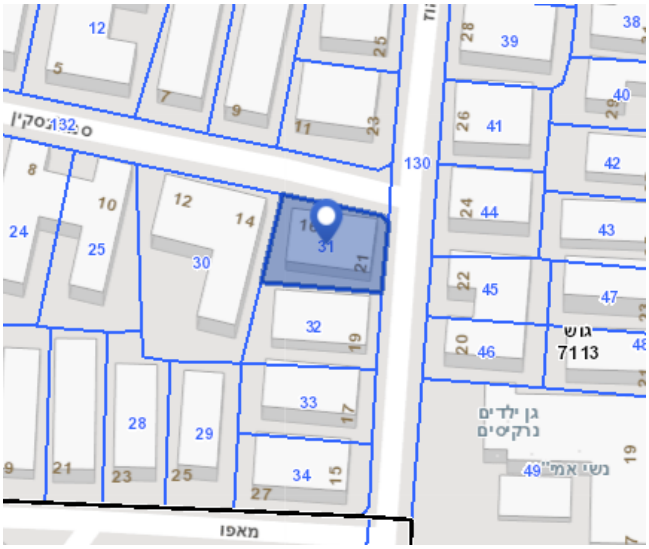
מס' החלטה	התוכן
07/06/2023 15 - - 23-0009ב'	507-1189497 תא/מק/5132 - ניוד זכויות מרח' סמולנסקין 16 לרח' ישראל טל 5, תל אביב יפו דיון בהפקדה

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

כתובת:
מגרש מוסר – רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16
מגרש מקבל -ישראל טל 5

מיקום:
רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 , : גוש 7113, חלקה 31.
ישראל טל 5 : גוש 7077 , חלקה 71.



מגרש מוסר :רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16 מגרש מקבל : 1185 (מגדל אלפא)

גושים וחלקות בתכנית:

מגרש	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
מוסר	7113			*31*	
מקבל	7077			71	

שטח התכנית :
מגרש מוסר – מבנה לשימור ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 : *468* מ"ר.
***מגרש מקבל* ישראל טל 5:** *3,201* מ"ר.
סה"כ שטח התכנית: 3669 מ"ר

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: אקרו תל אביב 1 בע"מ

בעלות:
ישראל טל 5 : לפי נסח טאבו.

רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 : קרן השימור באמצעות עו"ד ניר בראונשטיין

מצב השטח בפועל:

רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 :

סטטוס: מבנה לשימור בהגבלות מחמירות בן 3 קומות מעל קומת מרתף. קיים היתר לבניין לשימור ושיפוץ והבניין במהלך עבודות השימור והשיפוץ.

ישראל טל 5:

מגדל למגורים, מסחר ותעסוקה חדש בן 34 קומות (בסה"כ-כולל קומות טכניות).

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 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16 :

תכניות תקפות: 2650ב, 58, ע, 78

יעוד קיים: ***אזור מגורים א'*** *עם מבנה לשימור בהגבלות מחמירות*

שטח המגרש: ***468 מ"ר***

זכויות בניה: לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם *305.93* מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך *21.3.2023*, לשווי קרקע 37,500 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - ישראל טל 5 :

תכניות תקפות: תא/מק/4227, תא/1043/א, תא/595/א, תא/3887, תא/1/3319, תא/3319

יעוד קיים: מגורים, מסחר ותעסוקה ושפ"פ

שטח המגרש: *3,201* מ"ר.

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר - **34,234** מ"ר. מתוכם :

שטח **עיקרי מעל** מפלס הכניסה: 16,580 מ"ר

(מתוך סך השטחים העיקריים יקבעו 8,164 מ"ר למסחר ותעסוקה ו- 8,416 מ"ר למגורים, מתוך שטחי המגורים יקבעו 842 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים)

שטח שרות מעל מפלס הכניסה : 6,632 מ"ר

(מתוך סך שטחי השירות יקבעו 337 מ"ר עבור השטחים הציבוריים הבנויים. תוספת שטח שירות בגין דרישת רשות מוסמכת כגון הגדלת ממ"דים וכדו' תהיה בנוסף לשטחים המפורטים)

סה"כ שטחים מעל מפלס הכניסה: 23,212 מ"ר

שטח **שרות מתחת** מפלס הכניסה(לחניה) : 11,022 מ"ר

גובה : *141 מ- ' 34 קומות (3-4 קומות בסיס + 28-29 קומות מגדל (בהתאמה) + 2 קומות מתקנים טכניים)*

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור ממגרש מוסר ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 למגרש מקבל ברחוב ישראל טל

5 לטובת הגדלת קומת הבריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה. וכל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ *39.79* מ"ר עיקרי בייעוד *אזור מגורים א'* 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 *13.3.23* ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך *13.3.23*, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד ***מגורים*** במגרש המוסר שווים ל- *8.72* מ"ר ביעוד *מבני ציבור* במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** למגרש המקבל ברחוב **ישראל טל 5.**
   1.1 מחיקת *39.79* מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** .

תוספת *347.00* מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת קומת בריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה, כל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.

2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב **רחוב הוז דב 21 פינת רחוב סמולנסקין 16** בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

הוראות בינוי

ביחס למגרש מקבל:

1. תוספת 347 מ"ר עיקרי עבור הגדלת קומת בריכה של בית המלון באופן היוצר קירוי לשטח הציבורי הקיים מתחתיה כאשר הזכויות המנוידות משמשות עבור תוספת שטח זה, כל זאת במעטפת הבניין וללא תוספת קומות.
2. נספח הבינוי מחייב לנושא מיקום תוספת השטחים המבוקשים.
3. הגדלת קומת הבריכה תותר במסגרת מעטפת הבניין הקיים בלבד.
4. אופן הקירוי וחומרי גמר כמופיע בנספח בינוי ובתיאום עם מחלקת מבני ציבור ואדריכל העיר.

רישום שטחים ציבוריים:

א. שטחים אלו יירשמו בבעלות העירייה ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו והוצאותיו.
ב. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
		רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16	**ישראל טל 5**	**רחוב הוז דב 21, רחוב סמולנסקין 16**	**ישראל טל 5**
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך *21.3.23*	16,580 עיקרי + 17,654 שירות ומתוכם 11,022 מ"ר בתת הקרקע	הפחתה של *39.79* מ"ר עיקרי.	תוספת של *347.00* מ"ר עיקרי עבור תוספת שטח מרפסות לא מקורות במסגרת קומות קיימות המהוות קירוי מעל מרפסות גן ילדים.
מספר יח"ד		כקיים	120	ללא שינוי	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת	מ"ר	כקיים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
גובה	קומות	כקיים	3-4 ק' בסיס + 28-29 ק' מגדל (בהתאמה) + 2 קומות גג = 34 קומות	ללא שינוי	ללא שינוי
קווי בניין	מ'	כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר
חניה		כקיים	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר

הנחיות מיוחדות:

רישום הערה: הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1189497	שם התכנית תא/מק/5132-ניוד זכויות מרח' סמולנסקין 16 לרח' ישראל טל 5, תל אביב יפו	מגיש התכנית אקרו תל אביב 1 בע"מ הועדה המקומית תל אביב יפו	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ 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	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ 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			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית והמפרטות המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	מטרת התוכנית הינה לעדכן השימוש ושימוש מבנים לשימוש בא מצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימוש בלתי בלתי מחמיות על פי תוכנית השימוש העירונית 2650ב, המצוי במגרש הרחובות רון דב 21 פינת סמולנסקין 16 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימוש המדיון התכנית מגדילה את מרפסת חוג של בית המלון במגרש המקבל בישראל טל 5 באופן המוצר סיהוב לשטח הבינוי חקיים מתחתיה והזכויות המנוצלות משמשות עבור תוספת שטח זה כל זאת במעטפת הבניין ולא תוספת קומות	N62(א)(5), N62(6)(ג), N62(ג) לחוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בחתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות כלליות	**שימור – סעיף 4.3** הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	**מבנה או אתר לשימור:** המגרש המוסר ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 הינו בגין לשימור לפי תכנית תא/2650 ב'	סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לתחיל הוראות תכנית נושאית קודמת (תכנית השימור תא/2650ב') בתכנית המפורטת החדשה. סעיף 4.3.1 + 4.3.3	תואם העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחובות הוז דב 21 פינת סמולנסקין 16 למגרש מקבל ישראל טל 5 ומחיקת זכויות הבניה מהבנה לשימור בהגבלות מחמירות

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (5) – שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים	

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	253327735		29.5.2023

חיועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם אוזן, עו"ד	243 8976-9		29.5.2023

2017 | חן ברעם

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י שימור מבנים)

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 הפקדה.
4. תנאי להפקדה - חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות ושיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
5. ממליצים שהוועדה המקומית תצטרף כחלק ממגישי התכנית.

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

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

שרון טרייגר : מציגה את התוכנית לניוד זכויות מסמולנסקי 16 לישראל טל 5 בית אלפא. ללא תוספת קומות. מבוקש שהועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0009ב' מיום 07/06/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית 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 הפקדה.
4. תנאי להפקדה - חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות ושיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
5. שהוועדה המקומית תצטרף כחלק ממגישי התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון.

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