	חלק	104	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 1. הוראות תוכנית תמא/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תא/ 1200	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב ס.שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 1200. הוראות תוכנית תא/ 1200 תחולנה על תוכנית זו.	2123	1832		03/07/1975
תא/ 675 א	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב ס.שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 675 א. הוראות תוכנית תא/ 675 א תחולנה על תוכנית זו.	1366			09/06/1967
תמא/ 40 ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 40 ב. הוראות תוכנית תמא/ 40 ב תחולנה על תוכנית זו.	8361	382		29/07/2019
תמא/ 18 / 4 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 18 / 4 1. הוראות תוכנית תמא/ 18 / 4 1 תחולנה על תוכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 10 / ד 12	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 10 / ד 12. הוראות תוכנית תמא/ 10 / ד 12 תחולנה על תוכנית זו.	6881	8194		17/09/2014
תממ/ 5 / 1 4	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב ס.שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תממ/ 5 / 1 4. הוראות תוכנית תממ/ 5 / 1 4 תחולנה על תוכנית זו.	6712	2043		10/12/2013
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תוכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תוכנית זו.	6137	154		21/09/2010

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 5	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תממ/ 5. הוראות תוכנית תממ/ 5 תחולנה על תוכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב לבנדה וס.שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תוכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תוכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תממ/ 5 / 1	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תוכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תוכנית זו.	5258	1396		25/12/2003
תמא/ 36 / א	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 36 / א. הוראות תוכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תוכנית זו.	5076	5076		30/05/2002
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תוכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תוכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 18	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 18. הוראות תוכנית תמא/ 18 תחולנה על תוכנית זו.	0			22/08/1976
תא/ 5000	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 3954	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 3954. הוראות תוכנית תא/ 3954 תחולנה על תוכנית זו.	6813	5903		05/06/2014
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תוכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תוכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
תא/ 3440	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 3440.	5526	4150		10/05/2006

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תוכנית תא/ 3440 תחולנה על תוכנית זו.				
תא/ 3380	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 3380. הוראות תוכנית תא/ 3380 תחולנה על תוכנית זו.	5495	1898		16/02/2006
תא/ 3365	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב לבנדה וס. שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 3365. הוראות תוכנית תא/ 3365 תחולנה על תוכנית זו.	5268	1748		27/01/2004
תא/ ע/ 1	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ע/ 1. הוראות תוכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תוכנית זו.	5264	1594		15/01/2004
תא/ מ/ 1	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ מ/ 1 ממשיכות לחול.	3810	313		01/11/1990
תא/ מ	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ מ ממשיכות לחול.	2829	2350		24/06/1982
תא/ 1658	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב לבנדה וס. שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 1658. הוראות תוכנית תא/ 1658 תחולנה על תוכנית זו.	2163	436		06/11/1975
תא/ 1205	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	1912	1		19/04/1973
תא/ 184	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 184 ממשיכות לחול.	1605			21/08/1947

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תא/ 50	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 50. הוראות תוכנית תא/ 50 תחולנה על תוכנית זו.	1064			19/12/1940
תא/ 56	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 56. הוראות תוכנית תא/ 56 תחולנה על תוכנית זו.	856			12/01/1939
תא/ E	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ E ממשיכות לחול.	1401			05/04/1945
507-0073395	שינוי	תוכנית תא/4043 חלה ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 507-0073395 ממשיכות לחול.	7531	7027		26/06/2017
תא/ 661	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 661 ממשיכות לחול.	834	1062		30/03/1961
תא/ 878	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ 878 ממשיכות לחול.	1171	1618		01/04/1965
תא/ F	שינוי	ביחס למגרש ברחוב לבנדה: תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית תא/ F ממשיכות לחול.	1501			27/06/1946
507-0880112	כפיפות	תוכנית תא/מק/4971 חלה ביחס למגרש ברחוב דיזינגוף: תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית	10014	1613		25/11/2021

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		507-0880112. הוראות תוכנית 507-0880112 תחולנה על תוכנית זו.				
507-0177683	כפיפות	תוכנית תא/4053 מגדל לבנדה חלה ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 507-0177683. הוראות תוכנית 507-0177683 תחולנה על תוכנית זו.	7234	4616		27/03/2016
507-0584706	כפיפות	תוכנית תא/ 4715 בתי הבאר חלה ביחס למגרש ברחוב לבנדה : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 4715. הוראות תוכנית תא/ 4715 תחולנה על תוכנית זו.	10263	4214		13/03/2022
507-0753012	כפיפות	תוכנית תא/2381 ב' חלה ביחס למגרש ברחוב סמטת שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/2381. הוראות תוכנית תא/2381 ב' תחולנה על תוכנית זו.	10704	10358		02/08/2022
תא/ ג	כפיפות	בהתייחס למגרש ברחוב סמטת שלוש וברחוב דיזינגוף : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ג. הוראות תוכנית תא/ ג תחולנה על תוכנית זו.	4208	2974		21/04/1994
תא/ ע	כפיפות	ביחס למגרש ברחוב דיזינגוף וברחוב סמטת שלוש : תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ ע. הוראות תוכנית תא/ ע תחולנה על תוכנית זו.	3275			28/11/1985

הערה לטבלה:

תביע איי (יפו) - בהתייחס למגרש ברחוב ס. שלוש - כפיפות.



הערה לטבלה:

ביחס למגרש ברחוב לבנדה:
תעא/4043 - בכפיפות
תעא/4241 - כפיפות
פרוטוקול 219 - כפיפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי גרשון מילוסלבסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		אורי גרשון מילוסלבסקי			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר: מסמך אחד ובו מופיעים 3 תשריטי מצב קיים של שלושת המגרשים שבתכנית	08:01 15/08/2022	אורי גרשון מילוסלבסקי	18/07/2022	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			אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הנגר	18	08-9391900		



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	הנגר	18	08-9391900		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

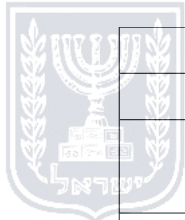
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	בני ברק	בן גוריון דוד	42	03-7316888		office@milos arc.co.il
	מודד	דרור בן נתן	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395		office@adror 2000.com



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 21

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
מגרש מקבל	המגרש ברחוב לבנדה 53
מגרשים מוסרים	המגרשים שברחוב דיזינגוף 10 וברחוב סמטת שלוש 25 בהם בנויים מבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור 2650/ב'
תכנית השימור	תוכנית מתאר 2650/ב לשימור מבנים בתל אביב

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 ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, למגרש מקבל ברחוב לבנדה 53/ראש פינה 30 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע שימורם.

חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.1 העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ס. שלוש 25 ודיזינגוף 10 למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53/ראש פינה 30

1.2 מחיקת 969.82 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ס. שלוש 25.

1.3 מחיקת 142.49 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזינגוף 10.

1.4 תוספת 6,150 מטר רבוע עיקרי לתעסוקה-משרדים במגרש מקבל

1.5 תוספת 2,319 מטר רבוע שרות לתעסוקה-משרדים במגרש מקבל

2. תוספת 4 קומות למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100 - 102, 200, 300, 400	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101, 102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	742	22.26
אזור תכנון בעתיד	598	17.94
דרך מאושרת	88	2.64
דרך מוצעת	199	5.97
מגורים מסחר ותעסוקה	1,548	46.43
שטח ציבורי פתוח	159	4.77
סה"כ	3,334	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3,314.06	100
סה"כ	3,314.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים יהיו בהתאם להוראות התכניות התקפות. ללא שינוי ביחס למגרש המקבל:</p> <p>השימושים המותרים בזכויות אשר מתווספות במגרש המקבל במסגרת תוכנית זו יהיו לשימושי תעסוקה-משרדים בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>ביחס לדיזינגוף 10:</p> <p>זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן על פי הוראות התוכניות הראשיות למעט הפחתה של 142.49 מטר רבוע לשטח עיקרי למגורים.</p> <p>ביחס לסמטת שלוש 25:</p> <p>זכויות והוראות הבניה בחלקה הינן על פי הוראות התוכניות הראשיות למעט הפחתה של 969.82 מטר רבוע לשטח עיקרי למגורים.</p> <p>בנין לשימור:</p> <p>שימור המבנים ברחוב ס. שלוש 25 ודיזינגוף 10 בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתוכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א-יפו.</p> <p>ביחס למגרש המקבל:</p> <p>זכויות והוראות הבניה בחלקה זו הינן על פי הוראות התוכניות התקפות במגרש למעט הוספה של:</p> <p>א. 6,150 מטר רבוע עיקרי לתעסוקה-משרדים במגרש המקבל</p> <p>ב. 2,319 מטר רבוע שרות לתעסוקה-משרדים במגרש המקבל</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביחס למגרש המקבל:</p> <p>גובה מבנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת של 4 קומות טיפוסיות לבניין כך שיבנה מגדל בן 33 קומות הכוללות קומת קרקע גבוהה עם גלריה וקומת גג עליון למערכות. 2. גובה הבניין לא יעלה על 124 מ', אשר ימדדו ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני הגג העליון (לא כולל מעקה הגג). 3. הגובה האבסולוטי יכלול ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. 4. מערכות מכניות על הגג יטופלו בכפוף להנחיות חו"ד האקוסטית. 5. לסך הכל שטחי המסחר ומטבח המלונאות יתוכנן פיר נידוף לגג המבנה. <p>כל יתר הוראות הבינוי במגרש זה יהיו בהתאם לקבוע בתוכנית תא/ 4043 ותוכנית עיצוב תא/תע"א 4043- מגדל אלדן, אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית באוגוסט 2020.</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>חניה ביחס למגרש המקבל: לא תהיה תוספת של מקומות חניה. יתבצע שימוש במקומות החנייה הקיימים בהיתר</p>	ג



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 / מקום	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	(3)	(3)	(3)	33	124	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	1548	לכנדה 53/ראש פינה 30	100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
											(4)	598	סמטת שלוש 25	101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
											(5)	742	דיזינגוף 10	102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	88	לכנדה 53/ראש פינה 30	200	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	199	לכנדה 53/ראש פינה 30	300	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	159	לכנדה 53/ראש פינה 30	400	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות והוראות הבניה במגרש זה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התוכנית תא/ 4043, למעט תוספת של 6150 מטר רבוע עיקרי לתעסוקה-משרדים מכח תוכנית זו.

- (2) זכויות והוראות הבניה במגרש זה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התוכנית תא/ 4043, למעט תוספת של 2319 מטר רבוע שירות לתעסוקה-משרדים מכח תוכנית זו.
- (3) ללא שינוי, בהתאם לתוכנית תא/4043.
- (4) בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 969.82 מטר רבוע עיקרי למגורים.
- (5) זכויות/ והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 142.49 מטר רבוע עיקרי למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

הועדה המקומית תהיה רשאית לרשום הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תוכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21