

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד 5100/מק/תא - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - 0002-23

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

רוטשילד 117, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הירקון 142, ת"א - מגרש מקבל

מיקום:



הירקון 142, ת"א: גוש 6968, חלקה 16



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 מגוש	8	-
6968	מוסדר	חלק מגוש	16	-

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.
הירקון 142, ת"א: 252 מ"ר.

מתכנן: אדרי' אדם כהן, בית ירח 18, ת"א

יזם: אמיר וויקטור הירקון 142 ת"א בע"מ, ח.פ.: 516163821

בעלות:

רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם כדלקמן (בהתאם תחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 17/07/2022 סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה עומד על 1909.56, כאשר הבעלות על זכויות אלו נחלקת לשניים):

1. 1002.17 מ"ר משייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העיריה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
2. 907.39 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

הירקון 142 - מגרש מקבל

אמיר סופיר, ויקטור סופיר וחב' אמיר וויקטור הירקון 142 בע"מ (כולם זכאים להירשם כבעלי המקרקעין מכח הערת אזהרה הרשומה בגין עסקה)

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	08/02/2023 3 - 0002-23'

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור. המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

הירקון 142:

חלקה פנויה ללא בינוי קיים המשמשת כיום כחניון.

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, ת"א:

תכניות תקפות: 2650 ב', 2720, 2331, 756, 543, 286, 280, 76, ג', ע'

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 ממבנה זה הינם 1909.56 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 17/07/2022 לשווי קרקע 45,463 ₪, לפי שומה מתאריך

31/03/2022, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1401.64 מטרים רבועים בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות

- 37.64 מטרים רבועים בגין תמריצים תלויי שווי קרקע

- 375.97 מטרים רבועים בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע

- 94.31 מטרים רבועים שמירה על שווי הזכויות להעברה (5% עבור השנה החמישית*)

***בעלי הזכויות מבקשים מהוועדה לקבל תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע גם בגין השנה 6-10 (25%)**

הירקון 142:

תכניות תקפות: 3616 א', 974, 678, 543, 506, 286, 280, 60, 58, ע'1

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 252 מ"ר

זכויות בניה: 523.3 מ"ר על קרקעי (7 יח"ד ע"פ חלוקה במקדם צפיפות 80 מ"ר), הכל על פי תכנית

3616 א': "שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי

הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע ע"פ

תוכנית זו"

***ראו מטה פירוט בטבלה של קווי הבנין, תכנית ומס' הקומות המותרים ע"פ תכנית 3616 א'.

גובה: קומת קרקע בנסיגה+ 5 קומות טיפוסיות+ גג בנסיגה קידמית ואחורית, סה"כ חתך של 7 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב רוטשילד 117 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. חיזוק הקישוריות והנגישות בין המרקם הבנוי ברובע 3 לרחוב הירקון באמצעות שיפור הנגישות ויצירת חיבוריות לשטח הציבורי הפתוח, הצמוד למגרש המקבל, על ידי הרחבת מעבר הגישה לשטח ועל ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש המקבל.
3. עידוד פעילות מסחרית ברחוב הירקון באמצעות קביעת חזית מסחרית פעילה במבנה המגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 - דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	08/02/2023 3 - 0002-23

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 202.65 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מיוחד מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור שברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142, הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה בשווי 45,463 ₪ למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 31/03/2022 ועפ"י הערכת שומה בשווי 44,246 ₪ למגורים (כולל ממ"ד), 15,040 ₪ למרפסות למגורים ו-31,000 ₪ למסחר למגרש המקבל ברחוב הירקון 142 מתאריך 28/02/2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.03 מטר רבוע בייעוד עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 3.02 מטר רבוע בייעוד עיקרי למרפסות במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.47 מטר רבוע בייעוד עיקרי למסחר במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
 - 1.1 מחיקת 202.65 מטרים רבועים עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
 - 1.2 תוספת 186.70 מטרים רבועים עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - 1.3 תוספת 12.82 מטרים רבועים עיקרי למרפסות במגרש המקבל.
 - 1.4 תוספת 24.5 מטרים רבועים עיקרי למסחר במגרש המקבל.
 - 1.5 תוספת 48 מטרים רבועים שרות במגרש המקבל מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650.
2. הוראות למגרש המקבל ברחוב הירקון 142:
 - תוספת שטחי הבניה למגרש זה תתבצע באמצעות הרחבת הבניה המותרת על הגג והרחבת הבינוי המותר לבניה בחלקו האחורי של המגרש.

- 2.1 קביעת חזית מסחרית בקו חזית המבנה ולשם כך ביטול הנסיגה הקדמית של 3 מטרים בקומת הקרקע.
- 2.2 קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה של 0.5 מטרים במרווח הצידי של המגרש, להרחבת שביל הולכי הרגל המחבר לשטח ציבורי פתוח שמאחורי הבניין.
- 2.3 תוספת של 3 יחידות דיור למגרש, סך הכל 10 יחידות דיור.
- 2.4 קביעת קווי בנין:
 - 2.4.1 קו הבניין אחורי יהיה 1 מטר.
 - 2.5 קביעת הוראות בינוי לקומת הגג:
 - 2.5.1 קו בנין אחורי - תותר בניה עד לקו הבנין האחורי ללא נסיגה ובניה בהמשך לקו החזית האחורית של הקומות הטיפוסיות.
 - 2.5.2 קו בנין קידמי - תותר בניה עד לנסיגה של 2 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה.
 - 2.6 קביעת הוראות בינוי למרפסות:
 - 2.6.1 הבלטת מרפסות אחוריות מקו בנין אחורי ב- 0.8 מטרים, עד ל- 0.2 מטרים מגבול מגרש אחורי, לכל אורך חזית אחורית של המבנה.
 - 2.6.2 הבלטת מרפסות קדמיות מקו בנין קידמי ב- 1.60 מטרים, עד ל- 0.4 מטרים מגבול מגרש.
 - 2.6.3 אורך מרפסות קדמיות לא תעלה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
- 2.7 חניה:

התוכן	מס' החלטה
142 הירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - - 0002-23

- 2.7.1 תקן החניה עבור תוספת הדירות שמתבצעת בתכנית זו יהיה 0.5:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הנמוך מביניהם.
- 2.7.2 תקן החניה למסחר יהיה 0.
- 2.7.3 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- 2.7.4 לא תתאפשר התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 142	רוטשילד 117	הירקון 142	רוטשילד 117		
<p><u>תוספת שטח עיקרי:</u> 186.70 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למרפסות:</u> 12.82 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למסחר:</u> 24.5 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח שירות (עבור 33 מ"ר ממדים + 15 מ"ר שטחי שירות):</u> 48 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח בנוי: 795.32 מ"ר</p>	<p>הפחתה של כ-202.65 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>שטח עיקרי:</u> 303.3 מ"ר</p> <p><u>שטח שירות:</u> 148 מ"ר</p> <p><u>ממ"דים:</u> 72 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח בנוי: 523.3 מ"ר</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17/07/2022</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
10 (בהתאם למקדם הצפיפות בתכנית הרבעים)	ללא שינוי	7 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	כקיים		מספר יח"ד
59 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	ללא שינוי	53 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק.קרקע+5+ד.גג	כקיים	קומות	גובה
<p>קו בנין קידמי - ללא שינוי (תותר הבלטת מפרסות קידמיות עד 0.4 מ' מקו בנין).</p> <p>קו בנין צידי, ללא שינוי, בתוספת 0.5 מ' זיקת הנאה למעבר בקו בנין צידי דרומי.</p> <p>קו בנין אחורי 1- מ' (תותר הבלטת מרפסות אחריות עד לקו בנין 0.2)</p>	ללא שינוי	<p><u>קומה טיפוסית</u> ק.בנין קדמי 2 מ' ק.בנין צדיים 2.5 מ' ק.בנין אחורי 4.5 מ'</p>	כקיים	מ'	קווי בניין
מספר קומות ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות ועד 4 קומות נוספות בהקלה ע"פ ע"1	כקיים		חניה
תקן חניה ליח"ד חדשות שיתווספו יהיה 1:0.5		תקן תקף 1:1			

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא 507-1041060	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - - 0002-23ב'

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

חוו"ד אגף התנועה מתאריך 2.1.23:

- פתרון גישת רכב יינתן מרחוב הירקון במעלית.
- תקן חנייה:
- תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתקני חנייה למגורים בתכנית בינוי עיר חדשות ויעמוד על 1:0.5.
- בשל היקף המסחר המזערי (24 מ"ר) תקן החנייה לכל האמצעים למסחר יהיה 0.
- לא תתאפשר חנייה בקומת הקרקע.

+	המגרש המוסר ברח' רוטשילד 117 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תא/2650-ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב.	מדקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	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)
	1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגב"מ ברח' רוטשילד 117 למגרש מקבל ברח' הירקון 142. 2. הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור ברח' רוטשילד 117.		

	שימושי - בסעיף 4.3.1 (א) - בתוכנית ההתמאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
שימוש בתוכנית המפורטת	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.
	מהות הסעיף
קביעת קו בנין אחורי וקו בנין למרפסות במגרש ברח' הירקון	סעיף קטן (א) (4) קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנה שיוקם במגרש ברח' הירקון 142: 1. הרחבת הבניה המתרת בחלקו האחורי של המגרש 2. הרחבת הבניה המתרת על הגג	סעיף קטן (א) (5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
קביעת זיקת הנאה ושימוש לציבור בחלקו הצדדי דרומי של המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הרחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש:	סעיף קטן (א) (6) קביעת הוראות לעניין הרחבת מעברים לעניין זכות מעבר או זכות להעברה, ולעניין חסימת קרקע הנדרשת לצורך ציבור. מחתאם למקומות בסעיף

תצהיר (חתימות)			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		4.1.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, ענייד	2438976-9		2.1.2023

ח ברעם | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 3 - 23-0002	1041060-507 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי של 25% הינה שלילית, היות והסתיימו עבודות השימור במבנה, וכן מומשה בעבר זכאות להתקשרות עם קרן הסכמי השימור שאפשרה, בין היתר, את המימון לביצוע השימור. כמו כן, למבנה היקף זכויות ותמריצים נרחב. יש לציין, כי לאחר סיום עבודות השימור וקבלת מלא התמורה הכספית מהקרן, אף הוגדל לאור פניית הבעלים היקף המ"ר לניוד בשל טענה מצדם לשינוי בפרשנות משפטית. בכל מקרה, יש לציין כי תמריץ שמירה על שווי יחושב באופן יחסי להיקף הזכויות המיוחסות לבעלים בלבד. מסיבות אלו, לא ניתן להמליץ על תוספת התמריץ שמירה על שווי.
11. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
12. תקן החניה יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2023
חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23-ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מדובר על תכנית לניוד זכויות מרוטשילד 117 לירקון 142. רות ארבל: מציגה את עיקרי התוכנית על פי הדרפט. לגבי החניה אנו מבקשים שהקומה השלישית תהיה קומה כפולה היותו מדובר במגרש קטן של 250 מ"ר. אנו מבקשים מתקן חניה. יש מחלוקת בין מח' התנועה ליום. היזם מבקש שתקן החניה יישאר 1 ל-1 בעוד שמח' התנועה מבקשת להיצמד למדיניות העירונית ולקבוע תקן חניה על כל המגרש של חצי חניה לדירה. התוספת המדוברת של עוד 3 מקומות חניה היא תוספת שולית. ליאור שפירא: למה עלינו לחרוג מהמדיניות? רות ארבל: מדובר בתוכנית שמניידת זכויות והיזם קונה את הזכויות בשווי מלא ויקר. ליאור שפירא: הפרויקט לא יהיה כלכלי אם לא נאשר את 3 החניות? רות ארבל: היזם לא יקדם את התוכנית, הוא נותן הפקעה, זיקת הנאה, חזית מסחרית במגרש כל כך קטן. ליאור שפירא: מדוע המקרה מגיע לדיון? אורלי אראל: לוועדה המקומית יש מדיניות לנושא החניה שהיא מחייבת אותנו ואנו כפופים לה. ליאור שפירא: אם לא היתה המדיניות העירונית מה הייתם מחליטים? אורלי אראל: יש מדיניות עירונית ואנו כפופים אליה. אודי כרמלי: אני ממליץ לקיים דיון משמעותי היות ומדובר בנושא כבד משקל. רות ארבל: הוועדה מחזיקה במדינות של שימור וניוד זכויות. ליאור שפירא: אנו מבינים את ערך החניה בת"א. באם לא נאשר את החניות זה יפגע בכלכליות של הפרויקט ברמה כזו שתחליטו לא לבצע? ויקטור סופר היזם: אנו צריכים להשקיע את מערך החניון. יש סכומים אדירים ששילמנו על התב"ע על אחוזי הבניה ונצטרך לעשות חושבים מחדש. ליאור שפירא: אנו לא נקבל כיום החלטה. אנא עדכנו את הצוות לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - 0002-23

מדובר במדיניות העירייה שלא מאפשרת 1 ל-1 חניות. אודי כרמלי: מדובר במקרה תקדימי. צריך להבין מה המשמעות של התקדים הזה. מה זה אומר לגבי שאר התוכניות לניוד זכויות. כל תב"ע חדשה יש לה תקן של חצי, היות והעליתם כאן טענות משמעותיות אנו רוצים לקיים דיון בצורה מעמיקה. רות ארבל: אם יקבע תקן 0.5 יש כאן אלמנט של פגיעה. עו"ד טויסטר: הוגש ליועצת המשפטית מכתב. הראלה אברהם אוזן: ראיתי המכתב. מי הם מרשיך? עו"ד טויסטר: אשר פרומר ואח'. לוועדה המקומית יש שיקול האם ניתן לממש או לא ניתן לממש? במקרה שלנו הוועדה כבר קיבלה החלטה שלא ניתן לממש ואושר תמריץ ביחס ל 1000 מ"ר לניוד, היתה תקלה נרשם 1000 מ"ר לניוד בעוד שיש 2000 מ"ר לניוד. כעת נשאר רק עניין המימוש ובשל טעות בתחשיב זה לא אושר בשלב הקודם. אין סיבה לשלול מאתנו את התמריץ. הראלה אברהם אוזן: אשר פרומר הוא זה שמקדם את התוכנית מול הוועדה המקומית? אייל קוק: מי שמקדם כיום את התוכנית היא חברת רייטס שקנתה חלק מהזכויות מהבעלים. הראלה אברהם אוזן: מתי היא קנתה אותם? אייל קוק: לפני כשלוש שנים. דורון ספיר: יתקיים דיון פנימי מאוחר יותר, תוך שבוע יוצגו לוועדה השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים בטאבו ועד לבעלים המקדם בתוכנית.

בישיבתה מספר 0001-23 מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי. יש להציג לוועדה המקומית תוך שבוע ימים ממועד מתן ההחלטה את השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ועד לבעלים היוזמים את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 18.1.2023 התקבלו 2 מכתבים מעו"ד עפר טויסטר האחד מיום 25.1.2023 והשני מיום 1.2.2023 אשר הועברו לחברי הוועדה טרם הדיון. התקיים דיון פנימי, שבתחילתו הופסקה ההקלטה לשם התייעצות. דורון ספיר: מבקש לרשום בפנינו שליאור שפירא לא משתתף בדיון ומבקש מהצוות להציג את הנושא. שירה קאשי דקלו: מבנה לשימור מחמיר ברוטשילד 117 התוכנית לניוד זכויות ממנו לירקון 142. הדיון הפנימי הוא בנושא הבקשה לאישור תמריץ בהיקף של 25% מהיקף יתרת השטחים להעברה – בקיזוז השטחים שהועברו לקרן הסכמי השימור במסגרת הסכם התקשרות עם הבעלים בשנת 2013. ההמלצה של הצוות היא לא לאשר את התמריץ לאור העובדה שמלא יתרת הזכויות לניוד (אלו שלא הועברו לקרן) נמכרו על ידי בעלי המבנה ב-2019 והן לא קשורות למבנה לשימור. היום מי שמקדם את התוכנית לניוד הזכויות היא אותה חברה שקנתה את הזכויות. בעלי המבנה התקשר ב-2013 עם הקרן להסכמי השימור בנוגע למטרים לניוד שהיו ידועים אז שהם קיימים למבנה. המבנה שומר ושולמה לבעלים התמורה בגין הזכויות באמצעות הקרן לפי אבני הדרך של ההסכם וההתקשרות של הבעלים עם הקרן הסתיימה. לאור פנייה בשנת 2020 מטעם בעלי הזכויות להחיל פרשנות משפטית שהתקבלה בוועדת ערר בשנת 2016 בנוגע לנכס אחר לשימור ברוטשילד 134 הכרנו בקומת המרתף הגלויה בנכס, לאור החלטת וועדת הערר, כקומת מרתף ומשכך בעצם למבנה התווסף סל זכויות לניוד של כ-900 מ"ר. התחשיב תוקן בשנת 2020 והתווספו 900 מ"ר נוספים. היום הבקשה של החברה שהינה הבעלים של 900 מ"ר – אך אינם הבעלים של המבנה לשימור, היא לתוספת התמריץ על אותם המטרים שאושרו בעקבות תיקון התחשיב, כפי שאמרת ההמלצה לא לאשר את התמריץ. דורון ספיר: חו"ד היועמ"ש. אודי כרמלי: הסיבה לדיון הנוסף היתה גם לעניין תקן החניה וגם פה יש עמדה חדשה בעקבות בקשת הוועדה. הראלה אברהם אוזן: הבקשה לתמריץ בהיקף 25% לפי ההוראה בסעיף 3 בנספח ה בתכנית השימור "השתכנעה הוועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התוכנית יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילה השנה החמישית ועד לתום

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 5100/מק/תא-507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון	08/02/2023
דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	3 - 0002-23

השנה העשירית מיום אישור התוכנית". כלומר מבקשים היום 25% נוספים על יתרת השטחים להעברה, שהינם 900 מ"ר, כתמריץ. אנחנו סבורים שנוכח הוראות תוכנית השימור הם לא עומדים בקריטריונים. הועדה המקומית השתכנעה בזמנו לתת את אותם 5% לבעלים של המבנה נכון ל-2013 גם נוכח היקף המטרים לניוד שהיה באותה עת. הבעלים העביר את כל הזכויות בהתאם לתחשיב לקרן. בהסכם משנת 2019 שלהבעלים עם החברה שמבקשת לקבל כיום את התמריץ ומקדמת את התכנית לניוד לירקון היא קנתה את אותן זכויות שלא היו ידועות ואשר לא נמכרו על ידי הבעלים לקרן. למעשה היא חתמה על הסכם מול הבעלים ואמרה לעצמה שהיא תבדוק אפשרות לקבל עוד זכויות לניוד וככל שיהיו כאלו הן יהיו שלה. כפי שהובהר, אכן התקבלו עוד 900 מ"ר בהתאם לפרשנות ועדת הערר לקומת מרתף ולאור פרשנות מקלה ולאור ההסכם שכבר נחתם עם הקרן ונתנו אותם, הגם שב-2013 תחשיב הניוד שהוכן למבנה לא נתקף על ידי הבעלים. בנוגע ל-900 מ"ר אין מחלוקת ואפשר לנייד אותם. אנחנו סבורים שבמצב שמי שמבקש את התמריץ הם לא הבעלים של המבנה לשימור שקיבל את התמריץ של 5% והבניין לשימור שומר זה מכבר, כך שתכלית תכנית השימור במתן התמריץ התקיימה אין מקום לתת כיום את התמריץ גם לא את אותם 5% שניתנו לבעלים ב-2013.

אודי כרמלי: לעניין החניה נוצר מצב שיש תוכנית שהמגרש המקבל שהיה עם זכויות של 7 יח"ד ויכול להוציא היתר ל-7 מקומות חניה. בעקבות התוכנית המניידת שבעצם הגדילה את הזכויות ומאפשרת לבנות 10 יח"ד התעוררה השאלה האם בעקבות מדיניות החניה של תקן החניה לכל תוכנית הוא חצי תקן, תקן החניה יהיה 5 מקומות חניה. נוצר מצב אבסורדי שבמצב מגרש מקבל יש 7 מקומות חניה ויוצא 5 מקומות חניה. כאשר בבסיס של כל התוכניות הללו כאשר אנחנו רוצים לעודד את המנגנון של ניוד הזכויות משימור. לכן החלטנו שהחצי יפעל על התוספת מהתכנית המניידת כי לא רוצים לייצר מנגנון שמכשיר תקן אחד לאחד לכל זכות חדשה. החלטה היא עקרונית שתפעל בכל תוכנית ניוד והיא מידתית. מלי פולישוק: מתי היתה ועדת ערר?

הראלה אברהם אוזן: למיטב זכרוני החלטה מ-2016

מלי פולישוק: והמימוש של 1000 מ"ר הנוספים עוד לא התבצע?

הראלה אברהם אוזן: לא זו בדיוק הנקודה. ה-1002 מ"ר זה של הקרן שהיא זכאית לנייד אותם. לא ידוע לי אם היא מימשה הניוד.

מלי פולישוק: השאלה האם הגעתם למצב שמתחילים לספור את 5%, השינוי בזכויות כתוצאה מהחלטת ועדת הערר רק משם אפשר לספור.

הראלה אברהם אוזן: תחשיב המתוקן יצא בשנת 2020 ובשנת 2021 הם חתמו על 2 הסכמים לניוד זכויות מתוך הבנק של ה-900 מ"ר

מלי פולישוק: אז אפילו ה-5% לא מגיע להם

הראלה אברהם אוזן: לכן אנחנו סבורים שמאחר שמי שמבקש הוא לא הבעלים, אפילו תמריץ של 5% אין מקום לתת.

ההוראה של התמריץ ב-4 שנים הראשונות אומרת "היה והופקדה תוכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תוכנית זו..." ה-4 שנים הסתיימו בספטמבר 2012 ולכן הבעלים קיבל בשנת 2013 5% עבור השנה הראשונה. אם החברה כבר בשנת 2021 התחילה לחתום על חוזים עם מגרשים מקבלים זה מראה שאין צורך בתמריץ הזה כי מצליחים יפה לנייד את הזכויות הנוספות.

מלי פולישוק: בדיוק ומשם צריך לספור.

הראלה אברהם אוזן: כן. אם בכלל היה מקום לספור אז משם.

דורון ספיר: אנחנו מאמצים את חו"ד הצוות המקצועי מה"ע והיועמ"ש לעניין אי מתן התמריץ של ה-25% ואת המלצת מה"ע לענין החניה.

חיים גורן: צריך לצרף להחלטה את הנימוקים שיקול הדעת של הועדה בהינתן הנסיבות שהובאו בפני הועדה שאומרות שהשימור בוצע ע"י הבעלים וכן הלאה אין מקום לתת את התמריץ.

דורון ספיר: הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 3 - 0002-23	142 להירקון 117 מרוטשילד - ניווד זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי

לאמץ חו"ד הצוות המקצועי, מה"ע והיועמ"ש ולא לאשר לחב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ (לשעבר ל.ב.ש. ניהול נדל"ן בע"מ) תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה בהיקף של 25% מיתרת השטחים להעברה, שכן המבנה לשימור שומר זה מכבר על ידי הבעלים של המבנה ובכך הושגה תכלית תכנית השימור ואין מקום לתת תמריץ זה לחברה שרכשה בשנת 2019 במנותק מהמבנה לשימור זכויות נוספות לניוד. לאשר את חו"ד מה"ע לפיה בכל התכניות לניוד שטחי בניה ממבנים לשימור תקן החניה עבור יח"ד המתווספות במגרש המקבל כתוצאה משטחים שהוספו בשל הניוד ממבנים לשימור יעמוד על 0.5 מקומות חניה ליח"ד

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
11. תקן החניה המגרש המקבל עבור יח"ד שנוספו בתכנית יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק

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