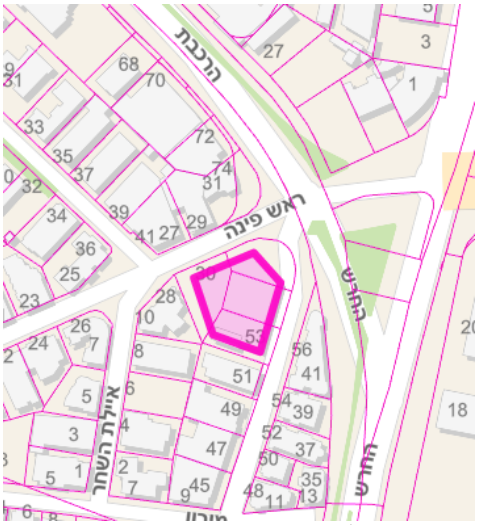
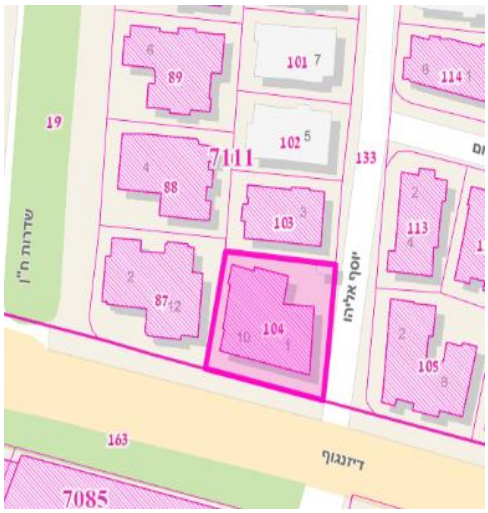
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

התכנית הוגשה ללא תאום עם מחלקת התכנון, ישירות לוועדה המחוזית, לכן כל הכתוב בדרפט הוא באחריות היזם והאדריכל. מחלקת התכנון לא בדקה את הנתונים ואת הכתוב בדרפט זה.

מיקום:



לבנדה 53/ ראש פינה 30



דיזינגוף 10

כתובת:
מגרש מוסר - דיזינגוף 10
מגרש מקבל - לבנדה 53/ראש פינה 30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	-
7111	מוסדר	חלק	104	-

שטח התכנית:
מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 : 742 מ"ר.
מגרש מקבל - לבנדה 53/ ראש פינה 30 : 1548 מ"ר.

מתכנן: מילוסלבסקי אדריכלים

יזם: אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

בעלות:
מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10
דורה ונחמן אוקס באמצעות מיופה כוחם עו"ד אלון עזרן ממשרד חיים קוסבסקי

לבנדה 53/ ראש פינה 30 – מגרש מקבל
אמרלד גלילאו נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

<u>מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10:</u>
מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית.
תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
אישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר התקבל בתאריך 06.01.21.

<u>מגרש מקבל - לבנדה 53 / ראש פינה 30</u> :
מגרש בבניה – החלה בניית המגדל עם עירוב שימושים למסחר, מלונאות, משרדים ומגורים על פי היתר מס' 23-0395.

מדיניות קיימת:
לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור, ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וחיזוק אזורי המע"ר בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה. ובכלל זה חיזוק תחום המלונאות באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בדרום העיר.

מצב תכנוני קיים:
<u>מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) –דיזינגוף 10 :</u>
תכניות תקפות: 2650 ב', 219, 58, מ, ג', ע', 4971, 5145.
יעוד קיים: אזור מגורים א
שטח המגרש: 742 מ"ר
זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה אשר נותרו להעברה ממבנה זה הינם <u>175.25 מ"ר</u>
(לאחר העברה של 162.21 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4971 ולאחר העברה של 142.49 מ"ר בתכנית תא/מק/ 5145).

<u>לבנדה 53/ ראש פינה 30:</u>
תכניות תקפות : 2650ב', תא/ 4043, תא/ מק/ 5145
יעוד קיים : אזור תעסוקה מטרופוליני
שטח המגרש: 1548 מ"ר
זכויות בניה: 18,751 מ"ר עיקרי, 7,090 מ"ר שרות
גובה : 33 קומות

מצב תכנוני מוצע:

<u>מטרת התכנית</u>:
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנים לשימור וחיזוק אזור המע"ר בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ובכלל זה הגדלת מצאי חדרי המלון בדרום העיר.

<u>עיקרי הוראות הבינוי ברח' לבנדה 53</u>:
1. תוספת של 1,400.83 מ"ר עיקרי לשימושי תעסוקה ע"פ תא/4043 (משרדים ו/או מלונאות) ותוספת של 528.11 מ"ר שירות (בהתאם לשיעור שטחי השירות בתב"ע התקפה- 37.7%).
תוספת השטחים נעשית לתוך נפח המגדל בן 33 הקומות אשר אושר בתוכניות הקודמות. (לא מתבצעת תוספת קומות במסגרת תוכנית זו)
2. ללא תוספת מקומות חניה, שימוש במקומות החנייה הקיימים בהיתר
3. כל יתר הוראות הבינוי והעיצוב במגרש יהיו ללא שינוי ובהתאם לתוכנית התקפות במגרש.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר (תא/ 4043 + תא/מק/ 5145)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה עיקרי	מ"ר	סה"כ: 18,751 מ"ר, מתוכם: - 15,156 מ"ר עיקרי **לתעסוקה** (משרדים /מלונאות /מסחר) - 3,075 מ"ר עיקרי **למגורים** - 520 מ"ר עיקרי **ציבורי**	בהתאם למצב הקיים + **1,400 מ"ר עיקרי לשימושי תעסוקה** (משרדים/מלונאות).
סה"כ זכויות בניה שירות	מ"ר	סה"כ: 7,090 מ"ר, מתוכם: - 5,800 מ"ר עיקרי **לתעסוקה** (משרדים /מלונאות /מסחר) - 1,160 מ"ר עיקרי **למגורים** - 130 מ"ר עיקרי **ציבורי**	בהתאם למצב הקיים + **528 מ"ר שירות לשימושי תעסוקה** (משרדים/מלונאות).
גובה	קומות	33	ללא שינוי
מקומות חניה		111 חניות +5 חניות נכים	ללא שינוי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
ל.ר

זמן ביצוע: מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת תכנון יפו-דרום)

לאחר שהצוות המקצועי במנהל ההנדסה בחן את התכנית המוצעת, **לא** נמליץ ללשכת התכנון לקדם את התכנית הנ"ל.

קודם לבקשה הנ"ל אושרה בתא השטח תכנית ראשית ולאחריה אושרה תכנית לניוד זכויות משימור כמתואר להלן:
התכנית הראשית, תא/4043, 507-0073395 אושרה ע"י הוועדה המחוזית למתן תוקף במהלך יוני 2017.
תכנית עיצוב למתחם אושרה במרץ 2021. התכנית, שנמצאת בשלבי מימוש מתקדמים, שטחה כ -1.9 דונם וכוללת מגדל מעורב שימושים למלונאות, תעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור ברח"ק של כ -11.5 והקצאות ציבור מבונות מינימליות של כ - 650 מ"ר בלבד.

במקביל לאישור תכנית העיצוב והיתרי הבניה, קודמה ואושרה לבקשת יזם התכנית, תכנית בסמכות מקומית לניוד זכויות משימור תא/5145 - "ניוד זכויות מדיזנגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבנדה 53", 507-1096775. במסגרת התכנית נויידו למגדל 6,150 מ"ר שטח עיקרי בייעוד תעסוקה (המהווים 50% מהשטח העיקרי המותר ע"פ התכנית הראשית) ונוספו 2,319 מ"ר שטחי שירות.
בכך מוצה היקף זכויות הניתן להעברה למגדל מכוח תכנית השימור, הקובעת כי שטח הבנייה העיקרי המתווסף למגרש המקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו ע"פ התכניות התקפות.

יתרה מכך, יובהר כי לצורך קידום התכנית המניידת ובשם התועלת הציבורית שהתקבלה משימור המבנים במגרשים המוסרים, אף הוגדל באופן משמעותי הרח"ק המירבי שנקבע בתכנית המתאר תא/5000 עבור אזור זה (רח"ק של 12.8) לרח"ק של כ- 16.8.

אנו ממליצים לוועדה המקומית להתנגד לקידום התכנית המבוקשת, היות שזו אינה תואמת את תכנית המתאר, את תכנית השימור ואת המדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה שלא לקדם תכניות לתוספת זכויות ללא תועלות ציבוריות ושאינן תואמות את תכנית המתאר. כמו כן, תא השטח נמצא בקיבולת המקסימלית שלו ובניצול מיטבי של תא השטח לשימושים מעורבים. משכך, כל תוספת תגרום עומס ברמת תפעול הבניין וברחובות הסמוכים ותכביד על התשתיות הציבוריות שנמצאות בחסר במרחב.

במידה והועדה המחוזית תחליט לקדם את התוכנית, מבקשים שהתוכנית תחזור לאגף התכנון לבדיקות ותיאומים טכניים כגון: מדידה הפקת תשריט יעודי קרקע במצב הנכנס ובמצב היוצא וכדומה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0005ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

אורלי אראל: הוגשה לוועדה המחוזית תוכנית לניוד זכויות מדיזנגוף 10 ללבנדה 53.
אנחנו ממליצים לוועדה לא להמליץ על הפקדה לוועדה המחוזית. התוכנית סותרת את תוכנית המתאר ותוכנית השימור תכנית זו מציעה לנייד זכויות כבר בפעם שלישית לבניין הזה. בעצם נעשתה העברת זכויות משימור והבניין כבר מיצה את כל הזכויות שלו, הוא נמצא ברח"ק הרבה יותר גבוה מהמתאר כתוצאה מהניוד הראשון של השימור שאותו קידמנו. במידה ואתם תמליצו שכן לקדם את התכנית או הוועדה המחוזית תחליט שכן להפקיד את התוכנית , אנחנו מבקשים שהיא תחזור אלינו לתיאומים טכניים החל ממדידות וכלה בכל ההסכמים שנבדוק אותם לנושא השימור וההתניות.
ליאור שפירא: אנחנו יכולים להמליץ אם אנחנו רוצים?
אודי כרמלי: אנחנו יכולים להמליץ אבל זה לדעתי לא ראוי כי זו בעצם סתירה מובנית מתוכנית המתאר כי אנחנו לא חושבים שיש הצדקה. אנחנו בוררים בקפידה מתי תוכנית צריכה לסתור את תוכנית המתאר . ברגע שאנחנו מאשרים דבר כזה בעצם אנחנו תומכים בכל ניוד זכויות שמנוגד לתוכנית המתאר. אין לנו כאן איזושהי התנגדות היסטרית ברמה הסופית של זה. מצד אחד אנחנו לא יכולים לעמוד מאחורי עמדה נוקשה מול יזמים שאנחנו שומרים על עקרונות תוכנית המתאר וביד שנייה לאשר דברים שחורגים מתוכנית המתאר בקלות . לכן ההמלצה שלנו לכם זה להתנגד.
ליאור שפירא: מקבלים את חוות דעת הצוות ואנחנו לא ממליצים על הפקדת התוכנית.

בישיבתה מספר 25-0005ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לא לקדם התכנית המבוקשת, היות שזו אינה תואמת את תכנית המתאר, את תכנית השימור ואת המדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה שלא לקדם תכניות לתוספת זכויות ללא תועלות ציבוריות ושאינן תואמות את תכנית המתאר. כמו כן, תא השטח נמצא בקיבולת המקסימלית שלו ובניצול מיטבי של תא השטח לשימושים מעורבים. משכך, כל תוספת תגרום עומס ברמת תפעול הבניין וברחובות הסמוכים ותכביד על התשתיות הציבוריות שנמצאות בחסר במרחב.

במידה והועדה המחוזית תחליט לקדם את התוכנית, מבקשים שהתוכנית תחזור לאגף התכנון לבדיקות ותיאומים טכניים כגון: מדידה הפקת תשריט יעודי קרקע במצב הנכנס ובמצב היוצא וכדומה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון