

| | |
|--|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניוז זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 26/07/2023 3 - - '23-0013 |

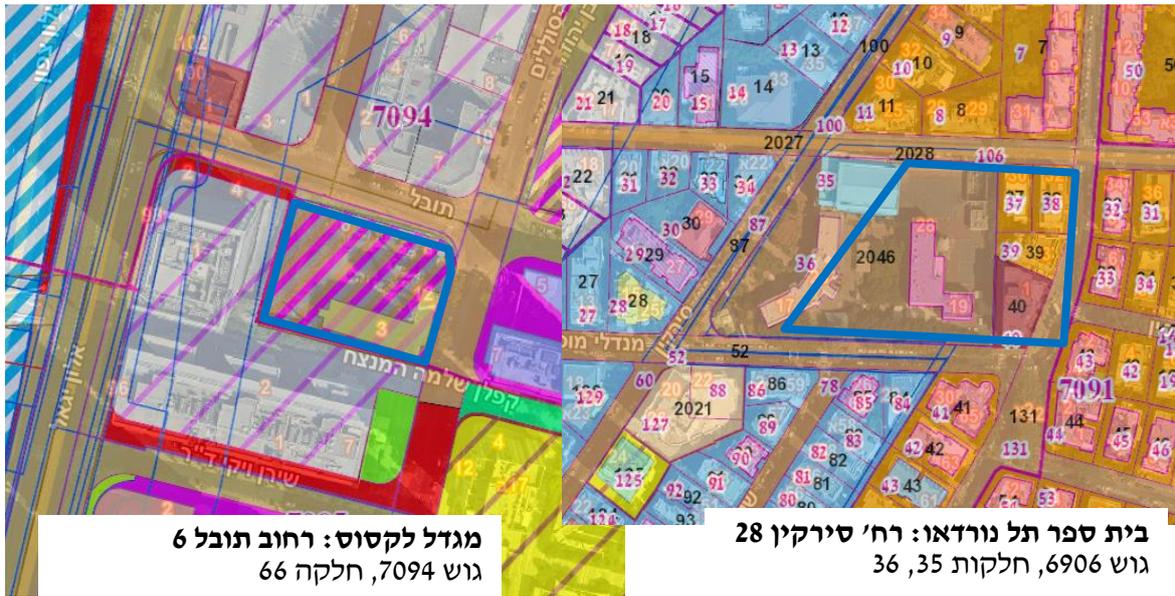
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה לתכנון ובנייה

מיקום:

מגרש מוסר: בית ספר תל נורדאו - רח' סירקין 28/ מנדלי מו"ס 17-19, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור.
מגרש מקבל: מגדל לקסוס - רחוב תובל 6.

מגרש מקבל

מיקום: מגרש מוסר



מגדל לקסוס: רחוב תובל 6
גוש 7094, חלקה 66

בית ספר תל נורדאו: רח' סירקין 28
גוש 6906, חלקות 35, 36

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7094 | מוסדר | חלק | 66 | |
| 6906 | מוסדר | חלק | 35, 36 | |

שטח התכנית:

מגרש מוסר – סירקין 28, בית ספר תל נורדאו: 7,392 מ"ר
מגרש מקבל – תובל 6, מגדל לקסוס: 3,785 מ"ר
סה"כ שטח התכנית: 11,158 מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: יוניון נכסים בע"מ

בעלות:

1. מגרש מוסר: סירקין 28, בית ספר תל נורדאו - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות עריית תל אביב יפו

2. מגרש מקבל: תובל 6, מגדל לקסוס

| התוכן | מס' החלטה |
|--|-------------|
| 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 3 - 0013-23 |

עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות בבית ספר תל נורדאו.

תובל 6 – מגדל לקסוס:

על המגרש חלה תכנית תא/4626 ותכנית עיצוב תעא/4626 להקמת מגדל בן 45 קומות סה"כ (הכולל קומת גג טכני וקומת קרקע) לשימושים של משרדים, מסחר ושטחים לשימושים ציבוריים. ב-2019 ניתן היתר לביצוע עבודות חפירה ודיפון.

מצב תכנוני קיים:

סירקין 28 – בית ספר תל נורדאו:

תכניות תקפות: תא/4489, תא/4785, תא/2650

יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 7,373 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור תא/2650. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור בסירקין 28 הינן 6,940.08 מ"ר, ובתוספת 2082.02 מ"ר תמריץ שמירה של שווי זכויות להעברה המותנה בשיקול דעת הועדה המקומית, על פי תחשיב זכויות מתאריך 21.3.2023, לשווי קרקע של 21,000 ₪ למ"ר לפי שמאות מתאריך 13.3.2023.

יש לציין, כי בתכנית תא/4600 אשר הופקדה בתאריך 21.3.2022 ונמצאת בימים אלה בהליך של ערר, יועברו מהמגרש המוסר 1,673.81 מ"ר.

תובל 6 – מגדל לקסוס:

תכניות תקפות: תא/4626, תכנית עיצוב תעא/תא/4626 (תכנית העיצוב אושרה בוועדה בתנאים בתאריך 1.3.2023).

יעוד קיים: מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

שטח המגרש: 3,785 מ"ר

זכויות בניה לפי תכניות תקפות: 48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות).

גובה: 45 קומות ו-8 קומות תת-קרקעיות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות השימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ברחוב סירקין 28 למגרש מקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש תעסוקה במגדל לקסוס, ללא שינוי בנפח הבניה וללא תוספת קומות, מקומות חניה או שטחי שירות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:

בתכנית הנוכחית מועברים 3,874.61 מ"ר עיקרי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתכנית מהמבנה בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28 למגרש המקבל ברחוב תובל 6 – מגדל לקסוס, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב סירקין 28 מתאריך 13.3.2023 והערכת שומה למגרש המקבל ברחוב תובל 6 מתאריך 1.2.2023 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר מיעוד ציבורי במגרש המוסר שברחוב סירקין 28 שווה ל-2.608 מ"ר ביעוד עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל ברחוב תובל 6.

עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות לתעסוקה מהמגרש המוסר - תא שטח 101 בית ספר תל נורדאו, למגרש המקבל - תא שטח 100 מגדל לקסוס.

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 3 - 0013-23 |

2. תוספת שטחים עיקריים בייעוד תעסוקה למגרש המקבל במגדל לקסוס בהיקף של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת קומות, שטחי שירות ומקומות חניה וללא שינוי בנפח הבניין.
3. מחיקת 3,874.61 מ"ר שטח עיקרי במגרש המוסר.
4. הבטחת מקורות המימון לביצוע עבודות שימור בבית ספר תל נורדאו- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות, בהיקף שווי הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור תא/2650 ותכנית תא/4489.

הוראות בינוי:

קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי בניה במגרש המקבל – מגדל לקסוס :
 תוספת השטחים העיקריים במגרש המקבל תהא בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו וכדלקמן :

- קומות 17-23 – תוספת של כ-486 מ"ר לקומה.
- קומות 24-27 – תוספת של כ-475 מ"ר לקומה.
- קומות 28-35, 37 – תוספת של כ-514 מ"ר לקומה.
- קומה 36 – תוספת של כ-175 מ"ר.

טבלת השוואה:

| מגדל מקבל | מצב מוצע | מצב קיים | מצב קיים מגרש מוסר | נתונים | |
|--|----------------------------|--|---|--------|------------------|
| | | | | מ"ר | סה"כ זכויות בניה |
| תוספת של 10,105 מ"ר עיקרי ללא תוספת שטחי שירות במסגרת הנפח הקיים | הפחתה של 3874.61 מ"ר עיקרי | 48,448 מ"ר (35,890 מ"ר עיקרי ו-12,558 מ"ר שירות) | לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 21.3.2023 – 6,940.08 מ"ר | | |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 45 קומות | 4 קומות | קומות | גובה |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 170 מ' מפני הים | 20 מ' | מטר | |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 60% | 60% | | תכסית |
| ללא שינוי | ללא שינוי | כקיים | כקיים | | קווי בניין |
| ל"ר | כקיים | ל"ר | כקיים | | חנייה |

הנחיות מיוחדות:

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.

תנאים בהליך הרישוי:

הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור במגרש המוסר בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם להוראות תכנית השימור.

חוות דעת אגף תנועה:

ללא תוספת שטחי חניה לרכבים בגין תוספת השטחים.
 מקומות חניה לאופניים יקבעו לפי המדיניות העירונית, בתכנית העיצוב תעא/תא/4626 .

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | | |
|--|---------------------------------|---|--|-------------------------------|
| זיהוי התכנית | | שם התכנית תא/מק/1/4626- ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס | מגיש התכנית 1. ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו 2. יוניון נכסים בע"מ | עורך התכנית אדריכל משה צור |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית | |
| סוג הרשות | | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | | |
| | | תכנית כוללנית 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 ולאשרה | | | | |
| <input type="checkbox"/> 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 | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | | |

לפי סעיף בחוק: 62א (ג)

| | | |
|--|---|--|
| מחות הסעיף בחוק | מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת |
| סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). | א2(א)5, א62(א)6 א62(ג) לחוק הת"ב התשכ"ה | תכנית ניווד זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות - בית ספר תל נורדאו ברחוב סירקין 28, למגדל לקסוס הנבנה ברחוב תובל 6 לצורך תוספת של 10,105 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש של תעסוקה, ללא שינוי בנפח הבניין וללא תוספת קומות או שטחי שירות ביחס לתכנית התקפה. |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר |
| לפי סעיף 3.1.4 (ג) | תותר תוספת זכויות בניה מבח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי |
| תואם 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות | מבנה או אתר לשימור: קביעת הוראות ותנאים במבנה לשימור. | מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישמת השימור העירונית או |
| הוראות התכנית | | קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי חקבוע באזורי היעדר באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור. שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) |

| | | | |
|--|--------------------|---|---|
| | אתר עתיקות (4.3.4) | שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת | סעיף 2.5.3 (ב) מתייר להחיל הוראות של תכנית נושאות קודמת תא/2650ב' |
| מחמירות - בית ספר-תל נורדאו- למגרש מקבל ברחוב תובל 6 - מגדל לקסוס ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. 2. הבטחת ביצוע שימור בית ספר תל נורדאו בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650ב'. | | | |

| | | | |
|-----------------------|-----------------|---|---|
| | | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה 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 ססקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. | סעיף 62א (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. |
| שימוש בתוכנית המפורטת | סעיף | מהות הסעיף | |
| + | סעיף קטן (א)(5) | שינוי הוראות בדבר בניו או עיצוב אדריכליים | קביעת הוראות בינוי לתוספת שטחי הבניה במגרש המקבל - מגדל לקסוס; תוספת 10,105 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ללא תוספת קומות ושטחי שירות, הכל בהתאם למיקום המפורט בגספח הבניו של תכנית זו. |
| + | סעיף קטן (א)(6) | שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אתר שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%; | |

| תצהיר וחתימות | | | |
|--|-----------|-------|-----------|
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה. | | | |
| מתנדס הוועדה: | | | |
| | תאריך | חתימה | מספר ת.ז. |
| | 29.5.2023 | | 25332735 |
| חיוץ המשפטי לוועדה: | | | |
| | תאריך | חתימה | מספר ת.ז. |
| | 29.5.2023 | | 2938774-9 |

אד"ר **שלמה בן-דבלי**
מהנדס חיציר
עיריית תל-אביב - יפו

העתקים

| | |
|--|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 26/07/2023 3 - 0013-23 |

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

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 לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-23ב' מיום 07/06/2023 תיאור הדיון:

יעל שטופלמן: מציגה אתה תוכנית

מלי פולישוק: האם מתחת לבי"ס תל נורדאו יש בניה, יש חניון תת קרקעי על הכל אורלי אראל: יש חניון פעיל מאוד. החניון נבנה על השטחים שניתן לבנות. תל נורדאו הוא מבנה לשימור יש זכויות בניה מעל הקרקע. אם אני צריכה שטח עיקרי יש לי לא צריכה עוד. ולא יבנה שום דבר מתחת לקרקע. יש תוספות בניה הצרכים העתידיים של תל נורדאו מוצו. מלי פולישוק: אני מדברת על צרכים ציבוריים ו3800 מ' שזה הרבה שטח שהולך למשהו פרטי אורלי אראל: למגרש הזה יש הרבה זכויות בניה היות שזה בנין לשימור. תוכנית השימור חלה על תל נורדאו לפני צ', אחרת לא היינו יכולים לנייד זכויות. מיטל להבי: היום אנחנו רואים שאפשר להוסיף בניה על מבנים שימור. בנין לקסוס הגיע עם בקשה לייצר חניית אופניים וגורמים מסויימים אמרו שאין זכויות ולא יכלו לאפשר חניון אופניים. היום אין שום חניון אופניים ראוי אני מבקשת כתנאי לניוד הזכויות לחייב חניון אופניים רב קיבולת מאובטח. מנדי רוטברד: יש היום בחניון קרוב 666 מקומות חניה בגלריה שמיועדת לחניון אופניים כולל מעלית שמתחברת ישירות לחניון האופניים ובאותו מפלס יש מקלחות ומעליות נפרדות למעשה יש את כל הנושא הזה.

מיטל להבי: למי זה מיועד

מנדי רוטברד: לכל מי שמתמש בחניון יש שם פרויקט של שטחי ציבור בנפרד. מיטל להבי: חסר גם בכיכר חניון אופניים שנמצאת במבואה. היו פניות מרוכבים האם עכשיו במסגרת נתנת הזכויות למה לא במסגרת הזכויות נעשה יותר חניות לאופניים זה אזור במצוקה כל 18 ד' גונבים אופניים, אנחנו רוצים חניה מאובטחת. אתם גם רוצים שאנשים יגיעו עם אופניים. מנדי רוטברד: במרתפים מעבר לכמות שהכנסו אז הקיבולת מלאה אז במרתפים עצמם יש בעיה להגדיל אולי בכמה עשרות מקומות נוספים. במפלס הקרקע יש שטחים מסחריים לובאים למבנה מיטל להבי: כמה תכסית פנויה?

מנדי רוטברד: אלו שטחים פתוחים לציבור

מיטל להבי: לטובת הציבור צריך למקסם שם. יש שם ביקושים אדירים והנה אפשר לפתור באמצעות הניוד.

מלי פולישוק: מה העיריה מרוויחה מהניוד

אורלי אראל: לממן את השימור של הבנין. מתקנת טעות - צ' לא חלה על מבנים לשימור. לכן מתקנת את מה שנאמר מקודם. חלק מהקרן לשימור העירונית הוא המימון של המבנים לשימור נובעת שאפשר לנייד זכויות שממן את השיפוץ של בי"ס. השתמשו בזכויות בניה רק לצורכי בי"ס ויש עוד זכויות שאותם מניידים בחלקם וזה המימון של השיפוץ.

מיטל להבי: מה התשובה לגבי תועלת ציבורית באזור שחיונית?

מנדי רוטברד: בכל מקום שאפשר יהיה להוסיף חניה נוסף.

אודי כרמלי: עושים תוכניות עיצוב והליכים מסודרים. אני מוכר להם את השטחים הללו בכסף מלא וכל זאת לממן פרויקט עירוני.

מיטל להבי: תמכור לו יותר, באזור הזה זה נחוץ.

דורון ספיר: נחוץ אבל המרתפים כבר בנויים.

מיטל להבי: אני מבקשת משהו שבקשתי כבר 3 שנים אז תבדקו שוב אם אפשר.

דורון ספיר: יבדק אם אפשר להוסיף חניות.

מיטל להבי: מה הכוונה היבדק?

| התוכן | מס' החלטה |
|--|-------------|
| ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 3 - 0013-23 |

דורון ספיר : הרצון שלנו תמיד להוסיף חניות אופניים במידה ואפשרי במקום כלשהו זה יתווסף. אודי כרמלי : אני אבדוק זאת ואתן לך תשובה.

מיקי זיידמן : הבעיה היא של ניצול קרקע לא מייטבי מדובר על ניוד. במגרש המקבל יש העצמת זכויות. סדרי גודל של 20,000 מ' מתל נורדאו, בלי הקצאה צורכי ציבור מתאימה לשכונה. זו תוכנית שהיתה בערר. מראה למה חשוב מסמך המדיניות מבחינת העמסה וצרכים. לגבי המגרש המוסר יש ניצול לא מייטבי של זכויות ציבוריות של קרקע חומה ביעוד ביי"ס והופכים אותה לסחירה. בנוסף זה נוגד לחוק לפי החוק יש סעיף שמוציא את סמכות הועדה המקומית בסעיף 62א' 11.4 ח 2 לפי תיקון 101 "לא תידון ולא תאשר ועדה מקומית תוכנית שבסמכותה אם "אין בה שינוי של יעוד הקרקע של צורכי ציבור ביעוד אחר או צימצום השטח... (לא ברור מה הוא אומר בהקלטה). זה לא יעמוד לא בערר ולא במסגרת זכויות בחוק. מלי פולישוק : איפה צורכי הציבור חוץ מכסף?

ענת הדני : התוכנית מקודמת גם לפי סעיפי סמכות לפי תוכנית המתאר ותוכנית השימור ונעשית מכוחה. טענתו של מר זיידמן נטענה באחד העררים ותינתן החלטה לגבי הערר שהוא הגיש לענין תוכנית אחרת באזור. נעשו כמה וכמה תוכניות לניוד שנעשות ע"פ תוכנית השימור שאושרה בוועדה המחוזית וע"פ תוכנית המתאר ועל כן התוכנית הזו היא מותאמת לפיהם והיא בסמכות הועדה המקומית. מלי פולישוק : יש מתחמים שכבר מתנהגים לפי 5500

אורלי אראל : לא אין. התשובה שלנו ליזמים לא פועלים לפי 5500 בשלב זה. אנחנו לא יודעים מה עמדת הועדה המחוזית לגבי 5500. אנחנו נבדוק מה העמדה של הועדה המחוזית לתוכנית זו לאחר דיון להפקדה. לגבי התוכנית הזו תוכנית המתאר קבעה בצורה אחת רח"ק מקסימלי וקבעה שניתן לעלות על הרח"ק שמניידים זכויות משמור. יש לנו עשרות תוכניות שמניידים משמור. חלקם מאושרות. אנחנו פועלים לפי החוק ותוכנית המתאר וגם התוכנית הזו פועלת כך. אנחנו לא משנים שום יעוד לא במגרש המקבל ולא במגרש המוסר.

דורון ספיר : מהנדס העיר יבדוק את נושא האופניים להוספת עוד מקומות חניה ויתן תשובה למיטל להבי ומאשרים את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0009-23 מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 16) 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 פקדה.
4. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
5. חתימת המגרש המקבל על כתב שיפוי והתחייבות בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
6. יש לתקן את הוראות התכנית בהתאם לחוות דעת אגף התנועה.
7. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל זהבי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית מיום 5.7.2023, אין צורך בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות כתנאי להפקדת התכנית או כתנאי לאישורה, שכן שני המגרשים בתכנית הינם בבעלות העירייה.

לפיכך, יש לתקן את החלטת הועדה ולמחוק את התנאי המופיע בסעיף 4 לתנאים להפקדת התכנית שעניינו אישור מועצת העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23 מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

דורון ספיר : מבוקש לתקן סעיף בהחלטה שאין צורך בקבלת אישור מועצת העיר לפי סעיף 88 בהתאם לחו"ד משפטית.

| התוכן | מס' החלטה |
|--|---------------|
| 507-1115674 תא/מק/1/4626 - ניווד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל לקסוס | 26/07/2023 |
| דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיף בהחלטה | 3 - 0013-23ב' |

יעל שטופלמן : נכון אנחנו לא נדרשים לפי סעיף 88 את אישור מועצת העיר מאחר ושני המגרשים המוסר והמקבל נמצאים בבעלות עירונית.
דורון ספיר : לפיך מוחקים את הסעיף.

בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את החלטת הועדה ולמחוק את התנאי המופיע בסעיף 4 לתנאים להפקדת התכנית שעניינו אישור מועצת העיר.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי