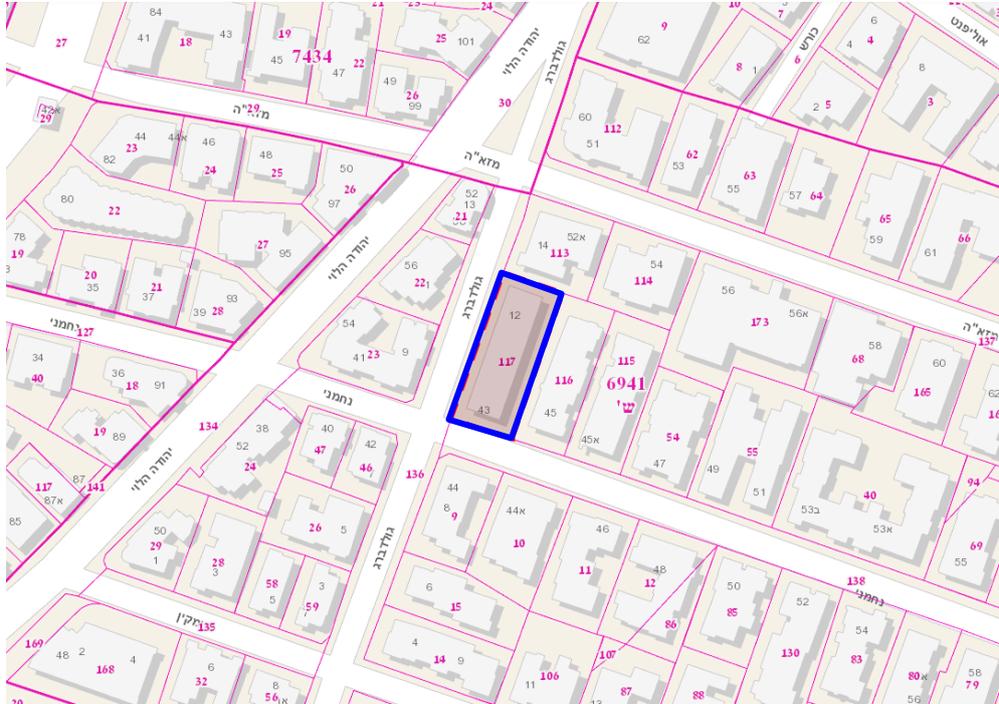


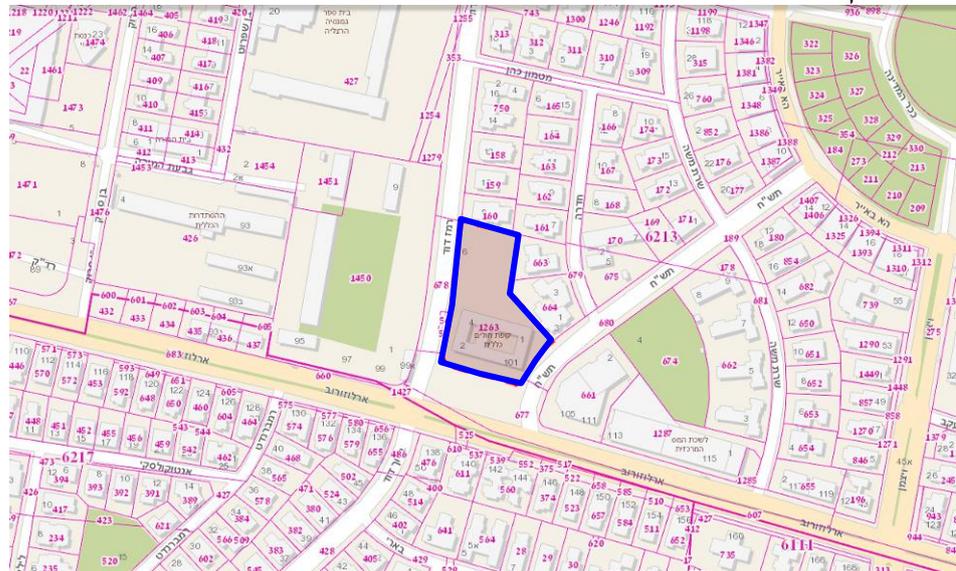
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה**

**כתובת ומיקום :**

מגרש מוסר מבנה לשימור בהגב"מ- נחמני 43



**מגרש מקבל - רמז 6**



**גושים וחלקות בתכנית :**

| מספר חלקות בחלקן | מספר חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------|--------------------|-------------|---------|----------|
|                  | 1263               | חלק         | מוסדר   | 6213     |
|                  | 117                | חלק         | מושא    | 6941     |

**שטח התכנית :**

מגרש מוסר - נחמני 43 : 810 מ"ר

מגרש מקבל - רמז 6 : 5,161 מ"ר

**מתכנן:** משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

**יזם:** יחידי הרוכשים - מייצג בא כח, עו"ד גבע חביב

**בעלות:**

מגרש מוסר - נחמני 43 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות : כרמי הערבה בע"מ 511929358

מגרש מקבל - רמז 6 - פרטיים לפי נסח טאבו - מייצג בא כח, עו"ד גבע חביב

**מצב השטח בפועל:**

מגרש מוסר - נחמני 43

סטטוס המבנה לשימור : למבנה ניתן היתר בניה מספר 553 מיום 18.5.15 ומס' 0967-17 מיום 4.1.18 לשינויים

פנימיים שונים. אישור סיום עבודות שימור/ תעודת גמר מתאריך 25.3.2018

מגרש מקבל - רמז 6 :

מבנה מגורים בן 31 קומות, 40 יח"ד . המבנה מאוכלס

**מדיניות קיימת:**

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

**מצב תכנוני קיים:**

מגרש מוסר -

**תכניות תקפות:** 2650 ב'

**יעוד קיים:** מגורים

**שטח המגרש:** 810 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + 658.78 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב' ע"פ תחשיב

זכויות בניה לניוד מתאריך 16.04.2019 ע"פ שווי קרקע 28,000 מ"ר לפי הערכת שמאי מתאריך 27.2.19

להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה :

**א. יתרת שטחים**

361.52 מ"ר

**ב. תמריצים התלויים בשווי קרקע**

77.84 מ"ר תמריץ עלויות שיפוץ כללי

0 מ"ר זירוז הליכי תכנון.

2.64 מ"ר תמריץ להכנת תיק תיעוד

96.50 מ"ר תמריץ להכנת תכנית מפורטת

ג. תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע

34.35 מ"ר תמריץ למרתפים שאינם ניתנים למימוש

0 מ"ר תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

ד. שמירה על שווי הזכויות להעברה

85.93 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה, תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה (15% שמירה על שווי

הזכויות להעברה). בתכנית הנוכחית מבוקש להעביר 532 מ"ר מהמגרש המוסר.

כמו כן מבוקשת בתוספת 15% תמריץ ככל שיאושר על ידי וועדה מקומית בהיקף 85.93 מ"ר נוספים.

מגרש מקבל - רמז 6 :

תכניות תקפות : תא/ 2532 א'

יעוד קיים : מגרש מיוחד ושפ"פ

שטח המגרש : 5,161 מ"ר

זכויות בניה : 24,500 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- רח"ק 4.78 לפי החלוקה הבאה :

שטח עיקרי- 15,400 מ"ר מתוכו 9,500 מ"ר למגורים

שטח שירות- 9,100 מ"ר מתוכו 6,000 מ"ר שטח שירות למגורים.

מס' קומות : 31 קומות מעל קומת קרקע/ קומת עמודים כולל מתקנים טכניים

מרתפים : 7 קומות מרתף לפי ע1.

גובה מירבי : 134 מ'

מס' יח"ד : לא יעלה על 120 יח"ד

שטח יח"ד : לא יפחת מ 65 מ"ר עיקרי

קווי בניין :

- קדמי לרחוב רמז : 5 מ'

- קדמי לרחוב ארלוזורוב : 12 מ'

- אחורי : 8'

- צדדי צפוני : 25 מ'

חניה : 243 מקומות חניה (97 מ"ר למגורים, 16 מ"ר לאורחים, 130 מ"ר לשירותי בריאות כללית)

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

סה"כ יתרת זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור, הנם 658.78 מ"ר, עפ"י תחשיב זכויות מתאריך

16.04.2019, וע"פ הערכת שומה בשווי 28,000 שקל למ"ר מתאריך 27.2.2019

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 532 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר, המהווים 411.29

מ"ר עיקרי במגרש המקבל בכתובת רמז 6, בשווי קרקע 30,600 שקל למ"ר.

1 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המוסר שווה ל 28,000 שקל עיקרי במגרש המקבל

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים 0.773 עיקרי בשימוש מגורים במגרש המקבל.

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש נחמני 43 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**עיקרי הוראות התוכנית :**

1. מחיקת 532 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחמני 43.
2. תוספת 411.29 מ"ר עיקרי לקומות מגורים כמפורט בסעיף 4.1.2 א לרבות תוספת בנייה על הגג במפלס +111.55 עבור הגדלת שטח הדירות על חשבון לובאים קומתיים.
3. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב נחמני 43 בהתאם להוראות תוכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברת.
4. שינוי הוראות הבינוי בקומת הגג ללא שינוי הגובה הקיים.

**טבלת השוואה :**

| מצב מוצע                               |                                      | מצב קיים  |   | נתונים |                  |
|--|--------------------------------------|---|---|--------|------------------|
| מגרש מוסר -<br>רמז 6                   | מגרש מוסר<br>- נחמני 43              | מגרש מקבל - רמז 6   | מגרש מוסר -<br>נחמני 43   |        |                  |
| תוספת של<br><u>411.29</u> מ"ר<br>עיקרי | הפחתה של<br><u>532</u><br>מ"ר עיקרי. | סה"כ 24,500 מ"ר<br>עיקרי 15,400 מ"ר<br>שירות 9,100 מ"ר  | לפי הקיים +<br>זכויות הניתנות<br>להעברה ע"פ<br>תחשיב מתאריך<br>16.04.2019 | מ"ר    | סה"כ זכויות בניה |
| ללא שינוי                              | ללא שינוי                            | 60 יח"ד   | כקיים   |        | מספר יח"ד        |
| ללא שינוי                              | ללא שינוי                            | לא יפחת מ 65 מ"ר<br>עיקרי   | כקיים   | מ"ר    | גודל יח"ד ממוצעת |
| ללא שינוי                              | ללא שינוי                            | 134 מ'  | כקיים   | קומות  | גובה             |
| ללא שינוי                              | ללא שינוי                            | קדמי לרח' רמז : 5<br>מ'<br>קדמי לרח'<br>ארלוזורוב : 12 מ'<br>אחורי : 8 מ'<br>צדדי צפוני : 25 מ' | כקיים   | מ'     | קווי בניין       |
| ללא שינוי                              | ללא שינוי                            | ללא שינוי   | כקיים   |        | חניה             |

ללא תוספת שטחי שרות

**טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000**

| הערות \ הסבר | התאמה<br>-/+ | מצב מוצע  | תא \ 5000               | מסמך<br>לבדיקה   |
|--------------|--------------|-----------|-------------------------|--|
|              | +            | ללא שינוי | מגורים בבניה<br>עירונית | תשריט<br>אזורי<br>ייעוד<br>אזור הייעוד<br>שבתחום התכנית<br>מוצעת : |

|  |   |                                     |  |  |                                     |
|--|---|-------------------------------------|--|--|-------------------------------------|
|  | + |                                     |  | סימונים נוספים<br>בתחום התכנית :             |                                     |
|  | + |                                     |  | רח"ק בסיסי :                                 | <b>הוראות<br/>התכנית,<br/>פרק 3</b> |
| מבוקשת תוספת מניוד<br>זכויות ממבנה לשימור<br>מכוח תוכנית השימור<br>ב2650 | + | 4.83                                | 4.75   | רח"ק מירבי :                                 |                                     |
|  | + |                                     |  | סימונים נוספים<br>בתחום התכנית :             | <b>נספח<br/>עיצוב<br/>עירוני</b>    |
|  | + | ללא שינוי<br>ובמסגרת<br>הגובה הקיים | עד 8 קומות<br>מצב מאושר 31<br>קומות מעל<br>קומת קרקע | מספר קומות<br>מקסימאלי :                     |                                     |
|  | + | ללא שינוי                           | 401<br>אזור מגורים<br>בבניה מרקמית                   | הגדרת האזור ורחוב<br>בנספח אזורי<br>התכנון : | <b>נספח<br/>אזורי<br/>תכנון</b>     |
| מבוקשת העברת זכויות<br>מניוד וללא תוספת יח"ד                             | - | ללא מסמך<br>מדיניות                 | מסמך מדיניות   | הוראות מיוחדות<br>לאזור התכנון :             | <b>הוראות<br/>התכנית,<br/>פרק 5</b> |

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
- ד. הגשת כתבי שיפוי כתנאי להפקדת התוכנית

#### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:

- א. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו, הווה אומר, התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשתה מכח תכנית זו.

#### 3. 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-7 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>זיהוי התכנית</b>  |  |  |  |
| מספר התכנית<br>507-0693291<br>תא/מוק / 4874  | שם התכנית<br>העברת זכויות<br>מנחמי 43 למגדל<br>רמו | מגיש התכנית<br>קופת חולים כללית<br>כרמי הערבה בע"מ | עורך התכנית<br>אדריכל משה צור  |
| <b>זיהוי הרשות והוועדה</b>   |  |  |  |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא<br>חוסמכה)   | <input type="checkbox"/> עצמאית                    | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת             | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם<br>תכנית מתאר<br>כוללנית |
| סוג הרשות  |  |  |  |
| שם הרשות (בה חלה התכנית)   |  | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)                       |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> תכנית כוללנית בשטח<br>התכנית   |  |  |  |
| <b>תל אביב יפו</b>   |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> עירונית  | <input type="checkbox"/> כפרית                     | <input checked="" type="checkbox"/> יש             | <input type="checkbox"/> אין   |
| <b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>  |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:<br>יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק<br>כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:   |  |  |  |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| מס' הסעיף בחוק<br>לעניין סמכות ועדה<br>מקומית   | מאות הסעיף בחוק<br>מחוק הסעיף בחוק   | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת   | מס' הסעיף בחוק<br>לעניין סמכות ועדה<br>מקומית  |
| 62 א.ג) חוק התו"ב<br>התשכ"ה   | מס' הסעיף בחוק<br>מחוק הסעיף בחוק  | שימור ושלום המבנה ברחוב נחמי 43 על ידי<br>העברת זכויות למבנה מגורים ברחוב רמז 6 | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר<br>כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא 5000/מסר<br>תוקף 22.12.2016) |
| התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית<br>המרחב הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:  |  |   |  |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר   | זיהוי השטח<br>בתוכנית המתאר  | הוראה<br>רלבנטית<br>בתכנית<br>המתאר   | התאמת<br>ההוראות<br>בתוכנית<br>המוצעת  |
| חולאות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות<br>לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי<br>התכנון.   | מגיש המקבל<br>מתחם תכנון 401<br>אזור מגורים בבניה<br>עירונית   |   | <b>+</b><br>העברת זכויות מבח<br>תכנית השימור   |
| קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים<br>בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:<br><br>- מתחם חופי<br>- מתחם התחדשות עירונית<br>- אזורי תעסוקה<br>- מרקם בנוי לשימור | סימון המתחמים למי<br>אחד ממסמכי התוכנית:<br>תשריט יעודי קרקע;<br>אזורי תעסוקה<br>נספח עיצוב עירוני;<br>מרקם בנוי לשימור<br>נספח אזורי ומתחמי<br>תכנון; מתחם התחדשות<br>עירונית, מתחמים |   | <b>ל"ף</b>   |

|      |  | - תוראות לעיצוב רחובות  |   |
|------|--|---|---|
|      |  | תופיים והוראות לעיצוב רחובות.   |   |
| לי"ך | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)<br>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.   | לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)  |   |
| לי"ך | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)<br>הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)               | לפי תשריט אזורי הייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)   |   |
| לי"ך | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה)<br><br>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)   | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתחיות המפורטות.   |   |
| לי"ך | קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2<br>בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.   | לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור תעסוקה מטרופוליטני). יכול להופיע גם כסימבול (לדוגמא: מוקד תעסוקה קיים או חדש)  |   |
| +    | קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4<br>פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי<br><br>מגרש המקבל אזור מגורים בבניה עירונית   | רח"ק מירבי 4.0 לפי טבלה 5 בתוכנית המתאר<br>רח"ק קיים 4.8<br>רח"ק מוצע 4.82<br><br>באמצעות תוספת של 411.29 מ"ר מניח משימור |
| לי"ך | קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5  | בכל שטח העיר  | בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטי   |
| +    | קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)                    | מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).<br><br>אפשרות ליבניה נקודתית חריגה לסביבתה:<br>לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית.<br><br>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6 | בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.   |
| לי"ך | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.                        | כלל שטח התוכנית   | בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)<br><br>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)   |
| לי"ך | הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1<br>הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי   | לפי תשריט אזורי   | מהות התקצאה לצרכי ציבור   |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p>בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>  | <p>יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).</p>   | <p>היקפה יקבעו על ידי הוועדה בכפוף מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>   |  |
| <p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגן סמל' מוסד ציבורי עירוני חדש או בגן סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בגן אם כיעוד חדש ובגן אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>  | <p>בכל שטח התוכנית, סמל' מוסד ציבורי ו' מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>   | <p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>  | <p>ל"ך</p>   |
| <p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1<br/>3.6.1<br/>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגרות 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לשפורט)</p> | <p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p>                                | <p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p> | <p>ל"ך</p>   |
| <p>הוראות למרכזי תחבורה – 3.8<br/>כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:<br/>דרכים (3.8.2)<br/>הפרדות מפלסיות (3.8.3)<br/>קווי מתעין (3.8.4)<br/>מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5)<br/>חינוכים ציבוריים (3.8.6)<br/>תקן הנייה (3.8.7)<br/>נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>  | <p>נספח תחבורה</p>  |   | <p>ל"ך</p>   |
| <p>שימור – סעיף 4.3<br/>הוראות כלליות (4.3.1)<br/>הוראות למרחב בנוי לשימור (4.3.2)<br/>אתר לשימור (4.3.3)<br/>אתר עתיקות (4.3.4)</p>  | <p>מרחם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p> | <p>המגרש המוסר ברחוב נחמני 43 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור</p>   | <p>+</p> <p>1. מחיקת 532 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בדוח נחמני 43.<br/>2. תוספת 411.29 מ"ר עיקרי לקומות מגורים במגרש המקבל.<br/>3. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב נחמני 43 בהתאם להוראות תוכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברת.</p> |
| <p>איכות סביבה – סעיף 4.4<br/>הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)<br/>חוות דעת סביבתית (4.4.2)<br/>בניית ירוקה (4.4.3)<br/>הנחיות מרחביות (4.4.4)<br/>תנאים להפקדה (4.4.5)<br/>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>   | <p>בכל שטח התוכנית</p>  |   | <p>ל"ך</p>   |
| <p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5<br/>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>   | <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>                                    |   | <p>ל"ך</p>   |
| <p>תשתיות – סעיף 4.6<br/>מדק ותשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)</p>   | <p>בכל שטח התוכנית</p>  |   | <p>ל"ך</p>   |

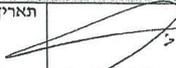
|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)<br>בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3)<br>ניקוז (4.6.4)<br>ביוב (4.6.5)<br>חשמל (4.6.6) |
|--|--|--|---|

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2

|  |   |
|--|---|
| שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) |   |
| שימוש בתוכנית המפורטת                                    | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. |
|  | 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.   |
| סעיף   | מהות הסעיף  |
| סעיף קטן (א5)  | שינוי הוראות בינוי  |
| שינוי הוראות הבינוי בקומות הגג ללא שינוי הגובה הקיים.    |   |

| תצהיר וחתימות  |           |  |           |
|--|-----------|--|-----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. |           |  |           |
| מהנדס הוועדה   |           |  |           |
| שם ושם משפחה   | מספר ת.ז. | חתימה  | תאריך     |
| אהוד כרמלי, אדרי   | 4222222   |   | 6.11.19   |
| היועץ המשפטי לוועדה  |           |  |           |
| שם ושם משפחה   | מספר ת.ז. | חתימה  | תאריך     |
| הראלה אברהם אוזן, ע"י  | 2438976-9 |  | 5.11.2019 |

תן בתום | 2017

**העתקים**  
 גבי איילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

21821\2019

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
  - ב. ממליצים לאשר תוספת 85.93 מ"ר למגרש המוסר נחמני 43, בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה המהווים 15% נוספים מיתרת הזכויות להעברה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19-ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון :**

אורלי אראל: תוכנית לניוד זכויות נחמני 43 בית חרושת לודז'יה, המבנה שומר ושוף. מבקשים לנייד את הזכויות לתוך המגדל של רמז 6 מגדל בנוי קיים שיש לו תעודת אכלוס. מבקשים להפוך את שטח השירות של הלבובאים בקומות לשטח עיקרי ולצרף אותו לדירות.

**בישיבתה מספר 0020-19-ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**הועדה מחליטה :**

- ג. לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
3. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  4. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
  - ד. ממליצים לאשר תוספת 85.93 מ"ר למגרש המוסר נחמני 43, בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה המהווים 15% נוספים מיתרת הזכויות להעברה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל  
**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**