

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-1106343

תא/מק/5138 - העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19

תל-אביב

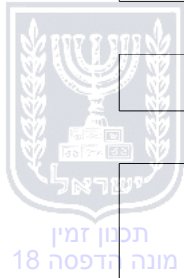
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005235596/310>

דברי הסבר לתכנית

המבנה בשדרות רוטשילד 117 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת תא/2650ב'.

מטרת התכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור, במגרש בשדרות רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19, עבור סגירת חלל כפול ביחידת הדיור הקיימת על פי היתר מס' 08-0746 בקומות 36-37 במגדל המגורים הידוע כ-2002.Yoo.

במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף.

תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.

עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.2020. מונה הדפסה 18

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 176.41 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 19.4.2023 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.10.2021 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית תא/2650ב'.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.273 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל שברחוב ניסים אלוני 19.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 17.7.2022, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.

- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 375.97 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100, אשר קיבלה המלצה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 8.2.2023 בישיבתה מס' 0002-23ב', יועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ 176.4 מ"ר מהמגרש המוסר ברוטשילד 117, אשר יימחקו מהסעיפים הבאים כמופרט להלן:

- 163.95 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.

- 12.46 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	507-1106343
-------------	-------------

שטח התכנית	5.430 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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 180904

קואורדינאטה Y 666438

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר: שד' רוטשילד 117, בפינת שד' רוטשילד ורח' בר אילן
מגרש מקבל: ניסים אלוני 19, בפינת דרך נמיר ורח' הרב שלמה גורן

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	אלוני ניסים	19	
תל אביב-יפו	בר אילן	17	
תל אביב-יפו	דרך נמיר מרדכי	86	
תל אביב-יפו	הרב גורן שלמה	2	
תל אביב-יפו	שד' רוטשילד	117	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	717	
7439	מוסדר	חלק	8	

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
תא/מק/2720	כפיפות	ביחס לרוטשילד 117 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/מק/ 2720. הוראות תכנית תא/ מק/ 2720 תחולנה על תכנית זו.	4706			01/12/1998
תא/ע	כפיפות	ביחס לרוטשילד 117 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע. הוראות תכנית תא/ע תחולנה על תכנית זו.	3275			28/11/1985
תא/1750 א	שינוי	ביחס לניסים אלוני 19 : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1750 א ממשיכות לחול.	5129	540		14/11/2002
תא/2331	כפיפות	ביחס לרוטשילד 117 : תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2331. הוראות תכנית תא/2331 תחולנה על תכנית זו.	3952	1034		08/12/1991
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/5000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/5000. הוראות תכנית תא/5000 תחולנה על תכנית זו.	7407	1792		22/12/2016

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				מרינה ירמונוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מרינה ירמונוק		תשריט מצב מוצע 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	16/04/2023	עודד גלרון	11: 37 09/02/2024	נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מיקום עקרוני של תוספת הזכויות המנוידות בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	2	22/02/2023	מרינה ירמונוק	17: 27 22/02/2023	תשריט מצב מאושר מגרש מקבל ניסים אלוני 19	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/04/2023	מרינה ירמונוק	18: 48 16/04/2023	תשריט מצב מאושר מגרש מוסר רוטשילד 117	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	דנה דרינה גולדשטיין			תל אביב-יפו	אלוני ניסים	19	03-8888888		even.zahav@yahoo.co
	פרטי			רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ	תל אביב-יפו	בלפור	44	03-5668001		m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דנה דרינה גולדשטיין			תל אביב-יפו	אלוני ניסים	19	03-8888888		even.zahav@yahoo.com
פרטי			רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ	תל אביב-יפו	בלפור	44	03-5668001		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מרינה ירמונוק		מרינה ירמונוק אדריכלות ובינוי ערים	תל אביב-יפו	בן אביגדור	18			marina@maye-arc.com
מודד מוסמך	מודד	איציק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	עודד גלרון	83518		תל אביב- יפו	אצ"ל	26			galronarch@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	מגרש בשדרות רוטשילד 117 שבו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, המסומן בתשריט התכנית כתא שטח 801
מגרש מקבל	דירה קיימת בעלת חלל כפול בקומות 36-37 (על פי היתר מס' 08-0746), הנמצאת במגרש עליו בנוי בניין המצוי ברחוב ניסים אלוני 19, המסומן בתשריט התכנית כתא שטח 802
תכנית השימור	תכנית תא/22650ב'

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 שבשדרות רוטשילד 117, באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות למגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 19 לצורך סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומות 36-37.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשדרות רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 19 ובכללן:

1.1 מחיקת 176.41 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 117.

1.2 תוספת 401 מ"ר עיקרי לטובת סגירת חלל כפול במגרש המקבל בדירה קיימת בקומות 36-37, ללא תוספת יחידת דיור, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. 1.3 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802,801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד (גוש 6108 חלקה 717)	4,563	84.03
מגורים מיוחד (גוש 7439 חלקה 8)	867	15.97
סה"כ	5,430	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,448.51	100
סה"כ	5,448.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	במגרש המוסר תא שטח 801 : בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי. במגרש המקבל תא שטח 802 : בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות מגרש מוסר תא שטח 801 : זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר בשדרות רוטשילד 117 הינן על פי הוראות התכניות התקפות למעט הפחתה של 176.41 מ"ר עיקרי. מגרש מקבל תא שטח 802 : זכויות והוראות הבניה במגרש מקבל בניסים אלוני 19 הינו על פי הוראות התכניות התקפות ובתוספת של 401 מ"ר עיקרי למגורים עבור סגירת חלל כפול בהתאם לנספח הבינוי המחייב.
ב	בינוי מגרש מקבל תא שטח 802 : 1. תוספת 401 מ"ר עיקרי למגורים יהיו עבור סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומות 36-37, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. 2. נספח הבינוי שבתוכנית זו יהיה מחייב לנושא מיקום תוספת הזכויות המתווספות במגרש המקבל מכח תכנית זו. 3. לא תותר פיצול יחידת הדיור הקיימת בקומות 36-37. פיצול יחידת הדיור כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
ג	בנין לשימור סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור מגרש מוסר תא שטח 801 שימור המבנה בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור בעיריית ת"א-יפו.

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	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	867 (1)	רוטשילד 117	801	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4563	ניסים אלוני 19	802	מגורים	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 המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט הפחתה של 176.41 מ"ר עיקרי.

(2) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות וביחס להיתר מספר 08-0746, למעט תוספת 401 מ"ר עיקרי עבור סגירת חלל כפול במפלס קומה 37 במגרש המקבל.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

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

כ-10 שנים מיום אישור התכנית.

