

התוכן	מס' החלטה
5156/מק/תא/507-1102441 - העברת זכויות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שאגל 11,13,15 דיון בדיווח וקבלת החלטה	05/06/2024 3 - - '24-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובנייה

כתובת:

מגרש מקבל: מארק שאגל 11, 13, 15

מגרש מוסר: ראש פינה 28, פינת איילת השחר 10



מיקום:

ראש פינה 28: גוש 6977, חלקה 72
מארק שאגל 11,13,15: גוש 6883, חלקה 4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977			72	
6883			4	

שטח התכנית:

ראש פינה 28: 481 מ"ר.
מארק שאגל 11,13,15: 4205 מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 4,686 מ"ר.

מתכנן: קלאודיו לוסטהאוז אדריכל.

בעלות:

מגרש מוסר: ראש פינה 28 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
אב גנים אלכסנדר גד ואלכסנדרה רות

מגרש מקבל: מארק שאגל 11,13,15
פרטיים באמצעות עו"ד עודד שלזינגר ממשרד שלזינגר אלמוגי

מצב השטח בפועל:

ראש פינה 28:
בניין לשימור בסגנון בינלאומי בהגבלות מחמירות בן 3 קומות (הוקם בשנת 1935).
הבניין עבר שימור ושיפוץ וסיים את עבודות השימור ביוני 2022.

מארק שגאל 11,13,15 :

3 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת עמודים ומרתף משותף, הכוללים סה"כ 60 יחידות דיור. הבניינים נבנו עם מרפסות מדלגות.
שלושת הבניינים נבנו על-פי היתר מס' 06-0305 משנת 2006, היתר מס' 08-0685 משנת 2008 והיתר מס' 10-0635 משנת 2010.

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' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים :

ראש פינה 28

תכניות תקפות: F, E, 50, תא/2650'
יעוד קיים : מסחרי 2
שטח המגרש : 481 מ"ר
זכויות בניה : לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 481.85 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 5.6.2023, לשווי קרקע 22,500 ₪.

מארק שגאל 11,13,15

תכניות תקפות: תא/במ/9/1111/א/1, ג/1
יעוד קיים: מגורים
שטח המגרש: 4,205 מ"ר
זכויות בניה: 11,914.41 מ"ר שטח כולל (לפי היתר בניה מס' 06-0305)
גובה : 7 קומות מעל קומת עמודים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור ברחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15, עבור הגדלת מרפסות בין קורות קיימות והפיכת מסתורי כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 221.07 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 21.5.23 ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 7.6.23 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

שווי מ"ר ממוצע למטרת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסת שירות לשטח עיקרי 17,500 ש"ח.
שווי מ"ר ממוצע להרחבת מרפסת שמש 10,000 ש"ח.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 1.29 מ"ר ביעוד מסתור כביסה/מרפסת שירות במגרש המקבל.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.25 מ"ר ביעוד מרפסת שמש במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 28 למגרש המקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15.
1.1 מחיקת 221.07 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28.
1.2 תוספת 45.52 מ"ר עיקרי לטובת הפיכת מסתור כביסה ומזגנים/מרפסות שירות לשטח עיקרי במגרש מקבל.
1.3 תוספת 417.75 מ"ר עיקרי להגדלת מרפסות שמש במגרש מקבל.

הוראות בינוי:

א. תוספת השטח תעשה במסגרת קונטור המבנה הקיים בלבד ובמיקומים המפורטים בנספח הבינוי.

ב. לא יעשה כל שינוי בחזיתות הבניין.

ג. מסתור הכביסה, הדוד ויחידת המזגנים ימוקמו בשטח המסומן בנספח הבינוי כ"שטח הפיכת מסתור כביסה ומזגנים לשטח עיקרי", וכל מיקום מחוץ לשטח האמור יהווה סטייה ניכרת לתכנית. שינוי מיקומם של המתקנים הנ"ל יתאפשר בתוך השטח האמור.

תנאים בהליך הרישוי:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הצגת חזית בניין אחידה כולל אחידות המעקות למרפסות המורחבות.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
(כתובת מגרש (מקבל)	(כתובת מבנה לשימור (בהגב"מ)	(כתובת מגרש (מקבל)	(כתובת מבנה לשימור (בהגב"מ)		
תוספת של 45.52 מ"ר עיקרי למרפסת שירות וכן תוספת של 417.75 מ"ר עיקרי שטחי מרפסות שמש סה"כ: תוספת של 463.27 מ"ר עיקרי	הפחתה של 221.07 מ"ר עיקרי.	לפי היתר מס' 06-0305 : שטח עיקרי על קרקעי – 6,091 מ"ר שטח שירות על קרקעי – 5,823 מ"ר. סה"כ שטח כולל: 11,914.41 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 05.06.2023 481.85 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	60	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	לפי תקן	כקיים		חניה
ראה הוראת סעיף 1.5 (פטור מתקן חניה) בנספח ה' לתוכנית השימור					

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

זיהוי התכנית			
עורך התכנית	מגיש התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
קלאודיו לוסטהאוז אדריכל	אכיתי אחרון	תא/מק/5156 העברת זכויות בנייה מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11,13,15	507-1102441
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ורגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש למרס 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 להלן:			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תואר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהחליטה לתוכנית תא/5000) מתן חוק 22.12.2016	62א(א)5, 62א(א)6, 62א(ג) לחוק הת"ב התשכ"ח	תכנית לנייד זכויות מבנה לשימור בתגובות מתמירות מרחוב ראש פינה 28 לרחוב מארק שגאל 11, 13, 15. בתחום לחניית תכנית השימור העירונית לצורך הגדלת מהפסת שמש והפיכת מסתור ביביסח ומוגנים לשטח עיקר
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
התאמת	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
חקראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
תואם 1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 28 למגרש מקבל ברחוב מארק שגאל 11,13,15 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנים לשימור	מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור. סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת

<p>בתגובות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור המבנים ברחוב ראש פייה 28 בהתאם להנחיות תכנית תשימור 2650 ב.</p>	<p>הוראות תכנית נושאת קודמת (תכנית השימור 2650 ב') בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(ג)4.</p>		
--	--	--	--

שימוש בסעיף חלקי בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה 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.
	62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובת וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
המפורטת	מהות הסעיף
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המייתר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:	מספר ת.ו.	תאריך	שם ושם משפחה
אדריכל	21.3.2023	21.3.2023	אדריכל
מנהל העיר	עיר	מספר ת.ו.	שם ושם משפחה
מנהל העיר	2438976-9	21.3.2023	הראל אברהם און, עו"ד

העמיתים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים 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 דנן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23'ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

יעל שטופלמן : תכנית לניוד זכויות מראש פינה 28 למארק שאגל 13,11 ו-15. המגרש המוסר ראש פינה 28 מבנה לשימור בהגבלות מחמירות נמצא בסטטוס עבודות שימור ועבודות שיפוץ הסתיימו ביוני 2022. המגרש המקבל מכיל שלושה בנייני מגורים בן 7 קומות על עמודים שהדירות בנויות עם מרפסות מדלגות לחזית רח' מארק שאגל. בתוכנית מניידים כ-221 מ"ר מהמגרש המוסר ומוספים למגרש המקבל כ-463 מ"ר. תוספת כ-417 מ"ר להרחבת מרפסות שמש בין הקורות הקיימות ולתוספת של כ-45 מ"ר לצורך הפיכת מסתורי כביסה לשטח עיקרי. הוגשה בקשה לתמריץ שמירה בשווי קרקע של 30 אחוז, מאחר שהבקשה הוגשה לאחר הפצת סדר היום נאפשר לב"כ בעלי הזכויות להציג אותה.

ברק אוזנר : מייצג את חב' בן שלום המבצעת שימור. מדובר בבניין שהיה בבעלות משפחתית ובסכסוך משפחתי הרבה שנים ולכן לא ניתן לעשות בו שימור ולא נמכר במשך זמן זה. מדובר בבניין כמו מגדלור בכניסה לשכ' נווה שאנן גם מבחינת הנראות והיופי שלו ולכן חשוב לשמר אותו. ניסו לקבל סיוע מקרן השימור אך סורבו היות ולא עומדים בתנאי הסף שכן הם בעלים יחידים. מדובר בבניין אייקוני. התקיימה שיחה יחד עם הבעלים ונאמר שיימכו בתמריץ שמירה על שווי. היה ניסיון למכור את הזכויות על מנת לממן את השימור וזה לא היה ניתן כי קשה מאוד למכור זכויות כאשר הבניין לא שומר.

הבעלים נאלצו לעשות את השימור בעצמם, הם עומדים בקריטריונים לפי נספח ה' לתוכנית השימור למעשה לא ניתן היה לשמר את המבנה מהשנה החמישית לעשירית ולכן מגיע להם לקבל את השווי.

יעל שטופלמן : שקלנו את הנימוקים שפורטו בבקשה ומצאנו שאין הצדקה להמליץ על קבלת תוספת התמריץ, היות ומי שהגיש את הבקשה הם לא הבעלים המקוריים של המבנה, מי שהגיש את הבקשה הם הבעלים שרכשו את המבנה בשנת 2020, עבודות השימור הסתיימו לפני כשנתיים, המבנה הינו בבעלות יחידה ולמבנה גם לאחר הניוד יוותרו היקף זכויות ותמריצים נכבד ביותר.

אודי כרמלי : בעבר הוועדה דנה במקרה של תמריץ שוויו אחרי ביצוע השימור ביד שניה. תמריצי שווי זה כסף שבא על חשבון דברים אחרים זה מגדיל את ענן זכויות השימור שמרחף מעל העיר. יש לנו משימה לצמצם אותו ויש פה אינטרס ציבורי מובהק לוודא שהזכויות שוות לערכן המקורי.

דורון ספיר : אנו נאמץ את חוות דעת הצוות המקצועי ומהנדס העיר. אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0011-23'ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים 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. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים ככל שיוגשו השגות ותיקון הוראות התכנית בהתאם.

ב. הועדה החליטה שלא לאשר תוספת תמריץ שמירה על שווי של 30% היות ואין הצדקה לכן מכל אחד ויותר הטעמים הבאים: הבקשה אינה מוגשת על-ידי הבעלים המקורי של המבנה (בעלי הזכויות הנוכחי רכשו את המבנה בשנת 2020), כאשר הסתיימו עבודות השימור במבנה, המבנה הינו בבעלות יחידה וכן למבנה יוותרו גם לאחר הניוד היקף זכויות ותמריצים נכבד.

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

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

התכנית הופקדה לפרסום בתאריך ה-24.2.23 במקומונים ולא התקבלו לה התנגדויות. בהתאם לסעיף 108 (ג) לחוק תו"ב בחלופ 30 ימים מתום המועד להגשת ההתנגדויות יראו התכנית כמאושרת

לאחר החלטת ההפקדה שניתנה בתאריך 28.6.23 הוגש ערר על ידי בעלי המגרש המוסר ברחוב ראש פינה 28, בנוגע להחלטה שלא לאשר תמריץ שמירה על שווי של 30%.

לאחר עיון במסמכי הערר ובדיקה נוספת שנערכה בעניין המבנה האמור, עולה כי במקרה ספציפי ועל אף שהמבנה שומר, יש מקום לשנות את ההחלטה ולהמליץ על קבלת התמריץ שמירה על שווי של 30%. זאת לאור העובדה כי הבניין נרכש מהבעלים המקורי על ידי הרוכשים כאשר הם אלו שנשאו בעלויות השימור הגבוהות, תוך הסתמכות בעת ביצוע העסקה מול המוכרים של הבניין והזכויות לניוד ממנו, על היקף שטחים לניוד לשם ביצוע השימור בפועל.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

לאור המפורט מעלה ממליצים לתקן את החלטת הועדה מיום 28.6.2024 ולהמליץ בחיוב על מתן תמריץ שמירה על שווי של 30% למגרש המוסר ברחוב ראש פינה 28.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: ראש פינה תוכנית שאושרה לניוד זכויות מרח' ראש פינה לרח' מארק שאגל. בעת שהתקיים דיון להפקדה בתוכנית היזם ביקש מהוועדה המקומית לאשר לו תמריץ שמירה על שווי. המלצת הצוות הייתה לא לאשר לו התמריץ כי היזם לא היה הבעלים של המבנה לשימור בעת שהמבנה שומר.

על ההחלטה הזו היזם הגיש ערר והציג בו מסמכים שונים, לאחר שעיינו בערר ובמסמכים השתכנענו שבמקרה הזה יש מקום לתת ליזם תמריץ שמירה על שווי ולכן אנו מבקשים מהוועדה לתקן את ההחלטה שלה ולתת המלצה על תמריץ שמירה על שווי.

ראובן לדיאנסקי: זו חוות דעתך כיועצת המשפטית?

הראלה אברהם אוזן: כן, זה מצוין בעמ' 13 בדרפט בחוות הדעת

מיטל להבי: אנו מוותרים על מסתורי כביסה?

הראלה אברהם אוזן: התוכנית כבר מאושרת, לא הוגשו לה התנגדויות.

אלחנן זבולון: מדובר בבניין לשימור.

מיטל להבי: רוצה להבין באיזה מקרים מבטלים מסתורי כביסה?

הראלה אברהם אוזן: זה לא קשור להחלטה שאנו צריכים לקבל

מיטל להבי: ללא קשר לתכנית אבקש שמישהו מהצוות יברר ויענה לי

**בישיבתה מספר 0008-24ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לתקן את החלטתה מיום 28.6.2023, ולאשר תמריץ שמירה על שווי של 30% בהתאם לתכנית 2650.ב.

משתתפים: מיטל להבי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי