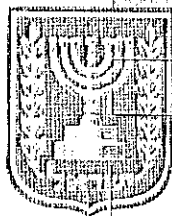


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

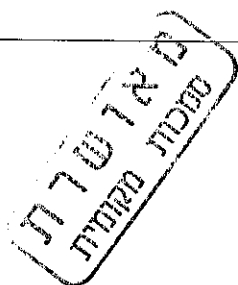
הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0154963

תא/מק/4201 העברת זכויות משדרות בן ציון 25 לרחוב אינשטיין 7-9



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
תא/מק/4201 העברת זכויות משדרות בן ציון 25 לרחוב אינשטיין 7-9	
החל מיום 27/04/2014	
מנהל האגף	מנהל העיר
ד"ר הוועדה המקומית	תאריך 2/6/14

דורון ספיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה



0003 - ארגז_F
4201



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

המבנה בשדרות בן-ציון 25 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תוכנית השימור המאושרת 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ המבנה בשדרות בן-ציון 25, על ידי העברת זכויות למגרש מקבל אינשטיין 7-9. תוספת הזכויות בבניין המקבל תיועד להגדלת גזוזטראות כשטחים עיקריים בבנין המתוכנן באינשטיין 7-9.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 29.1.13 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 07.02.13, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

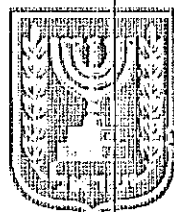
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.41 מ"ר עיקרי לגזוזטראות במגרש המקבל.

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 603.44 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 31.7.13, לשווי קרקע 15,000 ש"ח. בכללם:

- 430.76 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 133.35 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 39.33 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 142.8 מ"ר, בכללם:

- 142.8 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות קודמות.
- 0 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 0 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.



משרד הביטחון
מחנה תדפסה 16



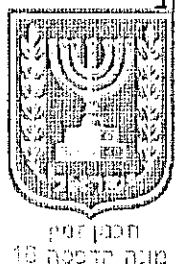
משרד הביטחון
מחנה תדפסה 16



משרד הביטחון
מחנה תדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תא/מק/4201 העברת זכויות משדרות בן ציון 25 לרחוב
אינשטיין 7-9

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

507-0154963 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.852 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות

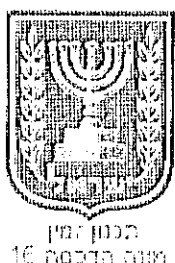
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

קואורדינטה X 179177

קואורדינטה Y 664496



שד' בן ציון 25- מדרום שד' בן ציון, ממזרח שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 53) ממערב שד' בן ציון 27 (גוש 6904, חלקה 55), מצפון רח' חיסין 24, 24א (גוש 6904, חלקות 45,46).

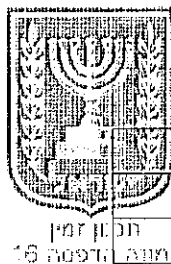
1.5.2 תיאור מקום

רח' אינשטיין 7-9- מדרום רח' אינשטיין, ממערב רח' 2286, ממזרח רח' אינשטיין 11 (גוש 6884, חלקה 47) מצפון גוש 6884, חלקות 18,19.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

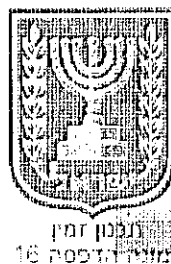
ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	אינשטיין	9	
תל אביב-יפו	אינשטיין	7	
תל אביב-יפו	שד' בן ציון	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר	חלק	38	
6904	מוסדר	חלק	54	

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	תאריך
תא/במ/9/1111/א/1	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית 1111 א 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	4151	172	21/10/1993
תא/ג	כפיפות	מתייחס לשד' בן ציון 25 הוראות תכנית ג' יחולו	4208	2974	21/04/1994
תא/ג/1	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית ג 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה	5705	3996	20/08/2007
תא/ל	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית ל יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	0		19/02/1953
תא/ל/2	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית ל 2 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	3527	819	01/02/1988
תא/ע	כפיפות	מתייחס לשדר בן ציון 25 הוראות תכנית ע' יחולו	3275		28/11/1985
תא/ע/1	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית ע 1 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.	5264	1594	15/01/2004
תא/1111	שינוי	מתייחס לאינשטיין 7-9 הוראות תכנית 1111 יחולו למעט מה שמשונה בתכנית	1515		27/03/1969

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הנוכחית. במקרה של סתירה תגבר הוראות התכנית המקלה.			
תא/ 2650 / ב	כפיפות	הוראות תכנית 2650 ב יחולו	5846	4596	04/09/2008
תא/ 58	כפיפות	מתייחס לשד' בן ציון 25- הוראות תכנית 58 יחולו למעט מחיקת הזכויות הנעשית מתוקף תכנית זו.	976		04/01/1940
תמא/ 23 / א / 4	כפיפות		6121	4338	12/08/2010
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4 / 2- תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

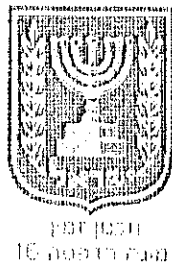


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דניאל מסטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דניאל מסטר			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	2		דניאל מסטר			תשריט מצב מוצע 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/04/2014	דניאל מסטר		27/04/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	יצחק חגיגי		עדן גאיה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081936	03-6952958	Zahi@hbwlaw.com

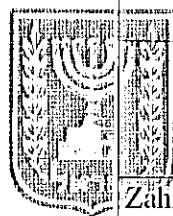
תאריך: 15
מנהל תדפיס: 15

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יצחק חגיגי		עדן גאיה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081936	03-6952958	Zahi@hbwlaw.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יצחק בן שוהם		בייני העיר הלבנה אחזקות- שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	בלפור	44	03-5668001	03-5668002	
בעלים	יצחק חגיגי		עדן גאיה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081936	03-6952958	Zahi@hbwlaw.com
בעלים			תאגיד מנהטן לופט (ישראל)	נצרת	פאולוס השישי	114	03-2222222	03-2222222	



תאריך: 16
מנהל תדפיס: 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל מסטר	107662		תל אביב- יפו	לסקוב חיים	26	03-5602240	03-5602242	dani@mestergal.com
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		לוד	סן מרטין	63	08-9151075	08-9151075	sergeit@netvision.net.il



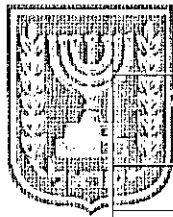
מנהל המערכת
מנהל המערכת 16



מנהל המערכת
מנהל המערכת 16

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 ומבנה
מונה הדכסה 16

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	המגרש בשד' בן ציון 25 בו בנוי מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור
מגרש מקבל	המגרש ברחוב אינשטיין 7-9
מרפסת פתוחה	שטח התחום ע"י 3 קירות חיצוניים או שטח התחום ע"י שני קירות חיצוניים ועמוד
נספח עיצוב	תוכנית עיצוב ארכיטקטוני לרחוב אינשטיין בגוש הגדול- 1111 / א 1 (21)
שטח עיקרי לגזוזטראות	שטח העולה על האמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), (תיקון), התשס"ח 2008, על תיקוניה. (להלן "תקנת הגזוזטראות")
תכנית השימור	תכנית תא/2650'
תכנית ראשית	תכנית מס' 1111 א' 1, החלה על המגרש ברחוב אינשטיין 7-9

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.



תכנון ומבנה
מונה הדכסה 16

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור, במגרש בשדרות בן-ציון 25.
2. תוספת זכויות לצורך הגדלת גזוזטראות מקורות ומרפסות פתוחות, ברחוב אינשטיין 7-9.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשד בן-ציון 25, למגרש המקבל ברחוב אינשטיין 7-9, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 6.

1.1 הפחתת 142.8 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשד בן-ציון 25.

1.2 תוספת של 630 מ"ר שטחים עיקריים עבור הגדלת שטחי הגזוזטראות המקורות ומרפסות פתוחות במגרש המקבל.



תכנון ומבנה
מונה הדכסה 16

2. הבטחת סיום עבודות השימור במבנה לשימור בשד בן-ציון 25 בהתאם השימור להנחיות מח' השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

3. במגרש המקבל: שינוי קו בנין קדמי לגזוזטראות לרחוב פרופסור יובל נאמן ל- 2.90 מ' במקום 4.0 מ', לצורך הבלטת הגזוזטראות והמרפסות הפתוחות יחד עם הקורות המקשרות לכדי חזית הקפית רציפה ואחידה, עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.852
------------------	-------



תכנית זמין
מונה תדפיסה 16

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט	הערות
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+630	630	כמאושר בתוספת 630 מ"ר עיקרי עבור הגדלת גזוזטראות מקורות ומרפסות פתוחות. השטח מתקבל כתוצאה מניוד 142.8 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר. שטח זה ימחק במגרש המוסר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנית זמין
מונה תדפיסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54, 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	54
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	38
קו בנין עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	38
רצועת מתע"ן	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	38

3.2 טבלת שטחים



תכנית זמין
מונה תדפיסה 16

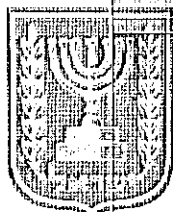
מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ומגורים		4,341	89.47
מגורים א		511	10.53
סה"כ		4,852	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,852.78	100
סה"כ	4,852.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנית זמין
מונה הדפסה 16



תכנית זמין
מונה הדפסה 16

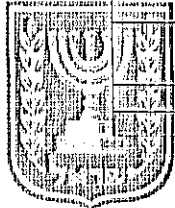


תכנית זמין
מונה הדפסה 16

4.1.1	שימושים	ביחס לשד' בן ציון 25 : בהתאם להוראות תכניות הראשיות.
		ביחס לרח' אינשטיין 7-9 : בהתאם להוראות תכניות הראשיות.
4.1.2	הוראות	
א	קווי בנין	ביחס לרח' אינשטיין 7-9 : 1. קווי הבניה יהיו בהתאם להוראות התכניות הראשיות, למעט קו בנין קדמי לגזוזטראות לרחוב פרופסור יובל נאמן בו תותר בניה עד ל- 2.90 מ' מקו המגרש, לצורך הבלטת הגזוזטראות והמרפסות הפתוחות יחד עם הקורות המקשרות ביניהם. 2. הגזוזטראות יחולקו באמצעות קורה היקפית לצורך יצירת חזית רציפה ואחידה, הכל בהתאם לנספח העיצוב המחייב של התכנית הראשית ובאישור אדריכל עיר.
ב	זכויות בניה מאושרות	ביחס לשד' בן ציון 25 : זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 142.8 מ"ר עיקרי. ביחס לרח' אינשטיין 7-9 : זכויות והוראות הבניה במגרש הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 630 מ"ר עבור שטח עיקרי לגזוזטראות מקורות ומרפסות פתוחות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מפל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
(1)	4341	38	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	511	54	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

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

הערה ברמת הטבלה:

ביחס לתא שטח 38 - זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 630 מ"ר עבור גזוזטראות מקורות ומרפסות פתוחות
קווי בניין ללא שינוי למעט התרת קו בנין קדמי לגזוזטראות ומרפסות פתוחות 2.9 מ' לרח' פרופסור יובל נאמן.

ביחס לתא שטח 54 - זכויות והוראות הבניה אינן משתנות בתוכנית זו ביחס להוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 142.8 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) ל"ר.



תכנון זמין
מונה תדפיס 16

6.1	תנאים למתן היתרי איכלוס
-----	-------------------------



6.2 תנאים למתן היתרי בניה

משרד החינוך והשכלה
תחילת דרכך

6.3 הנחיות מיוחדות

משרד החינוך והשכלה
תחילת דרכך

7. ביצוע התכנית

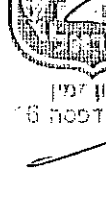
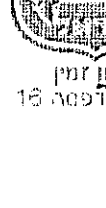
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מחלקת חינוך
מנהל חינוך

8. חתימות

	שם: יצחק חגיגי שם ומספר תאגיד: עדן גאיה בע"מ 514257518	סוג: חתימה	תאריך: 11.5.14 חתימה: בייני העיר הלבנה אחזקות ש.מ. 550223242	מגיש התכנית
	שם: יצחק חגיגי שם ומספר תאגיד: עדן גאיה בע"מ 514257518	סוג: חתימה	תאריך: 11.5.14 חתימה: עדן גאיה יזמות בע"מ ח.פ. 514257518	יזם
	שם: יצחק בן שוהם שם ומספר תאגיד: בייני העיר הלבנה אחזקות-שותפות מוגבלת 550223242	סוג: בעלים	תאריך: 11.5.14 חתימה: בייני העיר הלבנה אחזקות ש.מ. 550223242	בעל עניין בקרקע
	שם: יצחק חגיגי שם ומספר תאגיד: עדן גאיה בע"מ 514257518	סוג: בעלים	תאריך: 11.5.14 חתימה: עדן גאיה יזמות בע"מ ח.פ. 514257518	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: תאגיד מנהטן לופט (ישראל) 513907808	סוג: בעלים	תאריך: 13.5.14 חתימה: שלומי הלר עו"ד מ.ר. 31906 ב.גוריון, בני ברק 51201	בעל עניין בקרקע
	שם: דניאל מסטר שם ומספר תאגיד: אדר' עדן אל מסטר מ.ד. 107602	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13.5.14 חתימה: אדר' עדן אל מסטר מ.ד. 107602	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16