

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1115674

תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005241038/310>

דברי הסבר לתכנית

המבנה בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28/ מנדלי מוכר ספרים 17-19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור המאושרת 2650ב'.

מטרת התכנית הינה עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור בית ספר תל נורדאו למגרש מקבל ברחוב תובל 6 מגדל לקסוס, וזאת לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש תעסוקה, ללא שינוי בקווי בניין, ללא שינוי תכנית וללא תוספת קומות, מקומות חניה או שטחי שירות.

היקף השטחים המועברים בתכנית למגרש המקבל, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב סירקין 28 מתאריך 13.3.2023 והערכת שומה למגרש המקבל ברחוב תובל 6 מתאריך 1.2.2023 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.
1 מ"ר ביעוד ציבורי במגרש המוסר שברחוב סירקין 28 שווה ל-2.608 מ"ר ביעוד עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל ברחוב תובל 6.

סך כל הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בתל נורדאו הינו 6,940.08 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 21.3.2023, לשווי קרקע של 21,000 למ"ר לפי שמאות מתאריך 13.3.2023. בכללם:
5599.4 מ"ר בגין יתרת שטחי הבניה על פי תכנית קודמות.
0 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע.
1,340.68 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
2,082.02 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה אשר מותנה באישור הועדה המקומית.

בתכנית הנוכחית מועברים 3,874.61 מ"ר אשר יימחקו מיתרת השטחים להעברה מהמגרש המוסר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-1115674

שטח התכנית 1.2
11.427 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (6), 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	180792
קואורדינאטה Y	664157

1.5.2 תיאור מקום**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	הסוללים	12	
תל אביב-יפו	מנדלי מוכר ספרים	19	
תל אביב-יפו	מנדלי מוכר ספרים	17	
תל אביב-יפו	סירקין	28	
תל אביב-יפו	פרישמן	28	
תל אביב-יפו	קפלן שלמה	3	
תל אביב-יפו	תובל	8	
תל אביב-יפו	תובל	6	

שכונה

התכנית מוצעת בשכונת ביצרון ורמת ישראל. מגרש מוסר בשכונת הצפון-הישן החלק הדרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלק
6906	מוסדר	חלק	35-36	
7094	מוסדר	חלק	66	

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
תא/ 5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תא/ 1043 / א	כפיפות	מגרש מקבל - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 1043 א. הוראות תכנית תא/ 1043 א תחולנה על תכנית זו.	5040	782		20/12/2001
תא/ ע	כפיפות	מגרש מוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ע. הוראות תכנית ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	7001	3966		08/03/2015
507-0517060	שינוי	מגרש מקבל - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית תא/4626 ממשיכות לחול.	9308	2318		21/12/2020
507-0635813	שינוי	מגרש מוסר- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תא/מק/4785 ממשיכות לחול.	8304	12129		23/06/2019
507-0309716	כפיפות	מגרש מוסר- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 4489. הוראות תכנית תא/ 4489 תחולנה על תכנית זו.	7798	7677		13/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מיקום תוספת הזכויות המנוידות בלבד	09: 42 28/05/2023	משה צור	28/05/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	11: 04 16/08/2023	משה צור	16/08/2023		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		vaadamiko mit_bniya@ tel- aviv.gov.il
	פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		074-7155599		office@uni ongroup.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		074-7155599		office@uniongroup. co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור		משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500		tzipyps@mz- a.com
	מודד	ניזאר אבו עקל	1211	3DMAP	ערעה	אל באטן		04-6358339	04-6358399	3dmap2010@ gmail.com

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	בית הספר תל נורדאו - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב סירקין 28/מנדלי מוכר ספרים 17-19, מסומן כתא שטח 101.
מגרש מקבל	מגדל לקסוס ברחוב תובל 6, המסומן כתא שטח 100
תכנית המתאר	תכנית תא/ 5000
תכנית השימור	תכנית תא/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 מבנה לשימור בית הספר תל נורדאו על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור באמצעות העברת זכויות למגרש המקבל מגדל לקסוס ללא שינוי בנפח הבניה, ללא תוספת קומות מעבר למאושר וללא תוספת מקומות חניה.
- חיזוק המע"ר והוספת שטחי תעסוקה בתוך נפח בניין מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות לתעסוקה מהמגרש המוסר, תא שטח 101 למגרש המקבל, תא שטח 100.
- תוספת שטחים עיקריים בייעוד תעסוקה למגרש המקבל בהיקף של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת קומות ומקומות חניה וללא שינוי בנפח הבניה.
- מחיקת 3,874.61 מ"ר שטח עיקרי במגרש המוסר.
- הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור בבית ספר תל נורדאו- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/2650 ותכנית תא/4489.

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

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	820, 101, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	250	2.19
מבנים ומוסדות ציבור	7,392	64.69
מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	3,785	33.12
סה"כ	11,427	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,398.25	100
סה"כ	11,398.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש המוסר, תא שטח 101- השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי</p> <p>במגרש המקבל תא שטח 100- השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי.</p> <p>במגרש המקבל תא שטח 820- השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>ביחס למגרש המוסר, תא שטח 101 :</p> <p>שימור המבנה במגרש המוסר יבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור בעיריית תל אביב ובכפוף להוראות תכניות תא/4489, תא/4785, תא/2650 וכל תכנית תקפה ביחס למגרש המוסר.</p> <p>ביצוע תוספות הבינוי והשימור במגרש המוסר יהיה על ידי עיריית תל אביב, בהתאם לתכנית רב שלבית ובתיאום עם משרד החינוך.</p> <p>ביחס למגרש המקבל, תא שטח 100 :</p> <p>1. תוספת השטחים העיקריים, ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי ושטחי שירות, במגרש המקבל תהיינה כדלקמן :</p> <p>קומות 17-23 תוספת כ- 486 מ"ר לקומה</p> <p>קומות 24-27 תוספת כ- 475 מ"ר לקומה</p> <p>קומות 28-35,37 תוספת כ- 514 מ"ר לקומה</p> <p>קומה 36 תוספת כ- 175 מ"ר לקומה</p> <p>סך הכל : 10,105 מ"ר עיקרי לתעסוקה ללא תוספת שטחי שירות ומקומות חניה לרכב פרטי.</p> <p>2. נספח הבינוי שבתכנית זו יהיה מחייב חלקית אך ורק לנושא מיקום תוספת הזכויות המתווספות במגרש המקבל מכח תכנית זו.</p> <p>ביחס למגרש המקבל, תא שטח 820 :</p> <p>דרך מאושרת ללא שינוי מהתכנית המאושרת הקודמת.</p>
ב	זכויות בניה מאושרות



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ביחס למגרש המוסר, תא שטח 101 :</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה במגרש המוסר הינן על פי הוראות התכניות הראשיות התקפות. למעט הפחתה של 3,874.61 מ"ר עיקרי.</p> <p>ביחס למגרש המקבל, תא שטח 100 :</p> <p>1. זכויות והוראות הבניה במגרש המקבל הנן על פי הוראות התכניות התקפות ובתוספת של 10,105 מ"ר עיקרי לתעסוקה ללא תוספת שטחי שירות ומקומות חניה לרכב פרטי .</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3785	100	תעסוקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	250	820	דרך מאושרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	7392	101	מבנים ומוסדות ציבור	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 ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט תוספת 10,105 מ"ר עיקרי לתעסוקה וללא תוספת שטחי שירות ומקומות חניה לרכב פרטי.

(2) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט הפחתה של 3,874.61 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. מגרש מוסר תא שטח 101- יחולו הוראות התכניות התקפות.
2. מגרש מקבל תא שטח 100- יחולו הוראות תכניות התקפות ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי ודו גלגלי בגין תוספת השטחים. תוספת מקומות חנייה לאופניים תקבע בתכנית העיצוב אשר תערך מכוחה של תכנית מאושרת תא/4626, בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף, לפי הנמוך מביניהם.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

6.3**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**

לא רלוונטי

