

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1102441

תא/מק/5156 העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 15,13,11

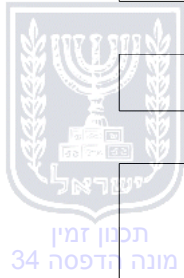
מחוז

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/SV4/1/5005233390/310>

דברי הסבר לתכנית

המבנה ברחוב ראש פינה 28 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור המאושרת תא/2650. מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על-פי תכנית השימור ברחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל ברחוב מארק שאגל 11,13,15 עבור הגדלת מרפסות בין קורות קיימות והפיכת מסתורי כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.

במגרש המוסר ברחוב ראש פינה 28 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בין לאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות. תיק תיעוד למבנה אושר יל-ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור בתאריך יוני 2022.

התכנית הנוכחית קובעת במגרש המקבל תוספת זכויות בהתאם למפורט להלן :

1. תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת הפיכת מסתורי כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.
2. תוספת 417.75 מ"ר להגדלת מרפסות שמש במגרש מקבל.

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 21.5.23 ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 7.6.23 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650: שווי מ"ר ממוצע למטרת הפיכת מסתורי כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי 17,500 ש"ח. שווי מ"ר ממוצע להרחבת מרפסת שמש 10,000 ש"ח.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.29 מ"ר ביעוד מרפסת שירות במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.25 מ"ר ביעוד מרפסת שמש במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 481.85 מ"ר, על-פי תחשיב זכויות מתאריך 5.6.2023 לשווי קרקע 22,500 ש"ח, בהתאם לפירוט שלהלן :
297.23 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
46.47 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
138.15 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

בתכנית הנוכחית מועברים סך הכל 218.88 מ"ר מהמגרש המוסר בראש פינה 28, אשר יימחקו מהסעיפים הבאים כמפורט להלן :
171.41 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
46.47 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תא/מק/5156 העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב
מארק שאגל 11,13,15

מספר התכנית 507-1102441

1.2 שטח התכנית 4.686 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 180280
קואורדינאטה Y 669458

1.5.2 תיאור מקום

תוכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול בתשריט הכוללים את :
מגרש מוסר - ראש פינה 28 גוש 6977 חלקה 72 בשכונת נווה שאנן - ממזרח שטח
ציבורי פתוח, מצפון ומערב רחוב איילת השחר (חלקה 29), מדרום מגרש בייעוד
מגורים משולב מלאכה ואמנות (חלקה 71).
מגרש מקבל - מארק שגאל 11,13,15 גוש 6883 חלקה 4 בשכונת נופי ים - ממזרח
שטח פרטי פתוח (חלקה 3), ממערב רחוב מארק שגאל (חלקה 6), מדרום מגרש
בייעוד מגורים (חלקה 11), מצפון שטח ציבורי פתוח (חלקה 96).

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	איילת השחר	10	
תל אביב-יפו	ראש פינה	28	
תל אביב-יפו	שגאל מרק	15	
תל אביב-יפו	שגאל מרק	11	
תל אביב-יפו	שגאל מרק	13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6883	מוסדר	חלק	4	
6977	מוסדר	חלק	72	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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/במ/9 /1111/א/1	שינוי	מגרש מקבל -תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/במ/9 /1111/א/1 ממשיכות לחול.	4151	172		21/10/1993
תא/F	כפיפות	מגרש מוסר -תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/F. הוראות תכנית תא/F תחולנה על תכנית זו.	1501			27/06/1946
תא/E	כפיפות	מגרש מוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/E. הוראות תכנית תא/E תחולנה על תכנית זו.	1401			05/04/1945
תא/50	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/50. הוראות תכנית תא/50 תחולנה על תכנית זו.	1064			19/12/1940
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
תא/ע	כפיפות	מגרש מוסר - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020

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				קלאודיו לוסטהאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קלאודיו לוסטהאוז		תשריט מצב מוצע 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קלאודיו לוסטהאוז		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע			07/01/2023	קלאודיו לוסטהאוז	13: 14 07/01/2023	טבלת הוספת שטחים לפי דירות	לא
בינוי	מחייב חלקית			25/05/2022	קלאודיו לוסטהאוז	14: 06 06/07/2023	נספח בינוי מחייב לעניין מיקום תוספות הזכויות וסימון מסתורי הכביסה, הדוודים ויחידות מזגנים.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/05/2022	קלאודיו לוסטהאוז	11: 35 06/07/2023	מצב מאושר	לא

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	אביחי אהרון			תל אביב-יפו	שגאל מרק	11			aavi@boomerang.com
	פרטי	אלכסנדר גד אבגנים			תל אביב-יפו	אלנבי	97			alex@maclocks.com
	פרטי	אלכסנדרה שניידרמן			תל אביב-יפו	אלנבי	97			alex@maclocks.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביחי אהרון			תל אביב-יפו	שגאל מרק	11			aavi@boomerang.com
פרטי	דורית חורב			תל אביב-יפו	שגאל מרק	11			horevya@gmail.com
פרטי	רחל קפלון			תל אביב-יפו	שגאל מרק	13			rahelkap@gmail.com
פרטי	גלית יהושע			תל אביב-יפו	שגאל מרק	13			naamang@012.net.il
פרטי	שי חג'אג'			תל אביב-יפו	שגאל מרק	13			shay.hajaj@gmail.com
פרטי	אמנון גפני			תל אביב-יפו	שגאל מרק	15			agaf@zahav.net.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	קלאודיו לוסטהאוז			תל אביב- יפו	ביל"יו	21	03-6869134		lusthaus@bezeqint.net
	מודד	נתן שלסינגר	1234	נתן שלסינגר	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
המגרש המוסר	מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28, המסומן כתא שטח 1.
המגרש המקבל	רחוב מארק שגאל 11,13,15, המסומן כתא שטח 2.

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 על-ידי הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב ראש פינה 28, באמצעות קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש המקבל מארק שגאל 11,13,15 לצורך הגדלת מרפסות בין קורות קיימות והפיכת מסתור כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 28 למגרש המקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15.
- מחיקת 218.88 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28.
- תוספת 463.27 מ"ר במגרש המקבל במארק שגאל 11,13,15 לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי:
 - תוספת 417.75 מ"ר להגדלת מרפסות שמש במגרש המקבל.
 - תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת - הפיכת מסתור כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.
 - שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.

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

תאי שטח		יעוד
1, 2		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק מבנה לשימור

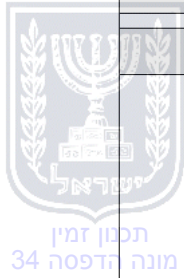
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה לשימור ראש פינה 28 - מסחרי 2	481	10.27
מגרש מקבל מארק שגאל 11,13,15 - מגורים	4,205	89.74
סה"כ	4,686	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,702.51	100
סה"כ	4,702.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	במגרש מוסר תא שטח 1 : בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי. במגרש מקבל תא שטח 2 : בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מגרש מקבל תא שטח 2 : א. תוספת השטח תעשה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד ובמיקומים המפורטים בנספח הבינוי של תכנית זו. ב. לא יעשה כל שינוי בחזיתות הבניין. ג. מסתור הכביסה, הדוד ויחידת המזגנים ימוקמו בשטח המסומן בנספח הבינוי כ"שטח הפיכת מסתור כביסה ומזגנים לשטח עיקרי", וכל מיקום מחוץ לשטח האמור יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שינוי מיקומם של המתקנים הנ"ל יתאפשר בתוך השטח האמור.
ב	זכויות בניה מאושרות מגרש מוסר תא שטח 1 : זכויות והוראות הבניה במגרש הינן על פי הוראות התוכניות הראשיות למעט הפחתה של 218.88 מ"ר עיקרי. מגרש מקבל תא שטח 2 : תוספת של 463.27 מ"ר לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי : א. הוספת 417.75 מ"ר להגדלת מרפסות שמש במגרש המקבל. ב. הוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת - הפיכת מסתור כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			(מ"ר)	(מ"ר)			ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	1	גודל מגרש מוחלט 481	סה"כ שטחי בניה (1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	(1)	(1)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	2	4205	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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 אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות. למעט הפחתה של 218.88 מ"ר עיקרי..
- (2) זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות. למעט תוספת של 463.27 מ"ר לשטחים הקיימים לפי הפירוט הבא : 417.75 מ"ר עבור הגדלת מרפסת שמש, ו- 45.52 מ"ר עיקרי עבור הפיכת מסתור כביסה ומזגנים / מרפסות שירות לשטח עיקרי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי ביחס למגרש המקבל , תא שטח 2 : תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו הצגת חזית בניין אחידה כולל אחידות המעקות למרפסות המורחבות.
6.2	הנחיות מיוחדות ביחס למגרש המוסר, תא שטח 1 : הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על-פי 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
ל.ר	

