

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0880112

תא/מק/4971 - ניווד זכויות מדיזנגוף 10 לפרישמן 46, תל אביב יפו



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

המבנה ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת תא/2650.

מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תוספת הזכויות במגרש המקבל תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 162.212 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1.

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 03/01/2019 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 03/04/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

סך כל הזכויות להעברה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1:

יתרת שטחים 164.40 מ"ר (בקיזוז הבניה על הגג ובתוספת השטחים שנהרסו)

תמריץ עלויות שיפוץ 53.36 מ"ר

תמריץ להכנת תיק תיעוד 1.67 מ"ר

תמריץ להכנת תכנית מפורטת 66.54 מ"ר

תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש 36.33 מ"ר

תמריץ לעניין מרפסות פתוחות 52.44 מ"ר

שמירה על שווי הזכויות להעברה (15%) 56.21 מ"ר

סה"כ 430.96 מ"ר

כלל הזכויות המועברות הינן זכויות הנובעות מיתרת השטחים במבנה כפי שמצוין בסעיף 8.1 של התחשיב שנעשה על ידי עיריית תל אביב-יפו למבנה לשימור מתאריך 10/12/2019, ולא שמקורן בתמריצים.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.76699 מ"ר עיקרי לצורך הגדלת מרפסות במגרש המקבל.

מחיקת 162.212 מ"ר עיקרי מיתרת השטחים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1.

סטטוס המבנה לשימור:

דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו:

בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חשופה בקרן הרחובות דיזנגוף 10 ויוסף אליהו 1. הבניין נמצא בעבודות שימור מתקדמות.

הבניין הוקם בשנת 1936 בסגנון הבינלאומי וסווג בתכנית השימור כמבנה עם הגבלות מחמירות.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר על ידי מחלקת השימור.

סטטוס: בוצעו עבודות שימור לפי היתר מס' 17-0312 ומאוכלס מ-08/09/2020.

סטטוס המבנה של המגרש המקבל:

פרישמן 46, אסתר המלכה 3:

מגדל מגורים קיים בן 29 קומות מעל קומת קרקע הידוע בשם מגדל פרישמן, נמצא ברובע 3 במרכז תל אביב ומהווה מתחם שמוקף ברחובות משלושת עבריו מצפון לכיכר צינה דיזנגוף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/4971 - ניווד זכויות מדיזנגוף 10 לפרישמן 46, תל אביב יפו

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0880112

מספר התכנית

4.027 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	178855
	קואורדינאטה Y	665206

1.5.2 תיאור מקום
מגרש מוסר - דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו : חלקה 104, גוש 7111 (מבנה לשימור)
מגרשים מקבלים - פרישמן 46, אסתר המלכה 3 : חלקה 203, גוש 7091

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7091	מוסדר	חלק	203	
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

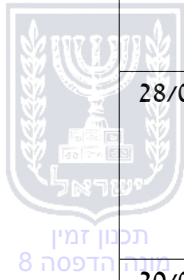
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/03/2015	3966	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2650 / ב. הוראות תכנית תא/ 2650 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 2650 / ב
09/01/2018	4039	7668	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3616 / א. הוראות תכנית תא/ 3616 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 3616 / א
04/01/1940		976	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 58 . הוראות תכנית תא/ 58 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 58
28/06/1950	1189	96	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 180 . הוראות תכנית תא/ 180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ 180
20/03/2008	2429	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2220 / א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2220 / א
12/09/2011	6485	6292	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3916 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3916



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל יונגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רחל יונגמן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר דיזנגוף 10 ופרישמן 46_14/02/2021	13: 09 22/03/2021	ברני גטניו	14/02/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב חלקית לנושא תוספת להגדלת המרפסות ומיקומן	15: 07 21/03/2021	רחל יונגמן	14/02/2021		1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות

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	זמיר אלי			תל אביב- יפו	אהרון דוד גורדון (1)	5			eli@invest-pro.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ד גורדון 5 ת"א.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זמיר אלי			תל אביב- יפו	אהרון דוד גורדון (1)	5			eli@invest-pro.co.il

(1) כתובת: א.ד גורדון 5 ת"א.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל יונגמן		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		taba_team@m-y-s.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות בע"מ	בני ברק	הירקון		03-7516356	03-7541012	lilah@datama-p.com



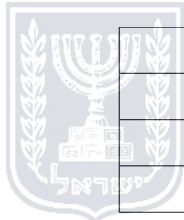
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	המגרש ובו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בדיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו
מגרשים מקבלים	המגרש בפרישמן 46, אסתר המלכה 3
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 ושיפוץ מבנים לשימור על ידי העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ממגרש מוסר בדיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 למגרש מקבל בפרישמן 46, אסתר המלכה 3 לטובת הגדלה ותוספת מרפסות, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 למגרש המקבל ברחוב פרישמן 46, אסתר המלכה 3.
 - מחיקת 162.212 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1.
 - תוספת 448.84 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.
- הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700,600	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	700

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	742	18.43
מגורים ד'	2,635	65.43
שפ"פ	650	16.14
סה"כ	4,027	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,028.32	100
סה"כ	4,028.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות המאושרות. ביחס למגרשים המקבלים : בהתאם לתוכניות המאושרות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>ביחס למגרש מקבל בפרישמן 46, אסתר המלכה 3 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת 448.84 מ"ר עיקרי עבור הגדלת ותוספת מרפסות במסגרת קורות קיימות. 2. נספח הבינוי מחייב לנושא מיקום תוספת זכויות להגדלה ותוספת מרפסות במסגרת קורות קיימות. 3. הגדלת והוספת מרפסות בחזית המזרחית בלבד. התוספת מתבצעת בין קורה היקפית לבין הקיר החיצוני על ידי השלמת הרצפה בלבד ותהיה מותאמת לעיצוב הקיים .
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>מגרש מוסר</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו 1 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 162.212 מ"ר עיקרי.</p> <p>מגרשים מקבלים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל בפרישמן 46, אסתר המלכה 3 הינן ע"פ הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 448.84 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.</p>
ג	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור ביחס למגרש המוסר :</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>שימור המבנה בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית ת"א.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 448.84 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות..
- (2) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, הפחתה של 162.212 מ"ר עיקרי..

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

רישום הערה: 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 התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8