

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0965137

תא/מק/5064-ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 שכונת בבלי, תל-אביב



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

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 ביאליק 19 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור המאושרת תא/ 2650ב'. מטרת התוכנית הינה לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור, במגרש ברחוב ביאליק 19 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תוספת הזכויות במבנה במגרש המקבל תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות ושחרור השטחים עיקריים שנוצלו בהיתר קיים ובמסגרת נפח הבניין הקיים.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 210 מ"ר עיקריי בייעוד מגורים ב' מהמגרש המוסר ברחוב ביאליק 19. 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 24.2.21 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 21.1.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים ב' במגרש המוסר שווים ל- 2.48 מ"ר ביעוד מגורים מיוחד ב' במגרש המקבל.

סטטוס המבנה לשימור:

למבנה היתר מתאריך 14.2.18 לתוספת קומה וחפירת מרתף ובאתר מתבצעות עבודות להשלמת יציקות.

סטטוס היתר של מגרש המקבל:

היתר ראשי מספר 190570 - היתר להקמת מרתפים ובניין רב קומות.

היתר שינויים ראשון מספר 200354 - היתר בסמכות מהנדס העיר.

בקשה מקוונת מספר 21127 להיתר שינויים שני - כרגע בבדיקה לעמידה בתנאי סף.

בקשה מקוונת מספר 21127 להיתר שינויים כרגע בבדיקה לעמידה בתנאי סף.

סטטוס עבודות בשטח של המגרש המקבל:

כרגע מתבצעות הכנות ליציקת קומה 37

סטטוס המבנה של המגרש המקבל:

פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב:

ממבנה בן שני אגפים, 22 קומות ו 18 קומות למגדל מגורים ובו עד 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני, סך הכל עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני, בגובה אבסולוטי של 168.00 מ' ו-174 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5064-ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 שכונת בבלי, תל-אביב

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

507-0965137 מספר התכנית

5.179 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 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 לא



## 1.5 מקום התכנית



### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 תל אביב-יפו  
 קואורדינאטה X 181019  
 קואורדינאטה Y 666734

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מוסר - רח' ביאליק 19 : גוש 6913, חלקה 40 (מבנה לשימור)  
 מגרש מקבל - רח' פעמוני 12 : גוש 6107, חלקות 29,30,290,293,495

### 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	ביאליק	19	
תל אביב-יפו	פעמוני יוסף	12	

שכונה בבלי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

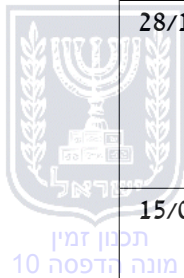
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 1364	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1364 ממשיכות לחול.	2015		09/06/1974
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/ 3440	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 3440. הוראות תכנית תא/ 3440 תחולנה על תכנית זו.	5526	4150	10/05/2006
תא/ 44	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 44 ממשיכות לחול.	1142		20/11/1941
תא/ 495	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 495 ממשיכות לחול.	1462		11/07/1968
תא/ ג/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ג/ 2. הוראות תכנית תא/ ג/ 2 תחולנה על תכנית זו.	6456	5657	06/08/2012
תא/ מ/ 1	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית תא/מ/1.	3810	313	01/11/1990
תא/ ע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע הוראות תכנית תא/ ע תחולנה על תכנית זו.	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0243378	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0243378 (תא/מק/ 4402 מגדל בראשית בבלי) ממשיכות לחול.	7773	7155	24/04/2018
תא/ 1184	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1184 ממשיכות לחול.	1620	1854	30/04/1970
תא/ 1770 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1770 א ממשיכות לחול.	5480	1211	12/01/2006
תא/ 247	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 247 ממשיכות לחול.	0		18/10/1951
תא/ 464	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 464 ממשיכות לחול.	1462	1812	11/07/1968



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב חלקית לנושא תוספת השטחים במסגרת קורות קיימות בקומות 15-30	10: 50 18/07/2021	רחל יונגמן	13/07/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר- מ.מוסר- bialik- +19 מ.מקבל_12_paamoni_ע 20/06/2021-	12: 23 20/06/2021	נתן שלסינגר	17/03/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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			מגדלי בראשית דניאל נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-7513111	03-7526267	yaacov@beresheetbavli.co.il
	פרטי	ניר בראונשטיין			רמת גן	דרך בגין מנחם (1)	11	03-7556900		nir@nirblaw.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים במגרש המוסר. מצורף ייפוי כוח בלתי חוזר..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדלי בראשית דניאל נדל"ן בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-7513111	03-7526267	yaacov@beresheetbavli.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניר בראונשטיין			רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7556900		nir@nirblaw.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד ניר בראונשטיין בשם הבעלים במגרש המוסר. מצורף ייפוי כוח בלתי חוזר.

**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	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומע' מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: החומה 12, ראשון לציון.



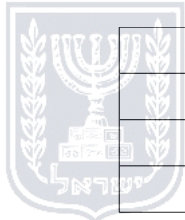
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 ברח' ביאליק 19
מגרש מקבל	המגרש ברח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל-אביב
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 על פי תכנית השימור ממגרש מוסר בביאליק 19 למגרש מקבל בפעמוני 12 לטובת הגדלת מרפסות, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ביאליק 19 למגרש המקבל ברחוב פעמוני 12.
  - מחיקת 210 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ביאליק 19.
  - תוספת 520.8 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.
- הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל למבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי הזכויות המועברות לשביעות רצון מהנדס העיר בהתאם להוראות תוכנית השימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 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 ב'	1,118	21.59
מגורים ד'	2,859	55.20
שטח פרטי פתוח	1,202	23.21
סה"כ	5,179	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,203.56	100
סה"כ	5,203.56	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



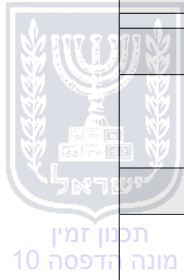
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p>ביחס למגרש המוסר : בהתאם לתוכניות המאושרות. ביחס למגרשים המקבלים : בהתאם לתוכניות המאושרות.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור ביחס למגרש המוסר : סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור שימור המבנה בוצע בהתאם להנחיות המפורטות בתכנית השימור, בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מח' השימור בעיריית תל אביב.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ביחס למגרש מקבל בפעמוני 12 :</p> <p>1. תוספת 520.8 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות. 2. נספח הבינוי מחייב לנושא תוספת זכויות להגדלת מרפסות בתוך מסגרת קורות קיימות.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>מגרש מוסר</p> <p>זכויות והוראות הבניה במגרש מוסר ברחוב ביאליק 19 הינן על פי הוראות התכניות הראשיות למעט הפחתה של 210 מ"ר עיקרי.</p> <p>מגרשים מקבלים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה במגרש מקבל בפעמוני 12 הינן על פי הוראות התכניות הראשיות ובתוספת של 520.8 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות.</p>	<p><b>ג</b></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						גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(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.

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 המקבל אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, תוספת 520.8 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות בתוך מסגרת קורות קיימות..
- (2) זכויות ו/או הוראות הבניה במגרש המוסר אינן משתנות בתכנית זו ביחס להוראות התכניות המאושרות, למעט, הפחתה של 210 מ"ר עיקרי..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה במגרש המקבל:  
 הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל למבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי הזכויות המועברות לשיעור רצון מהנדס העיר בהתאם להוראות תוכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

רישום הערה: הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

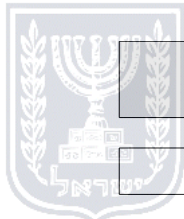
### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

כ- 10 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10