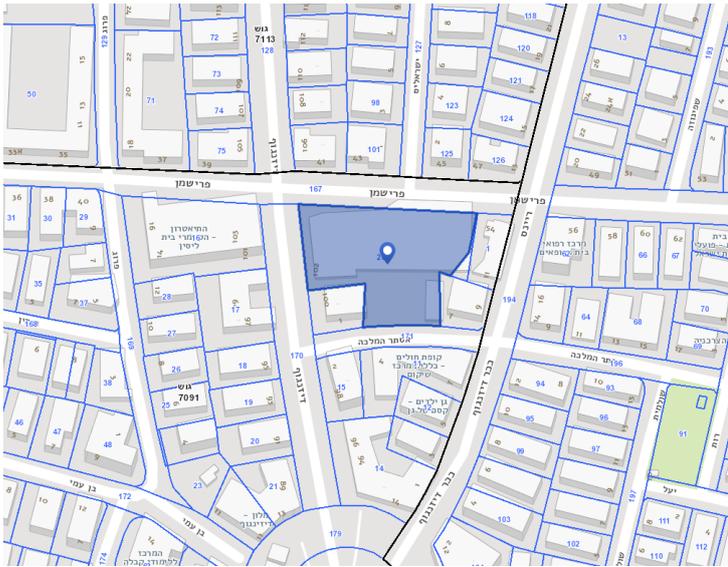
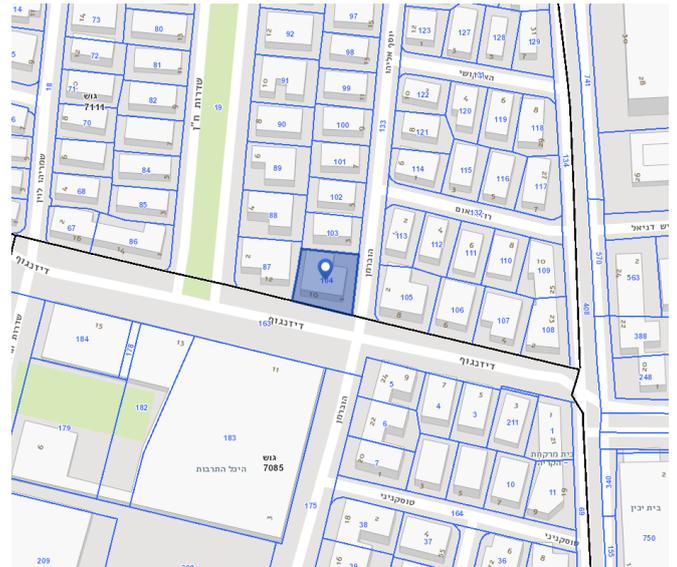


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו, פרישמן 46, אסתר המלכה 3.
מיקום:
דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו : גוש 7111, חלקה 104.
פרישמן 46, אסתר המלכה 3 : גוש 7091, חלקה 203.



פרישמן 46, אסתר המלכה 3



דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7111			104	
7091			203	

שטח התכנית:

דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו : 742 מ"ר.
 פרישמן 46, אסתר המלכה 3 : 2,634 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: אלי זמיר

בעלות:

פרישמן 46- אלי זמיר
 דיזנגוף 10- פרטיים : אוקס דורה, אוקס נחמן

מצב השטח בפועל:

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 סיים את עבודות השימור בשנת 2020.
 הבניין הוקם בשנת 1936 בסגנון הבינלאומי וסווג בתכנית השימור כמבנה עם הגבלות מחמירות. למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור.

סטטוס: הסתיימו עבודות שימור לפי היתר מס' 17-0312 והתקבל אישור גמר ב-7/2020.

פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :

מגדל מגורים חדש בן 29 קומות (בסה"כ) מעל קומת קרקע הידוע בשם מגדל פרישמן, נמצא ברובע 3 במרכז תל אביב ומהווה מתחם שמוקף ברחובות משלושת עבריו מצפון לכיכר צינה דיזינגוף.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו :

תכניות תקפות: 2650 ב', תת"ל/102 - קו מטרור M2, משמ/121 - שינוי משבצות חקלאיות (29/07/1990), 58, 180

יעוד קיים: אזור מגורים א' (לפי תכנית 180)

שטח המגרש: 742 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 430.96 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מחודש אוקטובר 2019 המבוסס על שומה מתאריך 03/01/2019, לשווי קרקע 28,5000 ש"ח למ"ר.

בתוכנית זו מבוקש להעביר 162.21 מ"ר מיתרת השטחים במבנה כפי שמצוין בסעיף 8.1 של הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 03/01/2019.

בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזינגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.

לאחר ניוד הזכויות המבוקש בתכנית זו יותרו במגרש המוסר 268.75 מ"ר.

פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :

תכניות תקפות: תא/2220/א, א/3616, 3916

יעוד קיים: מגורים ד'

שטח המגרש: 2,634 מ"ר.

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא **33,265** מ"ר, מתוכם :

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית תא/2220/א :	10,080 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 3916 (שטח למרפסות)	1,010 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 2650 ב' :	750 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי:	11,840 מ"ר

שטח שירות מעל מפלס הכניסה: **7,525 מ"ר**

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: **13,900 מ"ר**

גובה: 104 מ' (עם אפשרות להגבהת חדר מכונות למעלית לגובה של 106 מ').

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

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

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 162.212 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים א' מהמגרש המוסר. 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 03/01/2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 03/04/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים א' במגרש המוסר שווים ל-2.76699 מ"ר ביעוד מגורים ד' במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

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

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פרישמן 46, אסתר המלכה 3	דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו	פרישמן 46, אסתר המלכה 3	דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו		
תוספת של 448.84 מ"ר עיקרי למרפסות	הפחתה של 162.212 מ"ר עיקרי.	11,840 עיקרי + 21,425 שירות ומתוחם 13,900 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך <u>03/01/2019</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	120	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק"ק + 26 קומות + 2 קומות גג = 29 קומות	כקיים	קומות	גובה
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. רישום הערה:

- הוועדה 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.

זמן ביצוע:

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0880112	שם התכנית תאמק/4971 - ניוד זכויות מדיונוף 10 לפרישמן 46, תל אביב יפו	מגיש התכנית זמיר אלי	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מחות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק - לענין סמכות ועדה מקובלת	תאור כללי של התוכנית המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 2016:22)	מס' חוק התכנון והשכ"ח	<p>המבנה בהחב דיונגוף 10 פינת יוסף אליהו הנו מבוני לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת תא/2650</p> <p>מטרת התוכנית הינה לעודד שימור מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגוון ברחוב דיונגוף 10 פינת יוסף אליהו וקביעת הזראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור</p> <p>תוספת זכויות במבנה במגרש המקבל תיעוד לתוספת שטחים ע"פ קריים עבור הגדלת ותוספת מרפסות במסגרת קיימות</p> <p>בתוכנית הנלכחת מועברם סך הכל 162:212 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים א' מהמגרש המוסר בהחב דיונגוף 10 פינת יוסף אליהו</p>	
<p>התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000 פמפרוט להגן</p>			
התאמת החוק האות בתוכנית המוצעת	הנוראת רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראש בתוכנית המתאר
לי"ר	לי"ר	המגרש המקבל - מתחם תכנון 301 - הצפון הישן ומרכז העיר - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית	חוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4
לי"ר	סעיף 5.3.3 - מרקם בנוי לשימור	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: המגרש המקבל - מרקם בנוי לשימור	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור
לי"ר	לי"ר	לי"ר	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)
השימושים לשטחים המנוהלים הינם להגדלת מרפסות בחתום לתכניות התקפות ובחוטאמה למקבץ שימושים הראשיים.	לי"ר	לפי תשריט אזורי תיעוד: המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)

<p>הבניין נבנה לפי תכנית תקפה מס' 2220 אי' המאפשרת רח"ק גדול יותר מהמותר בתכנית המתאר.</p> <p>תואם</p> <p>מוספת זכויות לשטחי בניה מניוד זכויות מבניין לשימור מדיזנגוף 10 על פי תכנית השימור תא/2650.ב.</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח תכנית נתון לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לרח"ק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניוד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית</p> <p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים למיחס הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.</p>
<p>תואם</p> <p>העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' דיונגוף 10 למגרש מקבל בפרישמך 46 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לחזיל חוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור תא/2650.ב) בתכנית המפורטת החדשה.</p> <p>סעיף 4.3.1 + 4.3.3</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: המגרש המוסר ברח' דיונגוף 10 הינו בנין לשימור לפי תכנית תא/2650.ב'</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי' המעטני לוועדה	014841517		24.3.2021
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עוייד	2938976-9		22.3.2021

העתקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
 - בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזנגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.
 - הוועדה 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.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: תוספת במסגרת הקורות הקיימות. תוכנית שמביאה את השטחים ממבנה לשימור. דורון ספיר: קיימות קורות ומקבלים רצפה מהשטח המנויד משימור. בכמה מרפסות מודבר? רחל פלר: מרפסות שישנן רק בצד המזרחי מדובר 34 מרפסות. בחלק מהמרפסת קיימת ריצפה ויש חלק מהמקומות שמשלימים את המרפסות. מיטל להבי: זה ממש שממה אורבנית. אודי כרמלי: אחת הפינות הכי יפות וטובות. דורון ספיר: לאשר את העברת הזכויות ואת ה-15% תמריץ בגין השנה השביעית השמינית והתשיעית בהגבלות. מיטל להבי: הם קבלו יותר מידי זכויות. אורלי אראל: מגיע לו מהשימור. חייבנו אותם לעשות את הקורות סביב הבנין הם לא רצו לעשות את הקורות.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:
- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 - מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
 - לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
 - תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק