

**נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים**

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

במבנים לשימור בהגבלות מחמירות, הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל לרבות מגרשים שונים מקבלים במידה ויוחלט להעביר הזכויות למס' מגרשים)).
העברה כאמור תעשה באמצעות תכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית.

חישוב שטחי בניה להעברה ממבנה לשימור אל מגרש מקבל:

1. העברת זכויות הבניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות תהיה כמפורט בתוכנית זו ובהתאם לתמריצים הקבועים בנספח זה ובמסגרת תא שטח 1000 המפורט בתוכנית זו - מרחב העיר תל אביב יפו.
2. הועדה המקומית, רשאית בהמלצת מהנדס העיר שלא להתיר העברת זכויות למגרש מקבל מסוים, או להגביל את הזכויות המועברות אליו, אם נוכחה כי התוספת למגרש מקבל עלולה לפגוע בעיצוב הרחוב והסביבה של אותו מגרש או להוות מטרד לדיירי הסביבה.

תנאים בתהליך אישור של תוכנית מפורטת להעברת זכויות ומימושה:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הפקדת תוכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור במתן כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן תוקף לתוכנית מפורטת להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור: (1) בהבטחת ביצוע הוראות השימור (2) בהבטחת מקורות מימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.

תנאים לאכלוס מגרש מקבל:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר לאיכלוס המבנה למגרש המקבל בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או בערובות להשלמת ההוראות ע"פ דרישות מהנדס העיר, הכל במידה שקיימת זיקה בין הנכסים מכוח תוכנית או מכוח הסכם בין בעלי הזכויות בהם.

**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 ע"פ התכנית הראשית.

1.2 תוספת שטחי שרות

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



עמ' 2 מתוך 4



נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

1.3. תוספת קומות

תוספת קומות במגרש מקבל לא תעלה על המותר בתקנות התו"ב לסטייה ניכרת ותותנה בשיקול דעת מה"ע ובהשתלבותה בסביבה הבנויה.

1.4 צפיפות

במקרה של העברת זכויות הבניה למטרת מגורים, הגודל הממוצע של יחידת דיור יהיה בהתאם לגודל יחידת דיור ממוצעת המותרת במבנה ע"פ 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 ע"פ התקן התקף.

2. שטחי הבניה להעברה למגרש מקבל

שטחי הבניה העיקריים המועברים מהבייאררה אל מגרש מקבל ישוו ל"יתרת שטחי הבניה" בביארה במועד הפקדת התכנית להעברת זכויות, הכל ע"פ הגדרות תכנית זו.



אל שטחי הבניה המועברים מהבייאררה למגרש מקבל יתווספו כתמריץ השטחים העיקריים ע"פ המפורט להלן:

2.1 תמריץ לעניין הפרש עלויות שיפוץ המבנה לשימור

א. כללי

שטח המתקבל מחישוב סכום מקדמי עלויות השימור לכל רכיב המיועד לשימור בביארה, וחלוקת התוצאה בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

$$\text{שטח עיקרי להעברה במ"ר} = \frac{(\text{מקדם עלות שימור לרכיב א}) + (\text{מקדם עלות שימור לרכיב ב}) \times \text{וכו'}}{\text{שווי קרקע למ"ר מבונה זכויות בניה של הביארה}}$$

רכיב א: מקדם עלות שיקום שימור עבור באר ואנטיליה, מבנה שירות ומבנה מגורים: 7,000 ₪ למ"ר.

רכיב ב': מקדם עלות שיקום שימור עבור מבנה שער, חומה היקפית וסביל: 4,500 ₪ למ"ר שטח חזית המבנה.

רכיב ג: מקדם עלות שיקום שימור עבור בריכות אגירה: 3,000 ₪ למ"ר שטח בריכה.

רכיב ד: מקדם עלות שיקום שימור עבור אמות מים ומגלשים: 4,000 ₪ למטר רץ.

רכיב ה: תוספת בשיעור 15% בגין עלויות עקיפות ובצ"מ

ג. זירוה הליכי תכנון

היה והופקדה תכנית להעברת זכויות מהבייאררה תוך 4 שנים מיום אישור תכנית זו¹, יוגדל היקף השטחים להעברה עבור הפרש עלויות השיפוץ כמפורט בסעיף א' או ב' דלעיל ע"י הכפלתו ב- 1.33.



¹ יום אישור התוכנית הינו מועד תחילתה של התוכנית ע"פ חוק, 14 יום לאחר פירסומה למתן תוקף.

עמ' 3 מתוך 4



נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

2.2 תמריץ לעניין הכנת תיק תיעוד והוצאות תכנון נוספות:

במקרים בהם יידרש תיק תיעוד ע"פ הוראות תכנית זו יתווסף שטח עיקרי על פי המנה המתקבלת מחלוקת 10,000 בשווי קרקע כמוגדר בתכנית זו:

שטח עיקרי להעברה במ"ר = $\frac{50000}{\text{שווי קרקע למ"ר מבונה של הבייאר}} =$



2.3 תמריץ לעניין הצורך בהכנת תכנית מפורטת, הצורך בהתארגנות בעלים לשם כך והעדר אפשרות

להוסיף שטחי שירות בגין שטחים שלא מומשו:

20% מיתרת שטחי הבניה של הבייאר בתוספת 25% מהשטחים העיקריים הבנויים בה בשל אופי המבנים ושטחם הקטן והיותם מתקנים – אין אפשרות לתוספת שטחי שירות.

2.4 תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור:

א. 60% משטח תכנית הבייאר. לצורך חישוב השטח להעברה מתוקף סעיף זה, בנייה או שימוש במרתף המוגדרים ע"פ החוק כשטח עיקרי יילקחו בחשבון ויופחתו משטח תכנית המבנה.

ב. היה וינתן תמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש כמפורט בסעיף א לעיל, לא יוצא למבנה היתר בנייה לניצול שטח זה בעתיד למטרה המוגדרת ע"פ 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 הקפי הבניה לפערי שווי הקרקע

היקף שטחי הבניה העיקריים המועברים מהמבנה לשימור אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי מ"ר קרקע זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הועדה המקומית.

- ישוב מחלוקת שמאית בלבד לענין ערכי קרקע במגרשים מוסרים ו/או במגרשים מקבלים יעשה על פי העקרונות המפורטים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לענין חישוב שומת השבחה.

- במגרשים בהם ישנם זכויות בניה משמעותיות עפ"י תכנית מתאר 5000 בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובהם נדרש שיקום בארות הרי עלות השיקום והזכויות בגינן כלולים ברח"ק המירבי במסגרת המטלות והתועלות הנדרשות מכח הוראות תכנית 5000.



עמ' 4 מתוך 4



נספח ב – העברת זכויות בניה ממבנה לשימור- תנאים והיקפים

- תותר הקמתו של מרחב מוגן בביארה בתיאום ואישור מח' השימור מכוח תקנות המיגון. במידה ופתרון המיגון יידרש להיות כחלק מהמרחב הבנוי של הביארה יתווספו על הזכויות לניוד השטחים אשר בהם נבנה המרחב המוגן.
- במידה ולא ינתן פטור להתקנת מקומות חניה ותדרש עלות נוספת עקב פתרון של חניה מורכבת כגון מחסן חניה אוטומטי תובא בחשבון תוספת העלות ותתווסף לזכויות הניוד.
- התוספת הנ"ל תחולק בשווי למ"ר מבונה לקביעת התוספת לזכויות לניוד.

