

# ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור 2650ב

אייל קוק

מנהל תחום בכיר פרוייקטים, בעיריית ת"א



# מבנה

# לשימור עם

# הגבלות

# מחמירות

תכנית 2650 ב כוללת כ- 1000 מבנים לשימור, מהם כ- 190 מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.

במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות קיים איסור לתוספת בניה במגרש למעט שנויים פנימיים ובניה מתחת לפני הקרקע.

בכדי לעודד ולתמרץ את ביצוע השימור התכנית קבעה מנגנון העברת זכויות (ניוד) ממבנים לשימור (מגרש מוסר) למגרשים מקבלים.

העברת הזכויות נעשית בתכנית בסמכות ועדה מקומית.



בניה מיוחדת



מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות



תחום מיוחד למגרשים מקבלים



שטח פתוח, חלק מאתר לשימור



גנים ושרדות



הערה: קו המתאר של המבנים הוא למטרות התמצאות בלבד



קנה מידה - 1:5,000



26.09.2004

מחלקת תכנון ופיתוח  
משרד העירייה  
רחוב המלך ג'ורג' 10  
תל אביב-יפו

הקו הכחול של  
תכנית 2650 ב' חל  
על כל התחום  
המוניציפאלי של  
העיר ת"א-יפו

# במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות זכויות הבניה להעברה תהיינה משני מקורות:

1. זכויות בניה מכוח תכניות בתוקף
2. זכויות בניה מכוח תכנית השימור –  
תמריצים המפורטים בנספח ה'

מקור  
השטחים  
להעברה



נספח ה - העברת זכויות בניה ממבנה לשימור - תנאים והיקפים

### 1. תנאים לתוספת בניה במגרש המקבל

על מגרש מקבל חלים התנאים הבאים:

- 1.1 תוספת שטח עיקרי  
שטח הבנייה העיקרי המתווסף למגרש מקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו על פי התכנית התקפות.
- 1.2 תוספת שטחי שרות  
שטחי שרות על קרקעיים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מבניהם.
- 1.3 תוספת קומות  
א. תוספת קומות במגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התכנון והבניה לסטייה ניכרת.  
ב. על אף האמור לעיל, בתחום המצוין ב"תשריט" כ"תחום מיוחד למגרשים מקבלים" בניינים שגובהם קטן מ- 9 קומות, תותנה תוספת הקומות האמורה בשיקול דעת מהנדס העיר, על פי התנאים הבאים:
  - תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות ובנייה על הגג על פי הוראות סעיף 6 (בנייה על הגג) בנספח ד' לתכנית זו.
  - גובה המבנה לאחר תוספת הקומות לא יחרוג מהגובה שלפיו מתוכננים על פי תכניות תקפות רוב הבניינים באותו קטע רחוב (בין שני צמתים סמוכים).

#### 1.4 צפיפות

במקרה של העברת זכויות הבניה למטרות מגורים, הגודל הממוצע של יחידת דיור יהיה בהתאם לגודל יחידת דיור ממוצעת המותרת במבנה על פי התכנית התקפה באותו מגרש.

#### 1.5 פטור מתקן חניה

הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף.

### 2. שטחי הבניה להעברה למגרש מקבל

שטחי הבניה העיקריים המועברים ממבנה לשימור אל מגרש מקבל ישוּר ל"יתרת שטחי הבניה" במבנה לשימור במועד החלטה בדבר הפקדת התכנית המפורטת להעברת זכויות, הכל על פי הגדרות תכנית זו. אל שטחי הבניה המועברים ממבנה לשימור למגרש מקבל יתווספו כתמריץ השטחים העיקריים על פי המפורט לאלף:

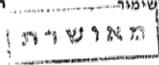
#### 2.1 תמריץ לעניין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור

א. כללי

שטח המתקבל מחישוב מכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 900 וחלוקת התוצאה בשווי קרקע, יחולל כמוגדר בתכנית זו:

$$\text{שטח עיקרי להעברה במ"ר} = \text{שטח מעטפת המבנה לשימור} \times 900$$

שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור



ב. מבנים בסגנון אקלקטי או מבנים מיוחדים.  
למבנים בסגנון אקלקטי או למבנים מיוחדים (כמפורט בנספח א') יוגדל השטח להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' דלעיל על ידי הכפלתו ב- 1.1.

#### ג. זירוז הליכי תכנון

היה והופקדה תכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו, יוגדל היקף השטחים להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' או ב' דלעיל על ידי הכפלתו ב- 1.33.

#### ד. עדכון תמריץ הפרש עלויות השימור

במידה שיימצא צורך לכך, הועדה המחוזית תהיה רשאית, לפי דרישתה, לעדכן מעת לעת את התמריץ בסעיף זה, לאחר שנמצאה הצדקה לכך בבדיקה כלכלית ולאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית ועם שמאי מטעמה. עדכון כאמור ייעשה באמצעות עדכון המקדם ובלבד שלא יפחת מ- 715 %.

#### 2.2 תמריץ לעניין הכנת תיק תיעוד והוצאת תכנון נוספות:

במקרים בהם יידרש תיק תיעוד על פי הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 47600 בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

$$\text{שטח עיקרי להעברה במ"ר} = \frac{47600}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}}$$

#### 2.3 תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר האפשרות

להוסיף שטחי שירות בנין שטחים שלא מומשו:

20% מיתרת שטחי הבניה של המבנה לשימור בתוספת 2.5% מהשטחים העיקריים הבנויים בו.

#### 2.4 תמריץ לעניין מרתמים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור:

א. 10% משטח תכנית המבנה לשימור. לצורך חישוב השטח להעברה מתוקף סעיף זה, בנייה או שימוש במרתף המוגדרים על פי החוק כשטח עיקרי יילקחו בחשבון ויופחתו משטח תכנית המבנה.

ב. היה ויינתן תמריץ לעניין מרתמים שאינם ניתנים למימוש כמפורט בסעיף א' לעיל, לא יוצא למבנה היתר בנייה לניצול שטח זה בעתיד למטרה המוגדרת על פי החוק כשטח עיקרי.

#### 2.5 תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

שטח עיקרי בשיעור של מחצית משטח המרפסות שמחויבות להישאר פתוחות או להיפתח לפי הוראות נספח ג' בתכנית זו.

#### 3. שמירה על שווי הזכויות להעברה

השתכנה הועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית.

# יתרת שטחים להעברה

- תכנית השימור קובעת כי היא אינה מבטלת תכניות שקדמו לה (סעיף 12א לתקנון).
- יתרת השטחים להעברה – סך כל הזכויות לשטחים עיקריים מכוח כל התכניות החלות על המקרקעין בניכוי השטח העיקרי הבנוי.



הנביאים 5, מבנה לשימור עם הגב"מ

# ליתרת השטחים להעברה מתווספים שטחים עיקריים נוספים לפי הפירוט בנספח ה', כדלקמן:

- **תמריץ להפרש עלויות שיפוץ**, בהתאם לסוג המבנה לשימור (בינלאומי/אקלקטי/מיוחד)
- **תמריץ לזירוז הליכי תכנון** – תמריץ זה תקף ל-4 שנים ממועד אישור תכנית השימור
- **תמריץ להכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות**
- **תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו**
- **תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור**
- **תמריץ לעניין מרפסות פתוחות**

1. תמריץ לעניין הפרש עלויות שיפוף המבנה לשימור:

שטח המתקבל מחישוב מכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 900 נה (990 במקרה של מבנה אקלקטי), וחלוקת התוצאה בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

$$\frac{\text{שטח מעטפת המבנה לשימור} \times 900^{**}}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}^{***}} = \text{שטח עיקרי להעברה במ"ר}$$

**\*\*מקדם 900** – מספר המבטא את הפרש עלות השיפוף במבנה לשימור בסגנון בינלאומי ביחס למבנה שאינו לשימור.

**\*\*\*** שווי ערך קרקע למ"ר במיקום זה הינו למועד אישור תכנית 2650ב.

סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$\frac{900}{10,500} \times 10,500 = \text{[ ]}$$

במקרה של מבנה אקלקטי/מיוחד:

$$\frac{990}{10,500} \times 1,381.58 = \underline{\underline{130.26}}$$

2. זירוז הליכי תכנון

היה והופקדה תכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו, יוגדל היקף השטחים להעברה עבור הפרש עלויות השיפוף כמפורט בסעיף א' או ב' דלעיל ע"י הכפלתו ב- 0.33.

סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$0.33 \times 130.26 = \underline{\underline{42.99}}$$

3.

תמריץ לעניין הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות:

במקרים בהם יידרש תיק תיעוד ע"פ הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 47,600 בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

$$\frac{47,600}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}} = \text{שטח עיקרי להעברה במ"ר}$$

סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$\frac{47,600}{10,500} = \boxed{4.53}$$

תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו:

20% מיתרת שטחי הבניה של המבנה לשימור בתוספת 2.5% מהשטחים העיקריים הבנויים בו.

סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$0.2 \times \boxed{232.50} = \boxed{46.50}$$

$$0.025 \times \boxed{1,030.00} = \boxed{25.75}$$

.5

תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור:

10% משטח תכסית המבנה לשימור. לצורך חישוב השטח להעברה מתוקף סעיף זה, בנייה או שימוש במרתף המוגדרים ע"פ החוק כשטח עיקרי יילקחו בחשבון ויופחתו משטח תכסית המבנה.

סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$0.1 \times 219.50 = 21.95$$

\* תכסית הבנין הישן והמשוחזר ללא המבנה החדש

.6

תמריץ לעניין מרפסות פתוחות:

שטח עיקרי בשיעור של מחצית משטח המרפסות שמחוייבות להשאר פתוחות או להפתח. סה"כ שטח עיקרי להעברה במ"ר לפי סעיף זה:

$$34.22 / 2 = 17.11$$

19/06/2013

לכל מאן דבעי

כאן

א.נ.

הנדון: בח' נחלת בנימין 27 / גרוזנברג 22 – העברת זכויות בניה

להלן הנתונים המבוקשים להעברת זכויות בניה, בהתאם לנספח ה' בהוראות תכנית 2650/ב:

1. המבנה נמצא בגוש 7460 חלקה 1. שטח החלקה – 472 מ"ר.
2. שטח הבנין קיים + משוחזר + בניה חדשה – 1,030.00 מ"ר לפי בקשה להיתר מס' 09-1276 משנת 2009 נכונה לינואר 2013.
3. שטח המועטמת – 1,381.58 מ"ר.
4. שטח הבניה המותר למגורים – 977.00 מ"ר, כולל 92.0 מ"ר עבור 4 חדרי יציאה לגג.
5. לפי הוראות תכנית השימור: **"תותר הרחבה של הבנין בהתאם לתכניות הרחבה שנבחנו על ידי צוות השימור ושיאשרו על ידי"**.
6. סך כל הזכויות להעברה במ"ר:

6.1	יתרת שטחים *	232.50
-----	--------------	--------

\* הערה: יתרת הבניה על הגג.

6.2	תמריץ עלויות שיפוץ:	
	כללי:	130.26
	זירו הליכי תכנון:	42.99
6.3	תמריץ להכנת תיק תיעוד:	4.53
6.4	תמריץ להכנת תכנית מפורטת:	72.25
6.5	תמריץ למרתמים שאינם ניתנים למימוש:	21.95
6.6	תמריץ לעניין מרמסות מתוחות:	17.11
6.7	סה"כ במ"ר:	521.59

\* הערה: התחשיב חושב ע"פ שווי קרקע של 10,500 ₪ למ"ר, לפי הערכת שמאי העירייה, ככון לתאריך אישור תכנית השימור.

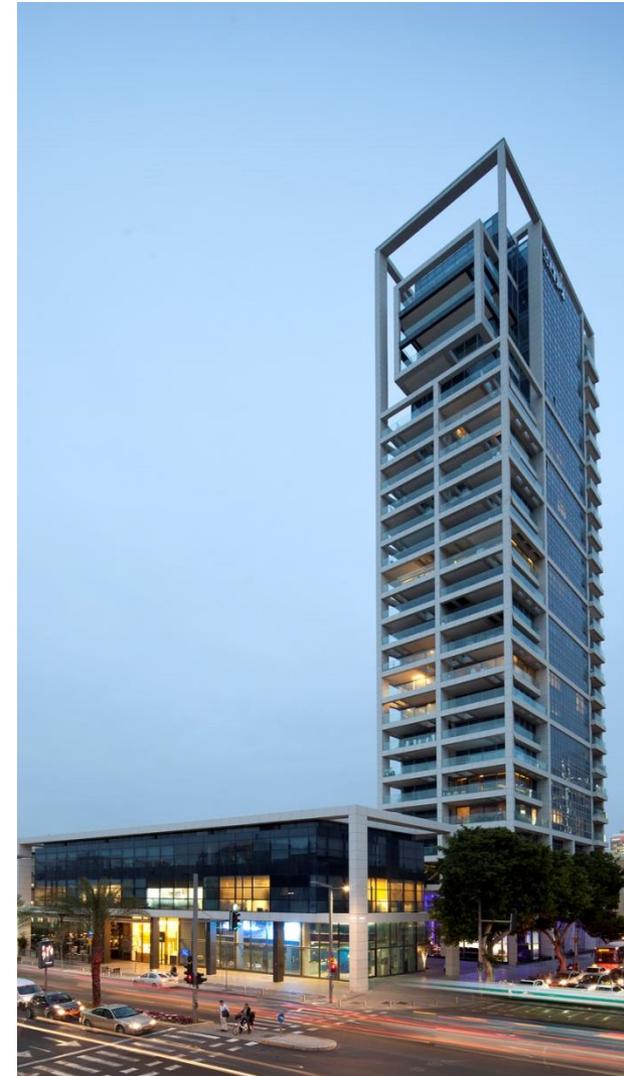
7. סך הזכויות לניוד מותנה ב:
  - 7.1 ביצוע כל תנאי התמריצים, כמופיע בתכנית השימור 2650/ב, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 4.9.08 י.פ. 5846, כדלהלן:

# תחשיב זכויות להעברה מבנה לשימור בהגב"מ



# תנאים ותוספות בניה במגרש המקבל:

- תוספת שטח עיקרי – עד 50% מהשטח המותר.
- תוספת שטחי שרות במגרש המקבל יהיה בהיקף של 33.3% מהשטח העיקרי המתווסף או בשיעור שטחי השרות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם.
- צפיפות – לפי התכנית הראשית.
- פטור מתקן חניה במגרש המקבל



מגדל השופטים מגרש מקבל

# מנגנון העברת השטחים

- התכנית קובעת מנגנון להעברת זכויות לפי שווי.
- השווי נקבע ע"י שמאי הועדה המקומית טרם הפקדת התכנית להעברת זכויות.
- היקף שטחי הבניה העיקריים המועברים מהמבנה לשימור אל מגרש מקבל יותאמו לפי שווי מ"ר מבונה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית.



## דוגמא:

למבנה לשימור 500 מ"ר זכויות להעברה  
שווי מ"ר מבונה עיקרי מגורים 15,000 ש"ח  
 $500 \times 15,000 = \text{₪ } 7,500,000$

מגרש מקבל צריך 500 מ"ר עיקרי משרדים  
שווי מ"ר מבונה עיקרי משרדים - 5,000 ₪  
 $5,000 \times 500 = \text{₪ } 2,500,000$

$$15,000/5,000 = 3$$

לפיכך ינוידו מהמגרש המוסר כ- 166 מ"ר עיקרי  
שיומרו ל- 500 מ"ר עיקרי במגרש המקבל.

מבנה לשימור  
מגרש מוסר

מגרש מקבל

יחס המרה

הניוד

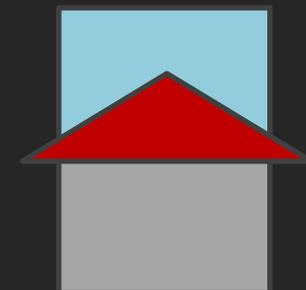
# מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

לילנבלום 12

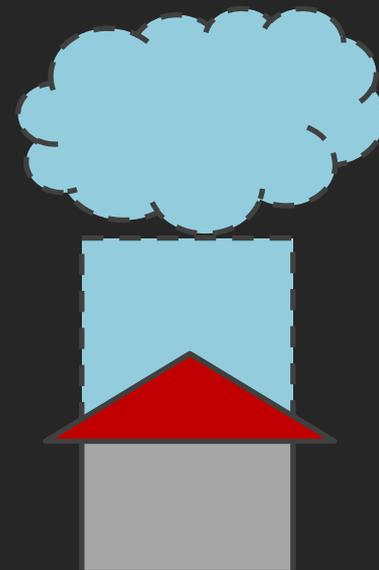
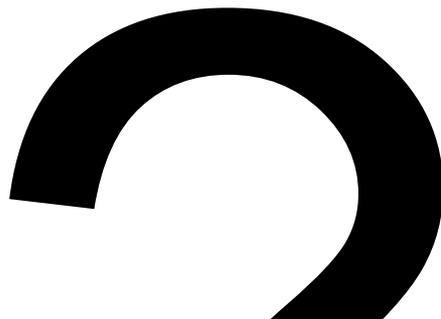
ברנר 4

מקווה ישראל 23

החשמל 10



מגרש  
מקבל  
יהודה  
הלוי  
70-72



מגדלי הארבעה



פארק צמרת - מגרש 5



מגדל לוינסטיין בגין 23



מגרשים  
מקבילים

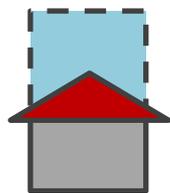


# דוגמאות לתכניות להעברת זכויות מאושרות

מגרשים מוסרים	שטח עיקרי שמתווסף במגרש מקבל	מגרש מקבל	תוכנית
אחד העם 20	1,738	רוטשילד 36 - מגדל מאיר	תא/ מק/ 3837 רוטשילד פינת אלנבי- אחד העם 20 פינת הרצל
בלינסון 6	750.00	פרישמן ד46 - מגדל פרישמן דיזנגוף	תא/ מק/ 3916 בלינסון 6 (תאטרון האוהל)- פרישמן 46
שינקין 65 אנגל 8	343.00	השופטים 32 - מגדל השופטים	תא/ מק/ 3939 שינקין 65, אנגל 8 והשופטים 32
שינקין 65 דיזנגוף 149	670	מיכאל נאמן 4 - מגדלי נאמן	תא/ מק/ 3982 העברת זכות משינקין 65 ודיזנגוף 149 לנאמן 4
אנגל 8 רוטשילד 64	924	רוטשילד 64	תא/ מק/ 3751 רוטשילד 62, 66
חיסין 28	275.00	מגרש 5 פארק צמרת	תא/ מק/ 4029 מגרש 5 בפארק צמרת
החשמל 31, מקוה ישראל 23	589.0	יהודה הלוי 70-72	תא/ מק/ 3997 החשמל 31- יהודה הלוי 70-72
שינקין 65	728	הברזל 15	תא/ מק/ 4026 שינקין 65- הברזל 15
הגלבוע 14	600.00	ברקוביץ' 6 (מגדל המוזיאון)	תא/ מק/ 4079 הגלבוע 14 לברקוביץ' 6 (מגדל המוזיאון)
אנגל 8 אלנבי 11 יהודה הלוי 6 דיזנגוף 149 אלנבי 62 נחלת בנימין 5 אלנבי 62 הנביאים 5	5,517.00 1,200.00	הארבעה 28	תא/ מק/ 4025 מאלנבי 11 ועוד להארבעה 28
החשמל 10	137.39	אילת 61 - מגדל נווה צדק	תא/ מק/ 4054 החשמל 10 לאילת 61 (מגדל נווה צדק)



# היקף העברת הזכויות



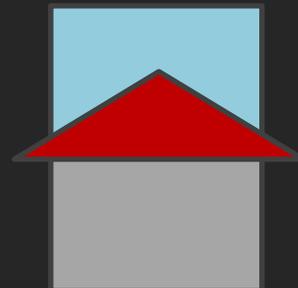
$$\times 36 =$$

(25,000 מ"ר)

≈



(42,000 מ"ר)



תודה

