

התוכן	מס' החלטה
507-1106343 תא/מק/5138 - העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 דיון נוסף	-

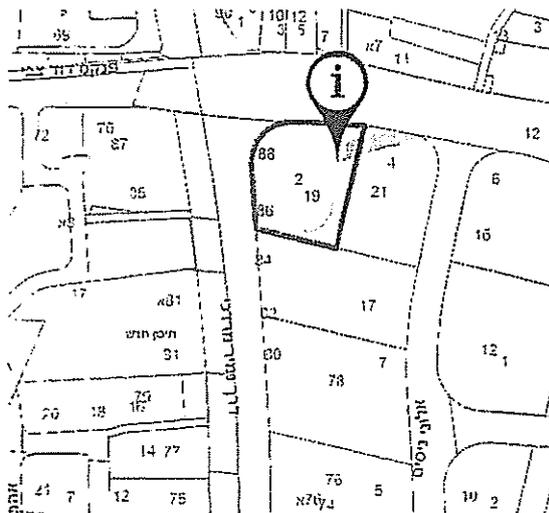
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר: רוטשילד 117, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור

מגרש מקבל: ניסים אלוני 19

מגרש מקבל



ניסים אלוני 19
גוש 6108, חלקה 717

מיקום: מגרש מוסר



רוטשילד 117
גוש 7439, חלקה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
-	8	חלק	מוסדר	7439
-	717	חלק	מוסדר	6108

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.

ניסים אלוני 19, ת"א: 4563 מ"ר.

סה"כ שטח התכנית: 5,430 מ"ר.

מתכנן: אדרי' מרינה ירמונווק

יום: דנה דרינה גולדשטיין

בעלות:

1. מגרש מוסר: רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

א. בעלי המקרקעין הרשומים - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)

ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם:

1. עיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת

אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה).

2. חבי רייטס גרופ ר.ג. ת"א ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה

הרשומה בנסח הטאבו.

2. מגרש מקבל: ניסים אלוני 19, ת"א (דירה 36)

דנה גולדשטיין (פרטי)

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

ניסים אלוני 19:

במגרש בנוי מגדל מגורים הידוע כמגדל Yoo2, מגדל בן 40 קומות, עם 126 יחיד. הזכויות מועברות לדירה בקומות 36-37, הדירה בנויה ובשיפורים ואינה מאוכלסת. בהיתר מס' 3-250870 שהתקבל ב-27/12/2005 הוגדרו שתי יחיד בקומה 36 הכוללות חללים כפולים ומרפסות לא מקורות, בקומה 37, חללים טכניים והמשך חללים כפולים לדירות שבקומה 36. בהיתר 08-0746 שהתקבל ב-18/12/2008 אושר איחוד שתי יחיד ליחיד אחת בקומות 36-37 (דירה בעלת חלל כפול), סגירת חלקי מרפסות והוספת גיקוזי בקומה 36.

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:

רוטשילד 117:

תכניות תקפות: 2650, ב', 2720, 2331,

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בשדרות רוטשילד 117 הינם 1909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 17.7.2022, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר מתאריך 16.3.22.

יש לציין, כי במקביל הומלצה להפקדה תכנית לניוד תא/מק/5100 - ניוד זכויות להירקון 142 - בה ינויודו 202.65 מ"ר בהתאם לפערי השווי כפי שנקבעו בעת הפקדת התכנית.

כמו כן, לעניין סוגיית תמריץ השמירה על השווי בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, יצוין כי הוועדה המקומית קיימה דיון רחב וממצה לגבי המבנה שבנדון במסגרת הדיון בתכנית תא/מק/5100 (החלטה מס' 23-0002 ב' בשיבתה מיום 8.2.2023) והחליטה כי אין מקום לאשר את התמריץ מן הטעמים המפורטים בהחלטתה.

ניסים אלוני 19:

תכניות תקפות: 1750 א, 1750.

יעוד קיים: מגורים מיוחד (מגרש מס' 2)

שטח המגרש: 4563 מ"ר

זכויות בניה לפי תכניות תקפות: שטחים למטרות עיקריות על קרקעי - 18,542 מ"ר
שטחי שירות על קרקעי - 65 מ"ר לכל יחיד
מספר יחיד מירבי - 154 יחיד

גובה: 40 קומות על קרקעות + קומת גג + 3 קומות בתת הקרקע.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור בשדרות רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 עבור סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומות 36-37 על-פי היתר מס' 08-0746.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתכנית הנוכחית מועברים סה"כ כ-176.41 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 16.3.22 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 31.10.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.27 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1 העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש בשדרות רוטשילד 117 למגרש המקבל ניסים אלוני 19.
 - 1.1 מחיקת כ-176.41 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 117.
 - 1.2 תוספת 401 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל (דירה בקומות 36-37 ע"פ היתר מס' 08-0746 שהתקבל בתאריך 18/12/2008).
- 2 קביעת הוראות בנייה לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל ברח' נסים אלוני 19:

סגירת חלל כפול בדירה קיימת בקומה 36 ע"פ היתר מס' 08-0746 שהתקבל בתאריך 18.12.2008, באמצעות תוספת שטח של 401 מ"ר, ללא תוספת יחידת דיוור, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ניסים אלוני 19	רוטשילד 117	ניסים אלוני 19	רוטשילד 117		
חקיים לפי היתר מס' 20080746 + תוספת של 401 מ"ר שטח עיקרי למגורים לדירה בקומות 36-37.	הפחתה של 176.41 מ"ר עיקרי (מהיקף המ"ר לגינה אשר בבעלות רייטס גרופ)	לפי היתר מס' 20080746: שטח עיקרי על קרקעי - 19,106.80 מ"ר שטח שירות על קרקעי: 7,909.38 מ"ר סה"כ שטח בנוי: 27,016.18 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17.7.2022 - 1909.56 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	126	כקיים		מספר יחיד מקסימאלי
ללא שינוי	ללא שינוי	120.4 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	40 קומות	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	קומה טיפוסית ק.בנין קדמי 9 מ'	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	3 קומות	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 דן, 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.

הועדה המקומית לתכנון ולבייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p>אזהרה לתוכנית</p>			
<p>עורך התכנית אדרי פרייז ירמונוק</p>	<p>מגיש התכנית זנת דרינה גולדשטיין רייטס גרופ ר.ג. תמא מימ</p>	<p>שם התכנית ניוד זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19</p>	<p>מספר התכנית 507-1106343</p>
<p>סוג הועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>			
<p><input type="checkbox"/> יורגילהיי (שעוד לא חוסמכה)</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית</p>
<p>סוג הרשות</p>			
<p>שם הרשות (בה חלח התכנית)</p>	<p>סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)</p>	<p>הכנית כוללנית בשטח וחמנות</p>	<p><input type="checkbox"/> תל אביב יפו</p>
<p>מטרת התכנית (יש לסמן אחד בלבד)</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למדט עשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			

<p>מסל חסינות בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית</p>	<p>מסל חסינות בחוק לעניין סמכות ועדה מחוזית</p>	<p>מסל חסינות בחוק לעניין סמכות ועדה מחוזית</p>	<p>מסל חסינות בחוק לעניין סמכות ועדה מחוזית</p>
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			
<p>מטרת התכנית התכנית הינה בסמכות מקומית</p>	<p>מטרת התכנית התכנית הינה בסמכות מקומית</p>	<p>מטרת התכנית התכנית הינה בסמכות מקומית</p>	<p>מטרת התכנית התכנית הינה בסמכות מקומית</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על חרי"ק המורבני 3.1.4 – תועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הכניח המורבני חקבוע באזורי היעד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בנייה ע"פ תכנית השימור.</p>	<p>סעיף כללי לא יחויי ואגומי</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: תכולים בחשימת השימור העירונית או שקבש לביתם תוראות לשימור בוכנית המוצעת, או בהכנית מאושרת</p>	<p>שימור – סעיף 6.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>תואט 1. העברת זכויות בניח ממכנה לשימור בחובלות פתחיות ברחוב רוטשילד 117 למגרש מקבל ברחוב נוסים אלוני 19 ובחיקות</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת תוראות ותואים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתור לחיל חוראות</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת תוראות ותואים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתור לחיל חוראות</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: קביעת תוראות ותואים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתור לחיל חוראות</p>

זכויות הבניה מהמבנים לשימור בתבולות מהמירון. 2. תבולות ביוצע שימור המבנים ברחוב רוטשילד 117 בתל אביב להנחיות תכנית השימור 22650.	תכנית נשאית קודמת להכנית השימור 22650 בתכנית המפורטת בהודעה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(א)4.		
---	--	--	--

שימור בתוכנית המפורטת	התוכנית מס' 52 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה תקרות, (א) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (א) - הגדלת מספר יחידות, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א)5	שינוי תוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
קביעת תוראות בנייה לתוספת שטחי הכניח במגרש המקבל כרתי נוספים אלוני 19: סגירת חלל כמול באמצעות תוספת שטח של 401 מ"ר, ללא תוספת יחידות דיוור, הכל בהתאם למיקום המפורט במספר הבנייה של תכנית זו.	שינוי חלוקת שטחי הבניה המתירים לתכנית אחרת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מכלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה למי תוכנית האמורה (בתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקעי, לא יגדל ביותר מ-50%,	סעיף קטן (א)6	

<p>בדיקת את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, (מנאיתי כי תכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזוח כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025 332739	16.4.2023	3.4.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תאריך	תאריך
תראלה אברהם אוון, עו"ד	2438926	3.4.2023	

חברים | 17

העמית
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
נוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. התימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. תיקון תשריטי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 16/04/2023
 חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62' בתאריך 03/04/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23/ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: תכנית לניוד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות, מרוטשילד 17 למבנה בניסים אלוני 19 לצורך סגירת חלק מחלל כפול ביחידת דיר קיימת במבנה. האדריכלית מרינה תציג את התוכנית מרינה ירמוונק: מציג את התוכנית במצגת דורון ספיר: בנוגע ליחס המרה 2.27 הוא יחס מאוד מופרז שמשקף ערך קרקע של 20,000 שקל למטר שנראה לא סביר, איך ההתייחסות שלכם לכך? שאלה נוספת נוגעת האם המבוקש בניסים אלוני 19 בקומה 36 37 כבר בנוי? שירה קאשי דקלו: לגבי השווים, בדרפט מצוין שהשוויים הם לא עדכניים ושהדרפט יעודכן בהתאם. הוצאה שומה מעודכנת בניסים אלנו והשווי עלה ל-29 אלף כך שיחס ההמרה מתעדכן ל1.58 והשווי ברוטשילד נשאר זהה ועדיין תקף דורון ספיר: עדיין השווי גבוה ומופרז שירה קאשי דקלו: זה מה שקבע שמאי בורר דורון ספיר: מה לגבי מצב הדירה כיום? מרינה ירמוונק: הדירה אטומה ובשיפוצים ללא קומת גלריה. תואמת את ההיתר דורון ספיר: היה שם פיקוח? יעל שטופלמן: עשינו בדיקה עם המחלקה הפלילית המשפטית ונמסר שלא נמצאו הליכים פליליים במקום דורון ספיר: אפשר לראות את דוח הפיקוח? שרון טרגייר: לא היו הליכים פליליים דורון ספיר: זה לא אומר שלא היתה בניה, הפיקוח לא היה במקום שרון טריגר: הפיקוח לא היה במקום דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר קבלת דוח של הפיקוח על המצב בשטח ואם המבוקש בנוי או לא בנוי ועדכון השומה לפי מה שנמסר בדרפט. דנה גולדשטיין: ניסים אלון 19, בעלת הדירה, היו פקחים מהעיריה ובדקו שהנכס לא ראוי לשימוש והוא הסתכל על כל השטח וקיבלנו פטור מארנונה, ואין גישה הכל סגור ואטום ואי אפשר להגיע לקומה למעלה. דורון ספיר: לא היה פקח מטעם רישוי והבניה, הפקח שהיה אצלכם הוא מטעם הארנונה חיים גורן: למה לגרור את הבעלים אפשר להסתמך על הצהרה שלהם, האחריות שלנו היא לדאוג שיהיו נתונים עדכניים במהלך הדיון. דורון ספיר: אני מבקש להמציא את הדוחות כפי שבקשתי.

בישיבתה מספר 0007-23'ב' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן

דיון נוסף:

התכנית מובאת לוועדה לדיון להפקדה בהמשך לדיון שקיימה הועדה ביום 3.5.2023, כאשר מבוקש לעדכן את הועדה בבאות:

1. מבקשי התכנית הגישו על החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 3.5.2023 עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי וכן ערר לוועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה.
במענה הועדה המקומית טענה כי נדרש סילוק התובענות על הסף בהיותן מוקדמות שכן הועדה המקומית טרם נתנה החלטה סופית, האם להפקיד את התכנית המבוקשת לרבות לעניין הצורך בקבלת שומה עדכנית.
המבקשים טענו מנגד שלכל הפחות ההחלטה "לשוב ולדון" היא החלטה סופית לעניין חזרת הועדה המקומית מהשומה המוסכמת שנחתמה על ידי שמאית הועדה המקומית וטענו שהועדה המקומית קיבלה החלטה סופית לשנות את השומה המוסכמת.
נוכח הערות בית המשפט המחוזי בדיון שהתקיים ביום 2.11.2023 אשר המליץ לוועדה המקומית לשקול מחדש את עמדתה לעניין שומת השווי של המגרש המקבל, מובא הדיון בנושא מחוץ לסדר היום לצורך דיון וקבלת החלטה.
2. לעניין חריגות הבנייה בנכס בניסים אלוני 19, בהתאם להחלטת הועדה מיום 3.5.2023 הנושא הועבר לבחינת מחלקת הפיקוח על הבניה וביום 15.6.2023 הועבר דו"ח ממחלקת הפיקוח על הבניה בעניין. על פי הדו"ח ביום 22.5.2023 נערכה ביקורת בכתובת הנדונה בדירות בקומות 37 ו-38 ונמצא שישנה גלריה קיימת ממתכת אשר נבנתה ללא היתר בנייה ושאינה נמצאת בשימוש נכון למועד הביקורת.