

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5145/תא/מק/507-1096775 - ניוד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל לבנדה 53 דיון בהפקדה	31/08/2022 15 - - '22-0025

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

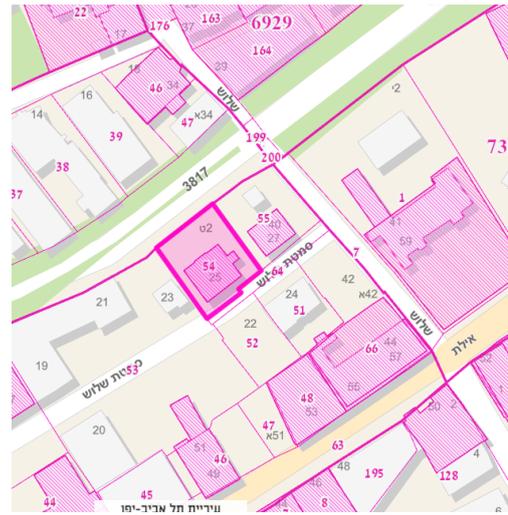
**כתובת:**

מגרשים מוסרים (מבנים לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25  
מגרש מקבל - לבנדה 53/ראש פינה 30

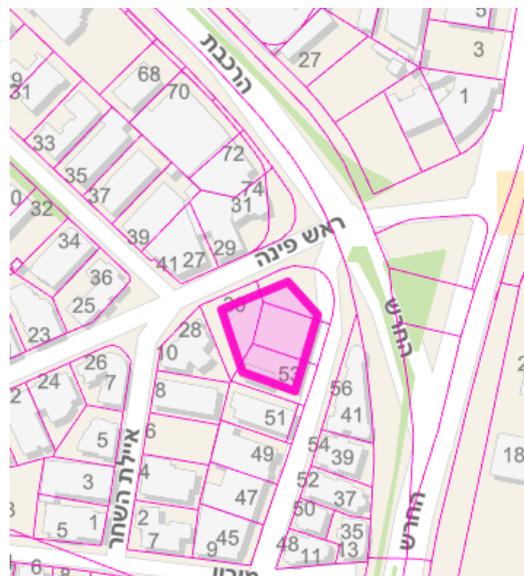
**מיקום:**



דיזינגוף 10  
גוש 7,111, חלקה 104



סמטת שלוש 25 : שכונת נווה צדק-שבוי  
גוש 7,041, חלקה 54



לבנדה 53 / ראש פינה 30  
גוש 6,977, חלקה 73-76

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	73-76	-
7041	מוסדר	חלק	54	-
7111	מוסדר	חלק	104	-

**שטח התכנית :**

מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 : 598 מ"ר.  
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 :** אמ.ר.ל.ד גלילאו נכסים בע"מ

**בעלות :**

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :**  
ראובן בכר וחגיית בכר באמצעות מיופה כוחם עו"ד שלומי הלר

**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 :**

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :**  
מבנה מגורים לשימור בהגב"מ בן 2 קומות מעל קומת מרתף.  
תיק התיעוד אושר ע"י מחלקת שימור. המבנה שופץ ושומר במלואו.  
עבודות השימור הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת שימור והתקבלה תעודת גמר ביום 09.08.2021.

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 :**  
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.

**מגרש מקבל - לבנדה 53 / ראש פינה 30 :**  
מגרש ריק – החלו עבודות דיפון וחפירה על פי היתר מס' 21-0878, לבניית מגדל עם עירוב שימושים למסחר, מלונאות, משרדים ומגורים.

**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.  
חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה.

**מצב תכנוני קיים :**

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – ס. שלוש 25 :**  
**תכניות תקפות :** 2650 ב', 1200, תא/א675, A, יפו, ע', ג'.  
**יעוד קיים :** אזור לתכנון בעתיד  
**שטח המגרש :** 598 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 969.82 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 06.03.22, לשווי קרקע 38,000 ₪ למ"ר ולאחר החלטת וועדה מקומית בתכנית תא/ 2381 (ניוד זכויות לרח' ווינגיט 1) ותוספת תמריץ שמירה על שווי קרקע (30%) מתאריך 23.02.22.

**תכנית בתהליך :** תא/ 2381 – ניוד זכויות לרח' ווינגיט 1.

**מגרש מוסר (מבנה לשימור בהגב"מ) – דיזינגוף 10 :**  
**תכניות תקפות :** 2650 ב', 58, 219, מ, ג', ע', 4971

**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 הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 317.74 (לאחר העברה של 162.21 מ"ר בתכנית תא/ מק/ 4971), ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 20.06.22, לשווי קרקע 32,700 ₪ למ"ר.

**לבנדה 53 / ראש פינה 30:**

**תכניות תקפות:** 2650ב', תא/ 4043

**יעוד קיים:** אזור תעסוקה מטרופולני

**שטח המגרש:** 1548 מ"ר

**זכויות בניה:** 12,300 מ"ר עיקרי, 4,638.8 מ"ר שרות

**גובה:** 29 קומות

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור ברחוב סמטת שלוש 25 ודיזינגוף 10, למגרש מקבל ברח' לבנדה 53/ראש פינה 30 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע שימורם. חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה לתעסוקה.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ:

1. 969.82 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברח' ס. שלוש 25.

2. 142.49 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר ברח' דיזינגוף 10.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברח' ס. שלוש 25 מתאריך 15.02.2022 ועפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברח' דיזינגוף 10 מתאריך 07.06.22 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 30.01.2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברח' ס. שלוש 25, שווים ל- 5.63 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברח' דיזינגוף 10 שווים ל- 4.84 מ"ר ביעוד תעסוקה במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ס. שלוש 25 ודיזינגוף 10 למגרש המקבל ברחוב לבנדה 53/ראש פינה 30

1.1 מחיקת 969.82 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ס. שלוש 25.

1.2 מחיקת 142.49 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזינגוף 10.

1.3 תוספת 6,150 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרש מקבל

1.4 תוספת 2,319 מ"ר שרות לתעסוקה במגרש מקבל

2. תוספת 4 קומות טיפוסיות למגרש המקבל ברח' לבנדה 53. סה"כ הקומות במגדל יהיה 33 קומות. ללא תוספת מקומות חניה, יעשה שימוש במקומות החנייה הקיימים בהיתר.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
לבנדה 53	דיזינגוף 10	ס. שלוש 25	לבנדה 53	דיזינגוף 10	ס. שלוש 25		
תוספת של 6,150 מ"ר עיקרי לתעסוקה	הפחתה של <u>142.49</u> מ"ר	הפחתה של <u>969.82</u> מ"ר	12,300 מ"ר עיקרי 3,075 למגורים 9,225 לתעסוקה וכן 4,638.8 מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה	לפי הקיים + זכויות הניתנות	מ"ר	סה"כ זכויות בניה

וכן תוספת של 2,319 מ"ר שטחי שירות.*	עיקרי.	עיקרי.	שרות 1,160 למגורים 3,478.8 לתעסוקה	ע"פ תחשיב מתאריך 20.06.22	להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 06.03.22		
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	41	כקיים	כקיים		מספר יחיד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	75 מ"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת
33 קומות (תוספת של 4 קומות)	ללא שינוי	ללא שינוי	29 קומות	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	לרחוב ראש פינה + לבנדה – 4מ' לאחור- 6 מ'	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	116 למלונאות ומגורים (243 למשרדים לפי נספח התנועה של התביע)	כקיים	כקיים		חניה

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה (תא/ 2277) במגרש המקבל (37%) - הגדול מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### 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 דנן, מבעלי המבנים 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.

**התאמה לתכנית המתאר תא\5000**

התכנית המוצעת מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000.

טבלה לבדיקת התאמת מגרש מקבל ברח' לבנדה 53, ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000		מסמך לבדיקה
+	מלונאות, משרדים ומסחר (100%)	אזור תעסוקה מטרופולני	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	<b>תשריט אזורי ייעוד</b>
ל.ר	ל.ר	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית	
+	<b>תוספת זכויות בניה מעבר לרח"ק המירבי</b> מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650. בהתאם לסעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המתאר	4.2	רח"ק בסיסי:	<b>הוראות התכנית, פרק 3</b>
		10.8	רח"ק מירבי:	
		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650ב'		
+	33 תוספת קומות נעשית בהתאם לסעיף 4.2.6 (ה) ובתהאם להוראות תכנית השימור	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית:	<b>נספח עיצוב עירוני</b>
		30 קומות	מספר קומות מקסימאלי:	
+	אזור תכנון 802 ג – רחוב הרכבת אזור תעסוקה מטרופולני		הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	<b>נספח אזורי תכנון</b>
+	תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר	אזור תכנון 802 ג'	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	<b>הוראות התכנית, פרק 5</b>
ל.ר	ל.ר	ל.ר	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	<b>תשריט תחבורה</b>

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

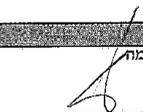
יזמי התכנית			
מספר התכנית 5145 תא/מק/ 507-1096775	שם התכנית ניד זכויות מדיזינגוף 10 וסמטת שלוש 25 למגדל ברחוב לבונה 53	מגיש התכנית אמרלי גילאו נכסים בע"מ	עורך התכנית אדרי אורי גרשון מילוסלבסקי
יזמי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<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
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" 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 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:			

תארה כלכלי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חשיון בחוק לענין סמכות הוועדה המקומית	מחוק השעיה בחוק
עיריית ירושלים ומועצה מקומית המבנים לשימור בהובלת מחלוצות בתחום שלוש 25 ודיזינגוף 10 באמצעות העברת זכויות להם למגדל ברחוב לבונה 53 והבטחת שימורם. חלוק שטח תעסוקה גדושה העיר באמצעות תוספת שטחי בנייה ליעילותה.	53 א (3) חוק הח"ב ח"ב/ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית ת/א 5000) מתן יתוקף 22.12.2014
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר המוגדרת ת/א 5000, כמפורט לחלן:		
חשיון תכנית	חשיון תכנית	חשיון תכנית
ל.ר	ל.ר	ל.ר
ל.ר	ל.ר	ל.ר
חזרות מיוחדות שכלל עליהן 5.4 קיימות חזרות לשטח התוכנית בטבלת חזרות מיוחדות למתחמי התכנון.  קביעת חזרות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחזרות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחישות עירונית - אזורי תעסוקה		

			מ- מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	מגורים מסחר (תעסוקה)	אזור תכנון 802 ג' - רחוב הרכבת - אזור תעסוקה מטרופוליטני	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגדש.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	הותר תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובחתימה לסעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המתאר	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 -- הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בהתאם לסעיף 4.2.6 (ה) בתכנית המניית זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור ניתן לקבוע גיבוח העולה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור	מספר קומות מירבי: 30  עליית מעל מספר הקומות בגסמח העיצוב, בתנאים לחמשת הדרחמיים המפורטים בסעיף 4.2.6	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בגסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הקצאה לצדו ציבורי - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המגרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בח הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1  הוראות נוגעות למגוון אורנים המאוגנים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מחירה קירוי מעל דרך פרברית מואררת, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+</p> <p>לא תחייב תוספת מקומות חניה חדשים בגין תכנית זו. יתבצע שימוש במקומות החנייה הקיימים בנאות.</p>	<p>ע"פ סעיף 1.5 בנספח חי לתכנית השימור 2650ב: ייחודיה המקומות רשאית למסור מחובת התקנת מקומות חניה באופן מלא או חלקי את המגרש המקבלי</p>	<p>נספח ותחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למיפגי תחבורה – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה מולבנים (3.8.5) חנונים צביריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+</p> <p>1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור ברח' שלוש 25 ודיזינגוף 10 ומחיקת זכויות בניה בחס.  2. הבטחת חובת שימור המבנים לשימור ברח' שלוש 25 ודיזינגוף 10 בהתאם להוראות תכנית השימור, ותנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.</p>	<p>המגרשים המוסרים ברח' שלוש 25 ודיזינגוף 10 הינם מבנים לשימור בהצבולות מחמירות לפי תא/2650ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב.  לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה לחכיל תוכנית נושאת קודמת (תא/2650ב')</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: חבלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>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)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) רוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) תחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסימכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>ל.ר.</p>	<p>השתיות – סעיף 4.6 פרק השתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד להשתיות (4.6.1) חנויות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) בוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף ח(ב) בטקסית 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 לאומי, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (4א) – קבעה או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(6)	מנהות הסעיף
סעיף קטן (א)(9)	ניוד זכויות
	תקלה לפי סעיף 147

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטקסס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי	025332735		16.8.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם אוזן, עויד	2438976-9		15.8.2022

רוי ביעם | 2017

העתקים  
גב' אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכרזות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)**

- לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות ולתנאים הבאים :
- ג. הזכויות המועברות יהיו עבור תעסוקה לשימוש משרדים בלבד.
  - ד. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ה. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.
  - ו. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
  - ז. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.
  - ח. תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ומחלקת מידע וייעודי קרקע ותיקונים טכניים.
  - ט. תנאי למתן תוקף- תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה ואישור מחלקת השבחה לכך.
- 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 0025-22' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון :**  
שירה ספוקויני: תוכנית לניוד זכויות למגדל לבנדה 53. בנין בביצוע העבודות שהגיעו לאפס אפס ומוסיפים עוד 33 קומות.  
אורי בלומנטל: מציג את התוכנית.  
אסף הראל: האם המגדל יכול לקבל עוד קומות?  
אורי בלומנטל: כן  
אסף הראל: אז יכול להיות שכדאי לבנות את היסודות שתוכלו להוסיף עוד קומות ולהכין עוד תב"ע לניוד זכויות.

אורי בלומנטל: אני לא חושב שזה אפשרי, ע"פ הנחיות העיריה אפשר להעביר מניוד רק 50% מהזכויות הקיימות.

אודי כרמלי: האם אתם רוצים להוסיף עוד מקדם? יש מגבלה בניוד וזה לא נכון לפרוץ זאת ולנייד זכויות בחוסר שליטה.

נתן אלנתן: בחו"ד הוסיפו משהו שאנחנו מבקשים לתקן אותו. תנאי למתן תוקף תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות העברה ואישור מחלקת ההשבחה. כלומר מבקשים להעביר תנאי למתן תוקף את תשלום ההשבחה זה יתקע את קידום התוכנית ולכן אנחנו מבקשים להעביר זאת כתנאי להיתר הבניה כמו שמקובל.

שירה ספוקויני: הכנסנו את התנאי הזה כי יש חובות של סמטת שלוש וזו נקודת הזמן שאפשר לגבות. נתן אלנתן: אבל למה לתקוע את התב"ע, תכניסו תנאי להיתר כדי שיהיה זמן. כי הרי התב"ע תופקד ורוב הסיכויים שלא יהיו התנגדויות וזה יאפשר תוך 3,4 חודשים לקבל תוקף לתוכנית ולרוץ עם ההיתר כי אנחנו נמצאים בתוך בניה.

אודי כרמלי: אז תדאגו לזה. אנחנו רוצים לוודא שהמטרה בניוד זכויות ושאיך העיריה תקבל את התמורה. אם התמורה נתונה בספק אז תגיעו להסדר עם בעלי הקרקע.

נתן אלנתן: שמענו את זה רק לאחרונה לא ידענו את זה בעסקה. המגרש המקבל מוכן שירשם בתקנון שתנאי להיתר הוא לא יוכל להמשיך בלי להוציא היתר בניה בלי שהוא ישלם אבל זה זמן שמתעכב ללכת לשמאי מכריע ולעשות את כל התהליך.

אסף הראל: אפשר להגיש התנגדות

נתן אלנתן: אתם רוצים לתקוע פרויקט שהולכים להקים בית מלון יש חברה גרמנית שעומדת להיכנס. אודי כרמלי: כבר יצאה שומה וכמו כל נכס בעיר שיש מחלוקת עליה יש מנגנון ברור ומובנה, משלמים חצי ומתנהלים על השומה בהמשך למה אתם חושבים שהמקרה הזה יוצא דופן. אנחנו בעסקה אתה במכר.

נתן אלנתן: הזכויות יקבלו את המשמעות התכנונית המשפטית רק במתן תוקף כך שחוקית זה משהו באויר. אתה רוצה לייצר זכויות שאין להם תוקף.

אנחנו לא רוצים להיתקע בגלל ויכוח שיש עם המגרש המוסר. כי מי שמקדם את התב"ע זה המגרש המקבל שנמצא בלחץ של לוחות זמנים. היטל השבחה זה לא בגלל התבע בניוד אלו חשבונות אחרים שלא קשורים לתב"ע הזו. כל התמריץ של שמירת ערך הוא רק 200מ"ר שהשבחה היא לא 8 מיליון.

שירה קאשי: השומה יצאה היא בדיוק על תמריץ הזה ואת חובות העבר הם דווקא כן הסדירו והמטרים הללו כבר נמכרו, נעשה כבר מכר, התב"ע לא היתה מקודמת אם המטרים הללו לא נמכרו. ואנחנו רוצים למנוע את התקלה שיגיע היתר בניה ולא נוכל לאשר את ההיתר בניה לפני ועכשיו הזכויות אושרו.

נתן אלנתן: הרי הוצאתם שומה אז מה יעשה המגרש המוסר. יגיש ערעור וזה יקח שנה.

שירה קאשי: אבל ישנה אפשרות להסדיר זאת שישלם 50% כמו כל נכס ו50% בערבות.

נתן אלנתן: כלומר אם ישלמו 50% אז אתם משחררים את הנכס.

הראל אברהם אוזן: אנחנו מבהירים לפרוטוקול שלועדה מגיע לקבל את היטל השבחה בגין עסקת המכר שהיתה. כמובן שאם לעת אישור התב"ע תהיה מחלוקת לגובה השומה וירצו לשלם 50% ולתת ערבות אז אפשר בהחלט לעשות זאת.

דורון ספיר: לאשר את התוכנית פה אחד.

### **בישיבתה מספר 0025-22' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- א. לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
  - א. הזכויות המועברות יהיו עבור תעסוקה לשימוש משרדים בלבד.
  - ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.
  - ד. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
  - ה. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.
  - ו. תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות ומחלקת מידע וייעודי קרקע ותיקונים טכניים.
  - ז. תנאי למתן תוקף- תשלום היטל השבחה בגין תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה ואישור מחלקת השבחה לכך.
- משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מאיה נורי, מיטל להבי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**