

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
19 ניסים אלוני - העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 507-1106343 תא/מק/5138 - דיון בהפקדה (3)	22/11/2023 12 - - '23-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

**כתובת:**

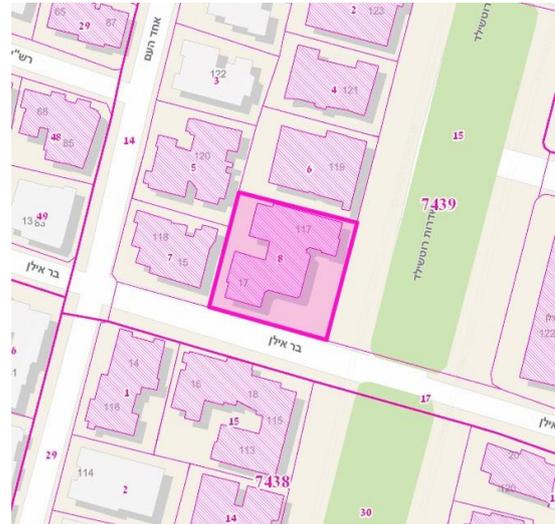
**מגרש מוסר:** רוטשילד 117, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור  
**מגרש מקבל:** ניסים אלוני 19

**מגרש מקבל**



ניסים אלוני 19  
גוש 6108, חלקה 717

**מיקום: מגרש מוסר**



רוטשילד 117  
גוש 7439, חלקה 8

**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**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:** אדר' מרינה ירמונונק

**יזם:** דנה דרינה גולדשטיין

**בעלות:**

- מגרש מוסר: רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות**
  - בעלי המקרקעין הרשומים- פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
  - בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם:
    - עיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה).
    - חב' רייטס גרופ ר.ג ת"א ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

- 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 קרקעיות 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 יח"ד. הזכויות מועברות לדירה בקומות 36-37, הדירה בנויה ובשיפוצים ואינה מאוכלסת. בהיתר מס' 3-250870 שהתקבל ב-27/12/2005 הוגדרו שתי יח"ד בקומה 36 הכוללות חללים כפולים ומרפסות לא מקורות, בקומה 37, חללים טכניים והמשך חללים כפולים לדירות שבקומה 36. בהיתר מס' 08-0746 שהתקבל ב-18/12/2008 אושר איחוד שתי יח"ד ליח"ד אחת בקומות 36-37 (דירה בעלת חלל כפול), סגירת חלקי מרפסות והוספת ג'קוזי 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 ינויידו 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' 0002-23 ב' בישיבתה 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 יח"ד  
מספר יח"ד מירבי - 154 יח"ד

**גובה:** 40 קומות על קרקעיות + 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 2650.

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 בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל ברח' ניסים 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 דור, 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		
הקיים 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 לניוד 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 יח"ד מקסימאלי
ללא שינוי	ללא שינוי	120.4 מ"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד 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 ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 507-1106343		ניוד זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19		דנה דרינח גולדשטיין רייטס גרופ ר.ג. תיא בע"מ		אדרי מרינה ירמונוק	
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות							
שם הרשות (בה לחת התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית			
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:							

תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חשגיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות חשגיף בחוק	תאריך כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
תכנית לגידול זכויות ממבנה לשימור בתגלית מחוזית מרחוב מרוטשילד 117 לניסים אלוני ברחובות סלחאית תכנית שימור חירויות למגורן סגורה חלל כפול ברחוב דיווה בקומות 37-36	62(א)א(5); 62(א)א(6); 62(א)א(7) לחוק החו"ב התש"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתכנית תא/5000 מתו) תק"פ 22.12.2016	תכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמ"ת א"ה כוללת תא/5000, כמפורט לחלן
חשגיף הראשי בתוכנית המתאר	יחוי השטח בתוכנית המתאר	תוראח רלבטיות בתכלית המתאר	חתימת החוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - תוועדה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי חסבוע באוודי חזיעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרמי	תותר תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ב' ובחמ"ת לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	+ לפי סעיף 3.1.4 (א)
שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למקום בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: חכלולים ברשימת חשימור העירונית או שנקבעו לגביחם חוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	מבנה או אתר לשימור: קביעת חוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (א) מתיר להחיל חוראות	תואם 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בחוגבלות מהמירות ברחוב רוטשילד 117 למגורן מקבל ברחוב ניסים אלוני 19 ומחיקת

זכויות הבניה מהמבנים לשימור מחגבלות מהמירות. 2. חבטות ביצוע שימור המבנים ברחוב רוטשילד 117 בחתום לתחילת תכנית השימור 2650ב.	תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650ב) בתכנית חמפורטת החדשה ובחתימה לחוראות סעיף 3.1.3(ג)4.		
---	---	--	--

שימוש בסעיפים חוקי בסטייה מתוכנית המתאר לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללגית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחייב מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)1, (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	62א(ג) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייגודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
שיומש בתוכנית המפורטת	מחנות הסעיף
קביעת חוראות בנייה לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל ברח' ניסים אלוני 19: סגירת חלל כפול באמצעות תוספת שטח של 401 מ"ר, ללא תוספת יחידות דיור, הכל בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו.	שינוי חוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)5	שינוי חוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)6	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדת המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%

תצהיר זיהוי			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקן את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
25332735		16.4.2023	אהוד כרמלי, אדרי
מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	שם וטעם משפחה
2438926		3.4.2023	הראלה אברהם און, עו"ד

ח ברעם | 2017

העמיתים  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות 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. חתימת 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 186'ד לחוק.**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 16/04/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א 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 דיור 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 ל-1.58 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' 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 ובנייה. במענה הוועדה 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 הוועדה המקומית מהשומה המוסכמת שנחתמה על ידי שמאית הוועדה המקומית וטענו שהוועדה 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 הבנייה 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.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-23' מיום 08/11/2023 תיאור הדיון:**

הראלה אברהם אוזן: הנושא שאנחנו עוסקים בו תא/ 5138 העברת זכויות מרוטשילד 117 לניסים אלוני 19 הופץ אתמול מחוץ לסדר היום בגלל דיון שנערך בבי"מ ביום חמישי שעבר ובימ"ש מחכה להחלטה של הועדה המקומית ולכן מהטעם הזה נאלצנו להכניסו מחוץ לסדר היום. הדיון הובא מחוץ לסדר היום בשל דיון שהתקיים בעתירה מינהלית שהגישה בעלת הזכויות בדירה בבנין בניסים אלוני 19 לגביה מקודמת תוכנית לניוד משימור מרוטשילד 117. התוכנית נידונה בוועדה ב 3.5.2023 במהלך הדיון עלה חשש שהשטח שלהקמתו מניידים את הזכויות בנוי כבר ושמדובר בהכשרה של חריגת בניה. לכן הועדה המקומית קבעה לשוב ולדון, כיוון שהיא רצתה לקבל נתונים בעניין. כמו כן במהלך הדיון עלה הנושא של עדכון השומה למגרש המקבל ונאמרו דברים אך לא היתה החלטה בעניין. ההחלטה לשוב ולדון היתה החלטה כללית לשוב ולדון בכל התוכנית על כל הרכיבים. בעלת הדירה טענה בעתירה המנהלית שבכל מה שקשור בנושא של השומה אין מקום לעדכן אותה וצריכה להישאר השומה המוסכמת מאוקטובר 2021. בדיון בעתירה בקשנו מבית המשפט לאפשר לוועדה המקומית לומר את עמדתה בנושא הזה, כאשר ההמלצה שלנו לוועדה המקומית נוכח הערת בית המשפט ועל אף שבהחלטה מ3.5.23 נקבע לשוב ולדון ולא היתה הכרעה לגבי הצורך לקבל שומה עדכנית, שלא נדרשת שומה עדכנית והשומה מה31.10.21 תיוותר על כנה לתקופה של שנה. מיטל להבי: למה לא מעדכנים את השומות. הראלה אברהם אוזן: השופטת סברה שלוחות הזמנים הם קצרים יחסית ונוכח העובדה שהשומה הוכתרה כשומה מוסכמת ולא צוין בה תאריך, שאנחנו צריכים לשקול את עמדתנו מחדש. ולכן זה מגיע לכאן לדיון. לגבי חריגת הבניה, הועבר דווח מהפיקוח על הבניה מתאריך 15.6.23 שלפיו ב22.5.23 הם היו בכתובת הנדונה, בדירות בקומות 37-38 ונמצא שישנה גלריה קיימת ממתכת שנבנתה ללא היתר בנייה ושאינה נמצאת בשימוש נכון למועד הביקורת. מיטל להבי: לא ברור. דירה בקומה 37-38?

הראלה אברהם אוזן: זו דירה שנבנתה עם חלל כפול בגובה 7 מ' החלל של הדירה ומשתרעת על 2 קומות. מיטל להבי: הרי הפסקנו לתת גובה חלל כפול אז תיקחו השבחה.

דורון ספיר: אנחנו מתייחסים כרגע לשומה בלבד, לנושא חריגת הבניה נעשה דיון נוסף כי אין בידי את כל הנתונים עד עכשיו והיות ויש בקשה מבית המשפט להתייחס לנושא יחס ההמרה אז נאמץ את המלצת היועמ"ש כפי שנאמרה כאן ולתחום בשנה אם אין התנגדות לחברי הועדה. לנושא הבניה נקיים דיון בנפרד. חיים גורן: אני מתנגד אני מבקש לקיים את הדיון על הכל.

דורון ספיר: חסרים לי עוד נתונים.

אבי גולדשטיין (היזום): יש לכם את כל הנתונים ואני מבקש לעדכן את הועדה אנחנו מתעכבים על התוכנית הזו כבר שנים.

דורון ספיר: אני מבקש לקיים דיון פנימי עם הצוות המקצועי.

הראלה אברהם אוזן: החומר נשלח רק אתמול בצהריים לכל חברי הועדה. אומר יו"ר הועדה לא יהיה דיון לגופו ובכל מקרה נביא את הדיון בעוד שבועיים, אתם תגיעו לדיון הזה. זו תוכנית שלכם הזכות להופיע בוועדה לא נלקחת ממכם. אנחנו מבקשים לשמוע אתכם בלב פתוח ובנפש חפצה וכרגע אין לנו את היכולת לקיים דיון בסוגיה הזו.

חיים גורן: ההמלצה היא לקבל את המלצת בית המשפט בעניין השומה, ולעניין חריגות הבניה נגיע לעוד שבועיים?

אבי גולדשטיין: לנו יש בעיה אקוטית שהיא כדי לעשות את הניוד הזה היינו צריכים לקנות את הזכויות. החוזה שלנו פג אנחנו חייבים לשלם את התשלום או לבטל את ההסכם עד 10 בנובמבר, אם התוכנית לא מאושרת צריכים לבטל ההסכם ואם התוכנית מאושרת אנחנו צריכים להשלים תוך יומיים הבאים את כל התשלומים. אם אנחנו תלויים באוויר נצטרך לבטל כי מדובר בסכום מאד משמעותי של מיליוני שקלים ואח"כ נצטרך מגרש חדש ושומה חדשה ואמורים להיות לכם כל הנתונים. הבניין נבנה לפני 16 שנה עם חלל כפול שהגובה 7 מ' הגלריה שבנויה ממתכת נבנתה לפני 15 שנה.

דורון ספיר: שוב אנחנו קבלנו את החומר אתמול ואנחנו לא נדון בחריגת הבניה כרגע.

אבי גולדשטיין: אז מה לעשות להתחיל מחדש לבטל את התוכנית?

דורון ספיר: מי שבנה ללא היתר זו לא הועדה

אבי גולדשטיין: גם אנחנו לא. המפקחים שלכם היו כאן לפני שנתיים.

דורון ספיר: קנייתם נכס שנבנה ללא היתר עם קונסטרוקציה משמעותית מאד ואולי בטיחותיות ואני מבקש לא לדון בתכנית עכשיו.

אבי גולדשטיין: קבלתם דו"ח קונסטרוקטור ונצטרך לבטל את ההסכם.

הראלה אברהם אוזן: בימ"ש הבין את הבעייתיות של דיון בחריגת הבניה הדיון פה הובא אך ורק לנושא של השומה. ברור לנו שיש לכם הסכם של עד ה-10.11.23 תנסו להאריך אותו.

אבי גולדשטיין: הפקחים שלכם היו פעמיים, היו לפני חודשיים ובקשו שנאטום את הכל ואטמנו את הכל דורון ספיר: הישיבה נעולה.

### **בישיבתה מספר 0020-23' מיום 08/11/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה המקומית מקבלת את המלצת הגורמים המקצועיים, לפיה נוכח הערות ביהמ"ש בדבר תוקף השומה המוסכמת ואף על פי שבהחלטתה מיום 3.5.2023 "לשוב ולדון" לא היתה כל הכרעה לעניין הצורך בקבלת שומה עדכנית, לא תדרש במקרה נקודתי זה שומה עדכנית. משכך, השומה מיום 31.10.2021 ביחס למגרש המקבל תיוותר על כנה לתקופה של שנה או עד למועד הפקדת התכנית במידה ותאושר, לפי המוקדם מביניהם

מאחר והנושא הוכנס לוועדה מחוץ לסדר היום ונשלח לחברי הועדה רק אתמול ה- 7.11.23, הנושא יוכנס לסדר יום הועדה בישיבתה הבאה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, מיטל להבי, מאיה נורי

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון:**

**שרון טרייגר:** תכנית ניוד לצורך הקמת גלריה בשטח של 401 מ"ר, מדובר בדירה מאוחדת מבקשים להוסיף גלריה.

**הראלה אברהם אוזן:** התקיים דיון בוועדה להפקדת התוכנית ב-3.5.23 במהלך הדיון הועדה המקומית הבינה שהגלריה שאליה מבקשים לנייד את השטח לא בנויה בהיתר לכן הדיון נעצר והועדה החליטה

לשלוח פיקוח כדי לבדוק מה קורה בשטח. במקביל על החלטת הוועדה המקומית הוגשה עתירה מנהלית ועלתה בה שאלה של עדכון שוויים. בעקבות דיון בבימ"ש קיימנו לפני שבועיים דיון בסוגיית השוויים והוועדה קבלה החלטה שהשוויים לא ישתנו בתקופה של שנה או עד מועד ההפקדה של התוכנית לפי המוקדם ביניהם. עכשיו אנחנו דנים בתוכנית עצמה לניוד ממבנה לשימור של כ-400 מ"ר לצורך הקמת גלריה. המסמכים שקיבלנו מראים על כך שכבר בזמן הקמת הבניין ועוד לפני טופס האכלוס הוקמה בדירה שיש לה חלל של 7 מ' ונוצרה מדירות שאוחדו בהיתר, הוקמה קונסטרוציית פלדה במשקל של 33 טון. זה לא משהו שהוועדה ידעה עליו. מי שרכש את הדירה הצליח לפרק חלק מהקונסטרוקציה וביחס לחלק אחר שנשאר הוצגה חוות דעת קונסטרוקטור שניתנה במאי 2021, שאמרה שאי אפשר לפרק את הגלריה והדרך היחידה זה לחלק אותה לחתיכות קטנות להוריד אותה במעלית משא של הבניין כשלושה חודשים דבר שיכול להוות סכנה לבניין, כי אם יפרקו את הגלריה המשקל של הבטון לא ירוכז באס=זור אחד בדירה וזה יכול לגרום לבעיה בקונסטרוקציה של הבניין. הועלתה השאלה מה קורה היום בפועל, כי מי שדיבר בפעם הקודמת בוועדה אמר שהשטח אטום. יצא פקח שלנו והוציא דוח מיום 16.11.23 לפיו השטח אטום ללא גישה בהתאם להנחיה שקבלו ויש דו"ח בנושא הזה. נוכח נסיבות אלו הוועדה צריכה לשקול האם יש מקום לקדם את התוכנית להפקדה ולאישור.

**דורון ספיר** : ישנה קונסטרוקציה שנבנתה ללא היתר במשקל כבד מאוד, מצד אחד מטרת הניוד משימור היא לא להכשיר עברות בניה ומצד שני אי אפשר לפרק את הקונסטרוקציה על פי חוות הדעת. האם ניתן גם לאפשר את השימוש של הקונסטרוקציה ואז לקבל אישור שהיא לא מהווה סיכון לבניין.

**הראלה אברהם אוזן** : השטח שנבנה ללא היתר אינו בשימוש, זו שאלה שהיתה חשובה מאוד לוועדה. **דורון ספיר** : מי שבנה את זה הוא לא מי שמקדם את התכנית לניוד. הוועדה צריכה להחליט אם להשאיר את הקונסטרוקציה כפי שהיא או לאפשר תוכנית שתאפשר להשתמש בה ובבקשה להיתר אפשר לבקש את כל האישורים שאכן הבניין יכול לשאת את כל 33 הטון האלה. **הראלה אברהם אוזן** : נבקש זאת כתנאי להפקדת לתכנית.

**חן קראוס** : השאלה אם לאפשר להשתמש בגלריה?

**הראלה אברהם אוזן** : הקונסטרוקציה תשאר שם

**דורון ספיר** : השאלה היא מכיוון שיש לכם גלריה ללא היתר ומטרת תוכנית השימור לא להכשיר עבירות בניה אז בגלל שאתם לא בניתם את זה ואתם לא אשמים בעבירה ולא עשיתם בה שימוש ואי אפשר לפרק את הגלריה, ניסתם לפרק את זה, ייתכן ויש נסיבות מקלות.

**מלי פולישוק** : ניתן להשתמש בזה אם נשנה את התוכנית?

**דורון ספיר** : אם תהיה תוכנית שתאפשר את זה. השאלה אם יש שטחים?

**הראלה אברהם אוזן** : הקונסטרוקציה של הפלדה היא קונסטרוקציה של שתי וערב ובונים עליה רצפה ויוצרים מפלס המאפשר שימוש.

**מלי פולישוק** : מה לגבי ההסכם שאמרו שפג?

**דורון ספיר** : זה אינו רלוונטי מבחינתנו.

**מלי פולישוק** : בישיבה הקודמת נאמר שאושר עניין השומה ונאמר שנדון בהכל בפעם הבאה

**הראלה אברהם אוזן** : לא בסוגיה הזו. היינו חייבים לקבל החלטה כי בית משפט חיכה להחלטה שלנו.

**דורון ספיר** : בישיבה האחרונה קיבלנו החלטה ואמרנו שלעניין ההפקדה נדון בהמשך.

**ליאור שפירא** : האם זה אורים ותומים מה שאמר הקונסטרוקטור?

**אודי כרמלי** : אנחנו יוצאים מתוך נקודת הנחה שקונסטרוקטור מקצועי רשום ובעל רישיון אינו משקר, מה גם שהטענות בעיניי שלנו נשמעות הגיוניות, ראינו את הקונסטרוקציה ואת המשמעות שלה. כל בניין שנשנה לו קונסטרוקציה לא משנה חצי טון או 100 טון ברור שיש שינוי קונסטרוקטיבי. לעשות בחינה של קונסטרוקציה לכל הבניין, אין דבר שלא ניתן לפתור אבל יש משמעותיות של תמיכה לכל המגדל משמעותיות מטורפות.

**דורון ספיר** : הם ביקשו את חוות הדעת בשנת 2021 ורצו לפרק את הגלריה, אני מניח שרצו להגיע בניקיון כפיים.

**ליאור שפירא** : זה שיש לקונסטרוקטור רישיון לא אומר שהוא אורים ותומים.

**אודי כרמלי** : אני אומר כמה"ע שחוי"ד הקונסטרוקטור קבילה עליי

**ליאור שפירא** : כי לא קיבלת חוות דעת קונסטרוקטור סותרת

**חיים גורן** : בכדי לעשות את התוכנית הם הבינו שצריכים לפרק חלק מאד גדול מהגלריה, הגיעו לקונסטרוקציה וגילו שאת החלק הזה לא ניתן לפרק אחרת זה יפגע בכל הבניה.

**ליאור שפירא** : אפשר להביא קונסטרוקטור אחר שיגיד דעה אחרת

**חיים גורן** : אני בדעת מהנדס העיר.

**אודי כרמלי** : קונסטרוקטורים יש להם אחריות על חיי אדם ומעטים מאד מזייפים לכן לא הייתי מטייל ספק ומה גם שיש מהנדס בנין שלנו שחיווה את דעתו. יש גם חווי"ד של מהנדסים שלנו. אי אפשר להסיר את הקונסטרוקציה.

**ליאור שפירא** : זה לא בניין קטן, היה פיקוח להוצאת טופס 4 איך הדבר התפספס?

**דורון ספיר** : איך התפספס שהגיעו לוועדה שמדובר בגלריה ללא היתר? בדיון הראשון נאמר שלא מדובר בהכשרה.

**אודי כרמלי** : כל יום מנסים לעבוד עלינו, לרמות אותנו ולתחמן את רובם הגדול אנחנו תופסים וחלקם לא תופסים.

**ליאור שפירא** : לא מדובר בחדר קטן וזה נמשך מס' שנים, קשה לי להאמין שזו הסיטואציה. **הראלה אברהם אוזן** : המלצתי כיועצת המשפטית, לנוכח ההנחיה של היועץ המשפטי לממשלה והפסיקה לעניין הכשרת חריגות בניה, כשאנחנו מניידים זכויות ממבנים לשימור, אנו בהחלט לא מעודדים לעשות זאת לצורך הכשרה של חריגות בניה. זה הכלל ולפי אנו פועלים. לדעתי בנסיבות הנוכחיות יש הצדקה כן לאשר את התוכנית להפקדה.

**ליאור שפירא** : מטריד שאנו נותנים לגיטימציה לחריגות בניה, אני מתאר לעצמי שעו"ד התריע כאשר הם רצו לרכוש את הנכס, זה לא נחת עליהם כרעם ביום בהיר.

**דורון ספיר** : זה לא מדויק, הם ניסו לפרק את זה. אחרי 5 שנים לא ניתן להרוס חריגת בניה. מישהו שקונה עם חריגת בניה קונה משהו נתון. הם ניסו לפרק את זה ולי זה נראה די סביר והגון.

**ליאור שפירא** : הם ידעו שיש חריגת בניה, אבל אנו יכולים לא לתת אישור לטאבו?

**הראלה אברהם אוזן** : לא מוכר לי שאישור לטאבו לא ניתן בגלל חריגות בניה מה גם שלא ידענו על חריגת הבניה. הנקודה היא, שאם לא היו פונים ומבקשים להכין את התוכנית הזו והיו נשארם עם דירה עם קונסטרוקציה בנויה היו ממשיכים עם הדירה ולא היה שום תיעוד של הקונסטרוקציה. עד שהם לא פנו אלינו וביקשו להוסיף עליה שטח ולהפוך אותה לגלריה. זה קיים כבר 15 שנה ואם התוכנית לא תאושר זה ימשיך להיות ככה לעולם.

**מאיה נורי** : מחר מישהו בונה בניין ויחליט לעשות חריגת בניה ואז יכול להגיד אני ינייד זכויות וכשיר?

**הראלה אברהם אוזן** : אנחנו וועדה מקומית שנתנו טופס אכלוס לבניין היינו צריכים לראות הקונסטרוקציה הזו, 33 טון דורשים היתר בניה ופספסנו את זה.

**דורון ספיר** : לפי דעתי צריך לראות מה נכון לאינטרס הציבור האם יותר חשוב לא לאשר את הבניה או לוודא שהקונסטרוקציה בנויה שיכולה להחזיק את הבניה ולא מהווה סכנה לציבור ולמתגוררים שם. חוות דעת הקונסטרוקטור שלא ניתן לפרק אבל צריך להיות תנאי להפקדת התוכנית היא להביא חו"ד שאכן הבניין יכול להחזיק את הקונסטרוקציה. יצטרכו להוציא היתר לפי זה ואז מבחינת החוק והציבור יהיה מוגן שנדע שיש בנין יותר יציב. זה הטיעון הציבורי שאני יכול להעמיד כרגע מול הטיעון של הכשרת עבירות בניה. בנסיבות המיוחדות כדי לוודא שלא תהיה סכנה לשלום הציבור, אנו נוטים לאשר את התוכנית ודורשים שתנאי להפקדה יהיה חוות דעת קונסטרוקטיבית שהבניין לא מהווה סכנה.

**מלי פולישוק** : בבקשה להיתר הראשונה הקונסטרוקטור המקורי התעלם מהמשקל?

**הראלה אברהם אוזן** : אנו לא יודעים אם הקונסטרוקציה הזו היא לפי חוות דעתו, אין לנו נתונים על כך.

**אודי כרמלי** : בוודאי שהקונסטרוקטור ידע על זה, אך אין לזה היתר, זה לא רשום בשום מקום. יעשו שינויים בעתיד אף אחד לא יודע.

**דורון ספיר** : מה את מציעה?

**מלי פולישוק** : אני מציעה כן לאשר את זה.

**הראלה אברהם אוזן** : מבחינה משפטית נוכח הפסיקה וחו"ד של היועמ"ש לממשלה בסוגיה של הכשרה בדיעבד של חריגות בניה, כשמישהו בונה ללא היתר ונפתחים נגדו הליכים משפטיים ומבקש לעצור את ההליכים הפליליים על מנת לאשר את החריגה פה אומרים שזה לא אפשרי. זה לא המקרה שלנו. מי שעשה פה את העבירה במקרה שלנו אינו בתמונה, מבחינת המשפט הפלילי אין לנו מה לעשות. אומרת הפסיקה הגם אנחנו כשמניידים זכויות מבנים לשימור אנחנו בהחלטה לא מעודדים לעשות זאת לצורך הכשרה של שמדובר חריגות בניה, זה לא אומר שאין אפשרות לאשר אותה, כל מקרה נבחן לגופו. מדובר בעבירה מלפני 15 שנה ומי שביצע את העבירה אינו בתמונה. לעניות דעתי בתוכנית הזו תנאי להפקדה שלה יהיה אישור של קונסטרוקטור לגלריה, אפשר במקרה הזה להמליץ על הפקדת התוכנית מבחינת ההיבט המשפטי.

**ליאור שפירא** : למה אנו לא יכולים לבקש את חוות דעת הקונסטרוקטור לפני ? אולי לא ניתן לבצע זאת?

**אודי כרמלי** : כי יש לך את החו"ד של מה"ע שבסבירות גבוהה מאוד זה ניתן. זה לא קורה כדי לסתום פתח, מדובר בבניה אורגנית של הבניין, בסבירות מאד גבוהה הבניין ניתן להתיר אותו. המטרה שהבניין יחיה גם עוד 50 שנה קדימה, אני רוצה לדעת שהנושא מסודר רשום ויש לו היתר כחוק והעוול שגם אנו שותפים לו יתוקן.

**דורון ספיר** : הועדה צריכה לדעת שהבניין מבחינה מהותית יכול לעמוד יציב ואיתן ויש לו חו"ד והיתר בניה כדי.. אני מעדיף כוועדה להיות בצד הבטוח שיש לי היתר בניה כדין על הקונסטרוקציה ולא בצד שאין היתרי בניה בגלל שאנו לא מכשירים חריגות בניה, מדובר באינטרס ציבורי שאין כמוהו אבל עדיין לא עומד בקנה אחד עם כפות המאזניים של שלום הציבור.

**ליאור שפירא** : כל הזכויות בבניין הזה נוצלו?

**אורלי אראל** : אין זכויות בניה, זכויות הבניה הם אך ורק להכשיר את ה- 400 מ"ר.

**מלי פולישוק** : הרוכש הנוכחי ידע ופעל לעשות ניווד לצורך הכשרת העבירה

**הראלה אברהם אוזן** : אין שאלה של תום לב

**דורון ספיר** : יש מישהו שרוצה להציג עמדה אחרת חוץ ממהנדס העיר?

**הצבעה :**

**בעד:** חן קראוס, חן אריאלי, חיים גורן, דורון ספיר

**נגד:** ליאור שפירא

**נמנעת:** מאיה נורי

**בישיבתה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה המקומית מחליטה לאשר את הפקדת התכנית מהשיקולים הבאים :

1. כפי שהובהר לחברי הועדה בדיון הנוסף, מדובר בהכשרה בדיעבד של קונסטרוקציית פלדה במשקל של כ-33 טון שנבנתה ללא היתר, המחלקת את חלל הדירה הבנויה בגובה 7 מ' לשני מפלסים ותוספת שטח של כ-401 מ"ר מניוד משימור עבור המפלס שנוצר.
2. בהתאם להלכה הפסוקה בבוא מוסד תכנון לבחון קידומה של תכנית עליו לבחון את כלל השיקולים הרלוונטיים לרבות אינטרס השמירה על שלטון החוק אל מול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים. במסגרת זו על מוסד התכנון לשקול את עוצמת העבריינות אל מול ההצדקה התכנונית ולשקול כל מקרה לגופו.
3. במקרה הנדון הקמת קונסטרוקציית הפלדה שאינה בהיתר בניה נעשתה, כעולה מחו"ד קונסטרוקטיבית של אינג' בוקי שניר מיום 2.5.2021 שהוצגה על ידי יזמת התכנית, עוד בשלב הקמת הבניין וטרם אכלוס הבניין, דהיינו לפני כ-15 שנה. לא הוגשו הליכים פליליים כנגד הקמת הקונסטרוקציה מפלדה ודבר הקמתה נודע לועדה המקומית במסגרת קידום התכנית הנדונה. יזמת התכנית, שרכשה את הדירה עם חריגת הבניה, ניסתה ביוזמתה לפרק את הבניה הלא חוקית אולם ע"פ חוה"ד הקונסטרוקטיבית של אינג' בוקי שניר מיום 2.5.2021 פירוק קונסטרוקציית הפלדה במשקל 33 טון אינו ישים. יזמת ההיתר פעלה בהתאם להנחיות הפיקוח על הבניה ובמהלך חודש אוגוסט 2023 אטמה את יתרת הבניה שלא נהרסה והיא ללא שימוש. הדבר אושר בדו"ח פיקוח של אלכס ליסנסקי - מנהל מרחב פיקוח בניה מיום 16.11.2023.
4. נוכח נסיבותיו המיוחדות של המקרה הנדון סבורה הועדה שבאיזון השיקולים בין אי עידוד עבריינות בניה לבין קידום תכנית התואמת את מגמות התכנון של הועדה המקומית, יש לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף לתנאים הבאים :
  - א. קבלת חו"ד קונסטרוקטיבית לעניין יכולת הבניין לשאת את קונסטרוקציית הפלדה הקיימת ותוספת שטח בניה מעליה בהיקף של כ-401 מ"ר.
  - ב. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  - ג. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
  - ד. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
  - ה. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
  - ו. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.
  - ז. תיקון תשריטי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא