

מאשרת

נספח ה – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור – תנאים והיקפים

1. תנאים לתוספת בניה במגרש המקבל

על מגרש מקבל חלים התנאים הבאים:

1.1 תוספת שטח עיקרי

שטח הבנייה העיקרי המתווסף למגרש מקבל לא יעלה על 50% מהשטח העיקרי המותר בו על פי התכניות התקפות.

1.2 תוספת שטחי שרות

שטחי שרות על קרקעים המתווספים למגרש המקבל יהיו בהיקף של שליש מהשטח העיקרי המתווסף, או בשיעור שטחי השירות שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, הגדול מביניהם.

1.3 תוספת קומות

א. תוספת קומות במגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התכנון והבניה לסטייה ניכרת.

ב. על אף האמור לעיל, בתחום המצוין ב"תשריטי" כ"תחום מיוחד למגרשים מקבלים" בבניינים שגובהם קטן מ-9 קומות, תותנה תוספת הקומות האמורה בשיקול דעת מהנדס העיר, על פי התנאים הבאים:

- תוספת הקומות לא תעלה על 2 קומות ובנייה על הגג על פי הוראות סעיף 6 ("בנייה על הגג") בנספח ד' לתכנית זו.

- גובה המבנה לאחר תוספת הקומות לא יחרוג מהגובה שלפיו מתוכננים על פי תכניות תקפות רוב הבניינים באותו קטע רחוב (בין שני צמתים סמוכים).

1.4 צפיפות

במקרה של העברת זכויות הבניה למטרת מגורים, הגודל הממוצע של יחידת דיור יהיה בהתאם לגודל יחידת דיור ממוצעת המותרת במבנה על פי התכנית התקפה באותו מגרש.

1.5 פטור מתקן חניה

הועדה המקומית רשאית לפטור את המגרש המקבל באופן חלקי או מלא מחובת התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אם שוכנעה שלא ניתן להבטיח התקנת מקומות חניה על פי התקן התקף.

2. שטחי הבניה להעברה למגרש מקבל

שטחי הבניה העיקריים המועברים ממבנה לשימור אל מגרש מקבל ישוו ל"יתרת שטחי הבניה" במבנה לשימור במועד החלטה בדבר הפקדת התכנית המפורטת להעברת זכויות, הכל על פי הגדרות תכנית זו.

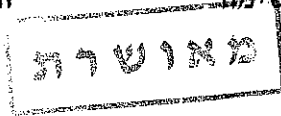
אל שטחי הבניה המועברים ממבנה לשימור למגרש מקבל יתווספו כתמריץ השטחים העיקריים על פי המפורט להלן:

2.1 תמריץ לעניין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור

א. כללי

שטח המתקבל מחישוב מכפלת שטח מעטפת המבנה לשימור במקדם 900 וחלוקת התוצאה בשווי קרקע, הכל כמוגדר בתכנית זו:

$$\text{שטח עיקרי להעברה במ"ר} = \frac{\text{שטח מעטפת המבנה לשימור} \times 900}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}}$$



ב. מבנים בסגנון אקלקטי או מבנים מיוחדים.

למבנים בסגנון אקלקטי או למבנים מיוחדים (כמפורט בנספח א') יוגדל השטח להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' דלעיל על ידי הכפלתו ב- 1.1.

ג. זירוז הליכי תכנון

היה והופקדה תכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו, יוגדל היקף השטחים להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' או ב' דלעיל על ידי הכפלתו ב- 1.33.

ד. עדכון תמריץ הפרש עלויות השימור

במידה שיימצא הצורך לכך, הועדה המחוזית תהיה רשאית, לפי דרישתה, לעדכן מעת לעת את התמריץ בסעיף זה, לאחר שנמצאה הצדקה לכך בבדיקה כלכלית ולאחר התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית ועם שמאי מטעמה. עדכון כאמור ייעשה באמצעות עדכון המקדם ובלבד שלא יפחת מ- 715 ₪.

2.2 תמריץ לעניין הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות:

במקרים בהם יידרש תיק תיעוד על פי הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 47600 בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

$$\frac{47600}{\text{שווי קרקע למ"ר של המבנה לשימור}} = \text{שטח עיקרי להעברה במ"ר}$$

2.3 תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר האפשרות להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו:

20% מיתרת שטחי הבניה של המבנה לשימור בתוספת 2.5% מהשטחים העיקריים הבנויים בו.

2.4 תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור:

א. 10% משטח תכנית המבנה לשימור. לצורך חישוב השטח להעברה מתוקף סעיף זה, בנייה או שימוש במרתף המוגדרים על פי החוק כשטח עיקרי יילקחו בחשבון ויפחתו משטח תכנית המבנה.

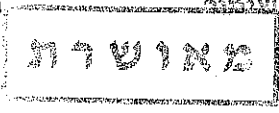
ב. היה ויינתן תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש כמפורט בסעיף א' לעיל, לא יוצא למבנה היתר בנייה לניצול שטח זה בעתיד. למטרה המוגדרת על פי החוק כשטח עיקרי.

2.5 תמריץ לעניין מרפסות פתוחות

שטח עיקרי בשיעור של מחצית משטח המרפסות שמחויבות להישאר פתוחות או להיפתח לפי הוראות נספח ג' בתכנית זו.

3. שמירה על שווי הזכויות להעברה

השתכנעה הועדה המקומית שלא ניתן היה לממש את העברת הזכויות בתוך 4 שנים מיום אישור התכנית, יוגדל היקף יתרת השטחים להעברה בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה החמישית ועד תום השנה העשירית מיום אישור התכנית.



4. התאמת היקפי הבניה לפערי שווי הקרקע

היקף שטחי הבניה העיקריים המועברים מהמבנה לשימור אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית.
יישוב מחלוקות שמאיות לעניין ערכי הקרקע בשני המגרשים יעשה על פי העקרונות המפורטים בתוספת השלישית לחוק לעניין חישוב שומת השבחה.

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' ת"א/2650	
הועדה המוויזיה לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	20.12.07
	18.7.05
לאשר את התכנית.	30.1.06
	27.3.06
	27.5.06
גילת גורון	7.4.08
יו"ר הועדה המחוזית	5.5.08
	14.7.08

21.7.08 אילנה מילר