

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי	21/07/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0017

רקע:

תוכנית לניוד זכויות לטובת הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל 14 מ"ר המותרים בתקנות, במסגרת הקורות הקיימות לבניין בראשית וללא שינוי בחזיתות הבניין.

מרפסות אלו כבר אושרו בהיתר הקיים מס' 20-0354 מתאריך 07/05/2020 על חשבון שטח עיקרי בבניין. כעת מבקשים עורכי התוכנית לרכוש שטחים עיקריים נוספים מניוד זכויות לטובת הגדלת המרפסות לטובת שיפור התכנון בבניין.

התוכנית הנוכחית כוללת רק תוספת שטח מניוד זכויות עבור מרפסות ואין בה בכדי לאשר כל תוספת בנייה בבניין. במקביל מקדמים עורכי התוכנית היתר ובו ימצו את הזכויות הקיימות לפי התב"ע התקפה ויסדירו את תשלום ההשבחה.

לשם כך התווספו תנאים להפקדת התוכנית ומתן תוקף- לתוכנית לתשלום ההשבחה במסגרת ההיתר המקודם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר רח' ביאליק 19, מגרש מקבל רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב.

מיקום:

מגרש מוסר - ביאליק 19 : גוש 6913, חלקה (ציין מס'). מגרש מקבל - רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : גוש 6107, חלקה 29, 30, 290, 293, ו-495



ביאליק 19, תל אביב



פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107				495, 293, 290, 30, 29
6913				40

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

שטח התכנית:

רח' ביאליק 19 : 1118 מ"ר.
רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : 4,061 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: כוזהינוף יעקב

בעלות:

מגורש מוסר: רח' ביאליק 19 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- בעלים פרטים
- רוזנלבוט מלי
- דונין מרים
- שטיינבך יעל
- שוב אברהם- ישראל
- דיבון אפרת
- שוב שמואל
- שוב צבי
- שוב חיים
- רוזנשטיין (אשר) עדנה
- אשר אפרים

בהתאם להסכם מול קרן הסכמי שימור מתאריך 20.3.13 יתרת הזכויות לניוד הועברה לקרן הסכמי שימור

מגורש מקבל: רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

בהתאם לנסחי רישום אינטרנטיים, העתקי רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 14.8.2019 זכויות הבעלות בחלקות הנדונות רשומות כדלקמן:

גוש 6107

חלקה 29

שטח 3,427 מ"ר

בעלים וחלקי הזכות

- עירית תל-אביב יפו – 6/24 חלקים
- מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 261/400 חלקים
- כוזהינוף מרדכי – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף יעקב – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף אורן – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף מורן – 39/1600 חלקים

גוש 6107

חלקה 30

שטח 2,695 מ"ר

בעלים וחלקי הזכות

- א.מ.ת.ש השקעות בע"מ – 18/80 חלקים
- מחפוד סעדיה - 16/80 חלקים
- אלעד ישראל מגורים בע"מ – 9/40 חלקים
- מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 609/2000 חלקים
- כוזהינוף מרדכי – 91/8000 חלקים
- כוזהינוף יעקב – 91/8000 חלקים

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי	21/07/2021 7 - - '21-0017
דיון בהפקדה	

כוזיהינוף אורן – 91/8000 חלקים
כוזיהינוף מורן – 91/8000 חלקים

גוש 6107
חלקה 290
שטח 2,501מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 1800/2672 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 9483/33400 חלקים
כוזיהינוף מרדכי – 1417/133600 חלקים
כוזיהינוף יעקב – 1417/133600 חלקים
כוזיהינוף אורן – 1417/133600 חלקים
כוזיהינוף מורן – 1417/133600 חלקים

גוש 6107
חלקה 293
שטח 2,476מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 14400/21592 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 78213/269900 חלקים
כוזיהינוף מרדכי – 11687/1079600 חלקים
כוזיהינוף יעקב – 11687/1079600 חלקים
כוזיהינוף אורן – 11687/1079600 חלקים
כוזיהינוף מורן – 11687/1079600 חלקים

גוש 6107
חלקה 495
שטח 166מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – בשלמות

* רישומי הבעלות נעשו במועדים שונים ולמעט חלקה 495, על כל יתר החלקות קרי, חלקות מספר 30, 29, 290 ו- 293 המאוזכרות לעיל, רשומות הערות שונות וכן רשומות משכנתאות כמפורט בנסחים עצמם.

מצב השטח בפועל:

רח' ביאליק 19

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות נבנה על ידי אדריכלים יוסף ברלין ויהודה מגידוביץ. המבנה תוכנן ע"י אדר' יוסף ברלין בסגנון מיוחד ב-1922 כמבנה מגורים בן קומה אחת, עם השלמת בנייתו הפך לסנטוריום ולאחר מכן שימש כ-70 שנים כבית כנסת של קהילת האדמו"ר מהוסיאטין. המבנה ממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, העיר הלבנה. למבנה תיק תיעוד מאושר מתאריך 14.6.15

למבנה היתר מס' 20180141 מתאריך 14.2.18 להסדרת המבנה ליחידת דיור אחת כולל תוספת קומה למגורים ותוספת מרתף עם חניה, שני מקומות חניה עם רמפת גישה לחניה, מפלס תחתון ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע עם ממ"ד, חדרי שינה, קולנוע ביתי, ספא ושטחים נלווים והקמת מעלית פנימית.

המבנה מבצע עבודות שימור, פיתוח והקמת קומה נוספת לפי היתר, דו"ח עבודות מתאריך 11.6.20. המבנה לשימור חתם הסכם עם קרן הסכמי שימור בתאריך 20.3.13.

רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב :

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

מגדל אחד בן 41 קומות ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.

היתר בנייה ראשון
מספר 19-0570
תאריך 31/7/19
סטטוס בנייה: בבנייה

היתר שינויים
מספר 20-0354
תאריך 07/05/2020
סטטוס בנייה: בבנייה מתקדמת.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

רח' ביאליק 19
תכניות תקפות: 2650 ב', 44
יעוד קיים: מגורים ב
שטח המגרש: 1118 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 1552.82 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.3.21, לשווי קרקע 31.000 מ"ר לפי הפירוט הבא:
יתרת שטחים 1260.10 מ"ר
יתרת תמריצים התלויים בשווי קרקע: 20.02 מ"ר
יתרת תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 272.7 מ"ר
בתוכנית זו מבוקשת מחיקת 210 מ"ר מיתרת התמריצים.

רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב:

תכניות תקפות: תא/ א, 1770, תא/ מק/ 4402 - מגדל בראשית - בבלי, 3440
יעוד קיים: מגורים ד'
שטח המגרש: 4,061 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא **50,025** מ"ר, מתוכם:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 20,450 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 17,410 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: 12,165 מ"ר

גובה: 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני, בגובה אבסולוטי של 168.00 מ'.

מספר יח"ד: 174 יח"ד

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19, על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 279.72 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים 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 24.2.21 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 20.1.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-2.48 מ"ר עבור מרפסות פתוחות עיקריות למגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

- הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
- מחיקת 210 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ביאליק 19.
- תוספת 520.8 מ"ר עיקרי במגרש מקבל פעמוני 12 להגדלת מרפסות פתוחות בקומות 15-30 במסגרת קורות קיימות ושחרור שטחים עיקריים שאושרו בהיתר הקיים הגדלת המרפסות, לפי הפירוט הבא:
 - קומה 15 – 7.5 מ"ר
 - קומה 16 – 7.5 מ"ר
 - קומה 17 – 37.4 מ"ר
 - קומה 18 – 37.4 מ"ר
 - קומה 19 – 32 מ"ר
 - קומה 20 – 30 מ"ר
 - קומה 21 – 37.4 מ"ר
 - קומה 22 – 37.4 מ"ר
 - קומה 23 – 37.4 מ"ר
 - קומה 24 – 37.4 מ"ר
 - קומה 25 – 37.4 מ"ר
 - קומה 26 – 37.4 מ"ר
 - קומה 27 – 59.6 מ"ר
 - קומה 28 – 18 מ"ר
 - קומה 29 – 30 מ"ר
 - קומה 30 – 37 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי	21/07/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0017

סה"כ – 520.8 מ"ר

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פעמוני 12, שכונת בבלי, תל אביב	ביאליק 19	פעמוני 12, שכונת בבלי, תל אביב	ביאליק 19		
תוספת של 520.8 מ"ר עיקרי למרפסות	הפחתה של 210 מ"ר עיקרי	20,450 עיקרי + 29,575 שירות ומתוחם 12,165 בתת הקרקע (לפי תכנית תא/1770/א)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.3.21	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	174	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	41 קומות + קומה טכנית גבוה + 3 קומות לאורך רח' פעמוני = 45 קומות	כקיים	קומות	גובה
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		חניה

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים למתן תוקף לתוכנית :

מגרש המקבל פעמוני 12- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

2. רישום הערה :

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית	21/07/2021
בבלי	7 - - '21-0017
דיון בהפקדה	

זמן ביצוע

כ-5 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

אזהרה התכנית			
מספר התכנית 507-0965137	שם התכנית תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני יוסף 12	מגיש התכנית מנדלי בראשית זניאל נדל"ן בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת
זיהוי הרשות הרלוונטית			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ורגילה" (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 (בח תלה 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
מושא התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהעבירה			
<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:			

<p>מספר התכנית: 507-0965137 שם התכנית: תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני יוסף 12 מגיש התכנית: מנדלי בראשית זניאל נדל"ן בע"מ עורך התכנית: יסקי מור סיוון שותפות מוגבלת</p>	<p>סוג הרשות: תל אביב יפו סוג התכנית: עירונית</p>	<p>מושא התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהעבירה: <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית 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</p>	<p>מושא התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהעבירה: <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>
<p>החלטה מקומית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת בפנימאיים החייבים את תוכנית המתאר תא/מק/5064 לפעמוני יוסף 12</p>			
<p>החלטות הרשות הרלוונטית</p> <p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>אזהרה השטח</p> <p>למי תשריט אזורי הייעוד: המגרש המקבל - אזור מנורים בבניה רבת קומות</p> <p>סעיף כללי ללא זיחוי גאוגרפי</p>	<p>החלטות הרשות הרלוונטית</p> <p>סעיף 3.1.4 (א) בתכנית המניידת זכויות ממבנים לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על דחייק המירבי ובלבד שסך הזכויות מעבר לדחייק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה המוקנית בגין ניווד זכויות כאמור על פי</p>	<p>החלטות הרשות הרלוונטית</p> <p>מוספות זכויות לשטחי בניה לצורך מרפסות בלבד במגרש ברחוב פעמוני 12 מניוד זכויות מבניין לשימור מביאליק 19 על פי תכנית השימור תא/מק/5064</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת כתב התחייבות לביטול שטחי המרפסות וניצול יתרת השטחים בהתאם לתב"ע ותשלום השבחה מלאה בהתאם.
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית :
 - א. אישור ועדה מקומית להיתר לביטול המרפסות ותשלום בפועל של ההשבחה כפי שיקבע ע"י מחלקת השבחה.
 - ב. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
 3. רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבניה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית, השטחים מיועדים להגדלת מרפסות במסגרת הקורות הקיימת. התוכנית מקודמת דרך קרן להסכמי שימור. אדריכל אבנר אקרמן מיסקי מור סיון : מציג את תוכנית הניוד הזכויות במצגת אודי כרמלי : זוהי תוכנית שלוקחת זכויות שימור ומטרתה למלא זכויות במרפסות של בנין קיים מאושר שנמצא היום בבניה. ליאור שפירא : אני מאשר את התוכנית אבל הגורמים המקצועיים צריכים להגיד שזה יהיה הכנה למרפסת. דורון ספיר : אנחנו מאשרים את העברת הזכויות.

בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת כתב התחייבות לביטול שטחי המרפסות וניצול יתרת השטחים בהתאם לתב"ע ותשלום השבחה מלאה בהתאם.
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית :
 - ג. אישור ועדה מקומית להיתר לביטול המרפסות ותשלום בפועל של ההשבחה כפי שיקבע ע"י מחלקת השבחה.
 - ד. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

3. רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

4. תאום מסמכי התוכנית מול היועמ"ש

5. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק