

מס' החלטה	התוכן
15/03/2023	507-0455493 תא/מק/5019 - העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילוייה מעוז 6 ומאיר
9 - 2005-223ב'	יערי 20
	דיון בהפקדה

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

כתובת:

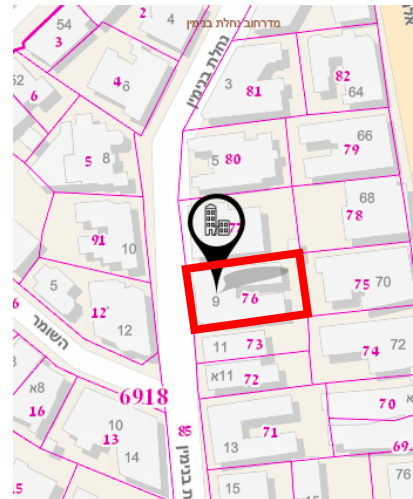
מגרש מוסר: נחלת בנימין 9

מגרשים מקבלים: בילוייה מעוז 6 ויערי מאיר 20

מיקום:

מגרש מוסר:

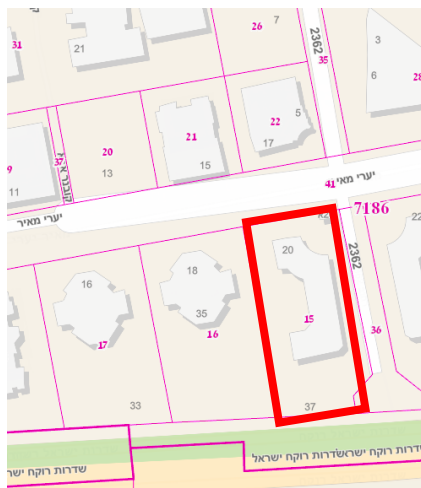
נחלת בנימין 9: גוש 6918, חלקה 76.



מגרשים מקבלים:

1. בילוייה מעוז 6: גוש 7186, חלקה 29.

2. יערי מאיר 20: גוש 7186, חלקה 15.



מיקום:

נחלת בנימין 9: גוש 6918, חלקה 76
בילויה מעוז 6: גוש 7186, חלקה 29
יערי מאיר 20: גוש 7186, חלקה 15

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	29	
7186	מוסדר	חלק	15	
6918	מוסדר	חלק	76	

שטח התכנית:

מבנה לשימור נחלת בנימין 9: 548 מ"ר.
בילויה מעוז 6: 2,011 מ"ר.
יערי מאיר 20: 3,316 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 5,875 מ"ר

מתכננים: משרד קרבלניק-קיסר אדריכלים ומתכנני ערים ואזורים
משרד כהנא גלעד אדריכל ובונה ערים

יזמים:

- בעלי זכויות מהבניין בבילויה מעוז 6
- בעלי זכויות מהבניין ביערי מאיר 20

בעלות:

מגרש מוסר: נחלת בנימין 9 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
קרבן לשימור

מגרשים מקבלים:

בילויה מעוז 6: פרטיים
יערי מאיר 20: פרטיים

מצב השטח בפועל:

נחלת בנימין 9:

מבנה לשימור אקלקטי בהגבלות מחמירות שתוכנן בשנות העשרים. בן 3 קומות סיים את עבודות השימור ב-2018

מגרשים מקבלים:

1. **בילויה מעוז 6:** בניין מגורים קיים בן 12 קומות מעל קומת עמודים חלקית, ו-2 קומות מרתף חניה ואחסנה, הכולל סה"כ 48 יח"ד ע"פ היתרי בניה משנת 2004 ו-2010. רחוב בילויה מעוז הינו רחוב פנימי ללא מוצא בשכונת כוכב הצפון, תל אביב יפו. מצפון לנכס גינה ציבורית "גן כוכב הצפון", ממזרח שדרות לוי אשכול וממערב רחוב אבא קובנר. הבניין בסמוך לבי"ס כוכב צפון. ומעברו השני של הכביש מרכז מסחרי.
2. **יערי מאיר 20:** בניין מגורים קיים בן 9 קומות מעל קומת קרקע חלקית, ומרתף חניה, הכולל סה"כ 40 יח"ד ע"פ היתרי בניה משנת 2016. רחוב יערי מאיר הינו רחוב צדדי, תחילתו ברחוב לוי אשכול וסופו ברחוב בוני העיר בשכונת כוכב הצפון.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

נחלת בנימין 9:

תכניות תקפות: 1200, 2650 ב', 44, 4490

יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 548 מ"ר

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 301.23 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 12.12.2022, לשווי קרקע 32,200 ש"ח.

בתכנית 4490 הועברו 734.15 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 16.2.16 לשווי 17,500 ₪ למ"ר.

בתכנית 4976 הועברו 112.65 מ"ר ע"פ תחשיב מתאריך 4.8.21 לשווי 28,000 ₪.

בתכנית 4686 המופקדת ונמצאת בימים אלה בסטטוס עתירה מנהלית לאחר ועדת ערר, הועברו 27.68 מ"ר.

מגרשים מקבלים:

1. בילויה מעוז 6

תכניות תקפות: 1112 ג, 1, תא 5000, 1, תא/מק/4660

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 2011 מ"ר

זכויות בניה: שטח הבניין הקיים 10474.51 מ"ר לפי היתר מספר 10-0897

גובה: 12 קומות מעל הקרקע + 2 קומות מרתף

2. יערי מאיר 20

תכניות תקפות: 1112 ג, תא/1112(1), תא/1112(2), 1112 ג(3), 1, תא 5000, 1, תא/מק/4660

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 3316 מ"ר

זכויות בניה: שטח הבניין הקיים 9115.82 מ"ר לפי היתר מספר 16-0294

גובה: 9 קומות מעל הקרקע + 1 קומת מרתף

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9, על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרשים המקבלים בילויה מעוז 6 ויערי מאיר 20 ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב נחלת בנימין 9.

מטרת התכנית השלמת שטחי מרפסות חלקיות קיימות בבילויה מעוז 6 בתוך מסגרת המרפסות הקיימות ובהתאם לקו המרפסות הבנויות בפועל, הפיכת מסתור כביסה לשטח עיקרי והרחבת שטח דירת גן. הגדלת שטח עיקרי בנוי בתוך שטח בנוי לא מנוצל במאיר יערי 20

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 117.38 מ"ר עיקרי ביעוד 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 12/12/2022 ועפ"י הערכת שומה למגרשים המקבלים ברחוב בילוייה מעוז 6 ומאיר יערי 20 :

בילוייה מעוז 6 מתאריך 08.02.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.ב. :

- שווי מ"ר לניוד למטרת הרחבת דירות גן על חשבון חצר 15,750 ש"ח
- שווי מ"ר ממוצע להגדלת מרפסות 6,450 ש"ח
- שווי מ"ר ממוצע למטרת הפיכת מסתור כביסה לשטח עיקרי 14,440 ש"ח
- עבור קומה 10 שווי מ"ר להגדלת מרפסת 6,867 ש"ח

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.04 מ"ר ביעוד דירות גן במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.99 מ"ר ביעוד מרפסות במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.23 מ"ר ביעוד מסתור כביסה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 4.69 מ"ר ביעוד מרפסות בקומה 10 במגרש המקבל.

יערי מאיר 20 מתאריך 16.06.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 22650.ב. :
שווי מ"ר מבונה למגורים בדירת גן מספר 1 ו- 2 29,700 ש"ח
שווי מ"ר מבונה למגורים בדירה מספר 5 בקומה 1 27,000 ש"ח

- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.08 מ"ר ביעוד דירות גן במגרש המקבל.
- 1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.19 מ"ר ביעוד דירות בקומה 1 במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב נחלת בנימין 9 למגרשים המקבלים ברחובות בילויה מעוז 6 ו-יערי מאיר 20.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 9 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור
3. מחיקת 117.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9.
4. תוספת 300.82 מ"ר בבילויה מעוז 6 לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי :
 - 4.1 246.34 מ"ר עיקרי עבור הגדלת מרפסות במגרש מקבל בילויה מעוז 6
 - 4.2 22.38 מ"ר עיקרי עבור הגדלת שטח עיקרי על חשבון מסתורי כביסה במגרש מקבל בילויה מעוז 6
 - 4.3 32.1 מ"ר עיקרי עבור הרחבת דירת גן על חשבון גינה במגרש מקבל בילויה מעוז 6
5. תוספת 46.11 מ"ר יערי מאיר 20 לפי הפירוט הבא ובהתאם לנספח הבינוי :
 - 5.1 30.74 מ"ר עיקרי עבור הגדלת דירות גן במגרש מקבל יערי מאיר 20
 - 5.2 15.37 מ"ר עיקרי עבור דירה בקומה 1 במגרש מקבל יערי מאיר 20

הוראות בינוי

תוספת השטח ב"מגרשים המקבלים" (תאי שטח 1-3) תעשה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד ובמיקומים המפורטים בנספח הבינוי של תכנית זו.

הנחיות מיוחדות

הועדה 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.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מאיר יערי 20	בילויה מעוז 6	נחלת בנימין 9	מאיר יערי 20	בילויה מעוז 6	נחלת בנימין 9		
תוספת של 46.11 מ"ר עיקרי למגורים.	תוספת של 300.82 מ"ר עיקרי	הפחתה של 117.38 מ"ר עיקרי.	לפי תב"ע 1112 ג'	לפי תב"ע 111 ג'	לפי הקיים 301.23 זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 12/12/2022	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	40	48	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	110 מ"ר	110 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	10 קומות	12 קומות מעל	כקיים	קומות	מספר קומות

			מקד הקדק	הקדק			
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

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 ושיפוי בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשבעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה במגרש המקבל

- אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לענין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בהתאם להוראות תוכנית השימור.
- שיפוי החזיתות בהתאם להנחיות המרחביות

4. רישום הערה

רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנה ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

זמן ביצוע :

כ-7 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך התכנית	מגיש התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
קרבלניק קיסר אדריכלים גלעד כהנא אדריכל	ע"ד טבע'ניק יגיל גביש מעין בויקו זאב	תא/מק/5019 העברת זכויות מנחלת בנימין 9 לבילוייה מעוז 6 ויערי מאיר 20	507-0455493
זיהוי הפרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הפרשות			
שם הפרשות (בה חלה התכנית)	סוג הפרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו ☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין ☐			
מוס' התכנון המוסמך לתכנון התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור פלני של תוכנית המפותטת (המוצגת)	מס' התעודת החוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מחלת הסעיף בחוק
תכנית לזיון זכויות ממנהל השימור בתחומי מחסני מרחב הקהילה במחוז למנהל מועד 4.3.1.1 (4.3.1) הפרשות מועד 4.3.2.1 (4.3.2) הפרשות מועד 4.3.3.1 (4.3.3) הפרשות מועד 4.3.4.1 (4.3.4) הפרשות מועד 4.3.5.1 (4.3.5)	62 התעודת	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (כחוק חס' לתכנית תא 5000 מועד חוק 22.12.2019)
שימור סעיף - 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצגת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת תוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מותר להחיל תוראות תכנית נושאים קודמות (תכנית השימור 2650 ב') בתכנית המפורטת החז'ה ובחתימה להוראות סעיף 3.1.3 (ג) (4).
תואם	1. העברת זכויות בניח ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב נחלת בנימין 9 למגרשים מקבילים ברחוב מאיר יערי 20, ורחוב בילוייה מעוז 6 ומחיקת זכויות הבניה מחממים לשימור בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור חממים ברחוב נחלת בנימין 9 בחתום לחנחיות תכנית השימור 2650 ב'.	

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בטמכות ועדת מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית מכללית לא תסתור את חתומות תכולות, ואולם ועדת מקומית תחילה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	א62 (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 קטן (א) (5) שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
+	סעיף קטן (א) (6) שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה מועדון המנהלות, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה (בתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.	

החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדת מקומית/מחוזית, (מחקר את המיוחד) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	5332735-02		26.1.23
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עייד	2438926-9		25.12.23

העמקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדת מחוזית)
עוזת 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 הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
6. תיקון תשריטי תכנית (מצב מאושר, מצב מוצע) 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 186' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 26/01/2023
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/01/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מציגה מתוך מצגת את עיקרי התכנית.
ליאור שפירא : אתם מעבירים זכויות מהדרום לצפון?
שרון טרייגר : מהמרכז לצפון.
ליאור שפירא : התכנית מאושרת

בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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 הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
6. תיקון תשריטי תכנית (מצב מאושר, מצב מוצע) בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ענת בן לוי יליזרוב

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק