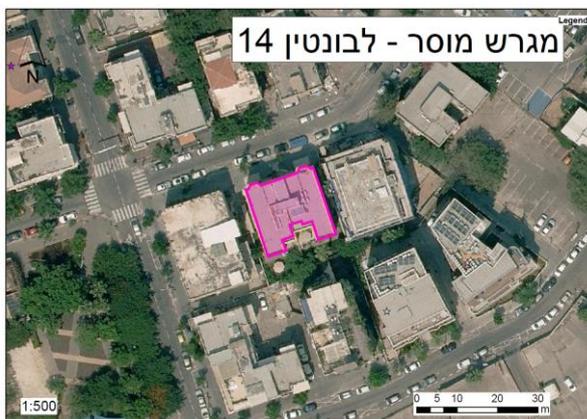


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



מיקום:

מגרשים מוסרים – מבנים לשימור בהגב"מ:
 רוטשילד 13 גוש 7245 חלקה 9
 רוטשילד 29 גוש 6921 חלקה 2103
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקה 2,3,4
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17

מגרש מקבל:
 רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25
 גוש 7245 חלקות 17,19-14 להלן תא שטח 100.
 הוראת איחוד ע"פ תכנית 3324, הרישום טרם הושלם בפועל.

גבולות התכנית מגרש מקבל:
 במערב: רחוב הרצל
 במזרח: חלקות 18 ו-20 בגוש 7245 (רוטשילד 14, לילינבלום 25א)
 בצפון: שדרות רוטשילד
 בדרום: רחוב לילינבלום

גושים וחלקות בתכנית:

מגרשים מוסרים

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק מהגוש	2103	
7245	מוסדר	חלק מהגוש	9	
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7	2,3,4
7443	מוסדר	חלק מהגוש	17	
7452	מוסדר	חלק מהגוש	25	
7462	מוסדר	חלק מהגוש	9	

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,16,17,19	

שטח התכנית:מגרשים מוסרים

רוטשילד 13, גוש 7245 חלקה 9: 556 מ"ר
 רוטשילד 29, גוש 6921 חלקה 2103: 541 מ"ר
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25: 506 מ"ר
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקות 2-3-4: 618 מ"ר
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9: 554 מ"ר
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17: 597 מ"ר

מגרש מקבל במתחם רוטשילד 10: 3,283 מ"ר

סה"כ שטח התכנית: 6,655 מ"ר

מתכנן:

רני זיס אדריכלים בע"מ

אדריכל שימור:

אמנון בר-אור ושות' בע"מ

יזם:

תדהר מגדל רוטשילד בע"מ
 מספר תאגיד: 514453174
 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

בעלות:

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

רוטשילד 13 : פנדום בע"מ ח.פ. 512859380

רוטשילד 29 : לנוקס השקעות בע"מ ח.פ. 512916248

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

מונטיפיורי 46 : יעקב טרוסט דרכון ארה"ב 530558855

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

החשמל 10:

אליהו וגנר ת.ז. 008361388

דניאל שטינמיץ ת.ז. 00314734

יעקב שניצר 00123508

רותם ברקן ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 511768137

קבוצת רכישה של בעלי 11 דירות המפורטים להלן:

דן עופר ת.ז. 006324206

רחל עופר ת.ז. 008567885

יעל גוטסדינר ת.ז. 064664923

נתן גוטסדינר ת.ז. 007256159

אהובה ינאי ת.ז. 051209864

שלמה ינאי ת.ז. 051289973

אריאלה טוקטלי ת.ז. 6904650

יוסף פיש ת.ז. 065121931

לנור רובין דרכון אמריקאי, 112930781

נירה דור ת.ז. 030440507

מאיר דור ת.ז. 010286862

שושנה פרידנבורג ת.ז. 0089010952

אריה פרידנבורג ת.ז. 043327246

שמעון יראל ת.ז. 050588268

ליאורה יראל ת.ז. 050497395

נילי אופק נכסים בע"מ ח.פ. 5146199733

אילן זקן ת.ז. דרכון אמריקאי, 159982756

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לילינבלום 43 :

לילי רוזנטל ת.ז. 00326310
גרנות נירה 003001369
ברלו גליה ת.ז. 053394813

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906
יואל וייס ת.ז. 055443600
רון וייס ת.ז. 056590854
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לבונטין 14 :

י.א.ל.ה יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513986729
ישראל פרל ת.ז. 000678441
אליעזר פרל ת.ז. 001093210
ציפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516
אריה בכר ת.ז. 051887594
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

מגרש מקבל :

נילי ארמוני ת.ז. 0766906
אשכנזי עוזי ת.ז. 53514048
ברנר אילנה נחמה ת.ז. 0766905
נחמיאס שלמה ת.ז. 5727748
קלימובסקי רבקה 57274300
שטיינברג מרגריט מס' דרכון ארה"ב 0774832
הקרן בע"מ ח.פ. 510015928
פנדום בע"מ ח.פ. 512859380
רוטשילד 12 בע"מ ח.פ. 512769506
תדהר מגדל רוטשילד בע"מ ח.פ. 514453174

מצב השטח בפועל:

מגרשים מוסרים:

מבני מגורים מיועדים לשימור בהגב"מ ע"פ 2650.

רוטשילד 13: עבודות השימור הסתיימו – טופס 4 מיום 08.01.2012 להיתר 2008/0016.

רוטשילד 29 / אלנבי 116: עבודות השימור בביצוע בשטח, רישיון שיפוץ מס' 4314 מיום 16.07.2017.

מונטיפיורי 46: עבודות השימור הסתיימו – אישור מפקח מחלקת השימור מיום 30.01.2017.

החשמל 10: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר 2013-0109 מיום 30.06.2013.

לילינבלום 43/ אלנבי 124: עבודות השימור בביצוע בשטח ע"פ בקשה 1159-16 תיק בנין 124-0004.

לבונטין 14: עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר (קוד מסמך: 615) מיום 17.06.2019.

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

מגרש מקבל:

המגרש בעבודות בניה לפני תוכנית תכנית תא/3324 להקמת פרויקט מלונאות, מגורים, מסחר בגובה 37 קומות ו-3 קומות מרתף, סה"כ 20,170 מ"ר. במסגרת התוכנית כלולים 5 מבנים לשימור המשתלבים עם פיתוח קומת הקרקע ומיועדים לשימוש מסחרי.

בתוכנית זו מבוקשת תוספת 4321 מ"ר ברוטו למגורים למגרש המקבל, לפי החלוקה הבאה: 2981 מ"ר עיקרי ו-1340 מ"ר שירות, הכל בהתאם לתוכנית השימור 2650, סה"כ 33,171 מ"ר ברוטו, רח"ק 10.1 כמו כן מבוקשת תוספת 5 קומות, עד לגובה 42 קומות לפי החלוקה הבאה: 4 קומות מגורים וקומה מלונאית.

סטטוס מבנים לשימור: 5 מבנים לשימור לאחר פינוי.

הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים:

- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
- הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
- לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
- לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
- היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 19-1078 מיום 24.12.2019.

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.

תכנית המתאר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המתחם נמצא באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות ברח"ק מרבי 12.8.

למע"ר רוטשילד אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.2006

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 13, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.382 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 08.01.2012.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 413.50 מ"ר**, ע"פ תחשיב זכויות
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 183.15 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 92.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 42.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 95.42 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 413.50 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות
להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

רוטשילד 29 / אלנבי 116, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.540 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה בתכנית הנוכחית הינם 911.22 מ"ר**,
 ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.05.2018, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך
 19.10.2017, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
 * 61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
 * 210.28 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 710.85 מ"ר.

אלנבי 124 / לילינבלום 43, מבנה לשימור בהגב"מ
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
 יעוד קיים: 0.554 דונם
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 1,216.46 מ"ר**, ע"פ תחשיב
 זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,
 לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר.
 לפי הפירוט שלהלן:
 * 676.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
 * 204.51 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

* 54.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
* 280.72 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 1216.46 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 280.72 מ"ר

החשמל 10 / ברזילי 10, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', 4054, 3921 ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219
יעוד קיים: מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.618 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 30.06.2013.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 555.02 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
קרקע 23,500 ש"ח למ"ר.
לפי הפירוט שלהלן:
* 400 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
* 26.94 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
* 128.08 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 555.02 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 128.08 מ"ר

מונטיפיורי 46, מבנה לשימור בהגב"מ
תכניות תקפות: תא/5000, 2650 ב', ג', ע', מ', 44 על תיקוניה
יעוד קיים: מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.
שטח המגרש: 0.482 דונם
סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + עבודות השימור הסתיימו ע"פ אישור מפקח מחלקת
השימור מיום 30.01.2017.
זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.
סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 220.21 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות
מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי
קרקע 27,000 ש"ח למ"ר.
לפי הפירוט שלהלן:
* 46.20 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.
* 72.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.
* 51.03 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.
* 50.81 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.
מבוקש להעביר סך הכל 220.21 מ"ר.
במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה
בהיקף 50.81 מ"ר

לבונטין 14, מבנה לשימור בהגב"מ

תא/5000, 2650 ב', אף, 2444, 734, 661, ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219 מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. אקלקטי. 0.597 דונם

תכניות תקפות:

יעוד קיים:

שטח המגרש:

סטטוס עבודות שימור: קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 17.06.2019.

זכויות בניה: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות 551.38 סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם

, לשווי 08.08.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 08.09.2019 מתאריך

ש"ח למ"ר 24,000 קרקע

לפי הפירוט שלהלן:

* 244.35 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות.

* 125.28 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

* 58.14 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 5,6,7

* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 8,9,10

בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 551.38 מ"ר.

במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה

בהיקף 63.62 מ"ר בגין השנה ה 8,9,10

מצב תכנוני קיים מגרש מקבל - מתחם רוטשילד 10:

1. תב"ע בתוקף: תא/מק/4467 מיום 04.07.2019

יעוד קיים: עירוני מעורב - תכליות למסחר, מלון ומגורים.

שטח התכנון: 3.283 דונם

שינוי לתכנית תא/3324

נתונים עיקריים:

שטחים עיקריים מעל פני הקרקע	20,170 מ"ר
מתוכם 8,620 מ"ר למלון, 10,000 מ"ר למגורים ולפחות 1,550 מ"ר למסחר	
שטחים כוללים במבנים לשימור	2,500 מ"ר
שטחי שרות	8,680 מ"ר
שטחים עיקריים בתת הקרקע	עד 2,000 מ"ר
שטחי שרות בתת הקרקע	13,800 מ"ר
גובה	37 קומות
	162.00 מ' (אבסולוטי)
	6 קומות מרתף
תכסית	מגדל עד 650 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית לא כולל קומת הבריכה
	קומת קרקע 67%
	מרתפים 100%

חניה

- תקן חניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימאלי.

- מחצית ממקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתן.

תנאי להיתר בניה

- אישור עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיות אדריכל העיר

2. **תכנית עיצוב ופיתוח - תא/תעא/מק/4467 – רוטשילד 10**
אושרה בוועדה מקומית ביום 17.04.2019. לקראת חתימות.

עיקרי תכנית העיצוב:

תכנית העיצוב כוללת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ו-5 מבנים לשימור הכוללים שימושים מסחריים ומלונאיים. קומת הקרקע והמגדל מתחברים לחלק מהמבנים לשימור על ידי לובי משותף וגשרים בקומות גלריה וכן קירוי החלל המקשר.
התכנית אושרה בבינוי על פי תכנית תא/מק/4467 לגובה 37 קומות בלבד עם תכנית צל ל-42 קומות.

הנחיות:

- גובה המגדל עד 162 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי ואנטנות.
- 37 קומות מעל קומת כניסה גבוהה וחלוקה למפלסי ביניים וקומות גג למפלסים טכניים.
- קומת הכניסה תשולב במבנים לשימור
- 6 קומות מרתף
- גובה להבלטת המגדל (רכינה) 20 מ' ממפלס הרחוב
- גובה קומות טיפוסיות עד 3.6 מ', קביעת גובה לקומות מיוחדות.
- קווי בניין ע"פ התכנית הראשית, תא/3324
- קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לפתרון קונסטרוקטיבי למבנים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש
- שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר.
- בריכת שחיה פנימית בקומת הספא. אפשרות לתכנון בריכות שחיה בקומות הפנטהאוס ובקומות המגורים המיוחדות.

3. היתר מרתפים חלקי

היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 1041-14 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 1078-19 מיום 24.12.2019.
הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תוכנית השימור, במגרשים בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29/ אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10/ברזילי 10, לילינבלום 43/ אלנבי 124 ולבוטין 14 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:

- 413.5 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 13 שווים ל- 407 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.101
- 710.85 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 29 שווים ל- 624 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.139
- 220.21 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב מונטיפיורי 46 שווים ל- 189 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.17
- 555 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב החשמל 10 שווים ל- 414 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.34

1,216.46 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לילינבלום 43 שווים ל- 927 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

551.38 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 14 שווים ל-420 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:
 - 1.1 מחיקת 413.5 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 13.
 - 1.2 מחיקת 710.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 29 / אלנבי 116
 - 1.3 מחיקת 220.21 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מונטיפיורי 46.
 - 1.4 מחיקת 555 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10 / בריזילי 10
 - 1.5 מחיקת 1,216.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 43 / אלנבי 124
 - 1.6 מחיקת 551.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 14.
 - 1.7 הוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10.
 - 1.8 הוספת 1,340 מ"ר שרות למגורים במגרש מקבל במתחם רוטשילד 10 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית השימור 2650 ב'.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / בריזילי 10, לילינבלום / אלנבי 124 ולבונטין 14 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת 5 קומות במגרש המקבל ברוטשילד 10 עד לגובה 42 קומות:
 - a. הוספת עד 4 קומות למגורים במגדל במתחם רוטשילד מתוקף תכנית השימור 2650 ב'.
 - b. הוספת קומה למלון במגדל במתחם רוטשילד למלון מתוקף סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. סה"כ 42 קומות, תוספת 2 קומות בהקלה מעבר ל-40 קומות במסגרת תכנית 2650 ב'.
4. שינוי תמהיל מגורים/מלונאות במגרש המקבל ברוטשילד 10 על ידי ניווד שטחי מגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוך תת רובע 55, לפי תוכנית השימור 2650 ב'.
 - 4.1 קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות ללא שינוי מהתוכנית התקפה תא/מק/4467, ובפועל תכנון 168 יחידות מלונאיות.
 - 4.2 קביעת עד 72 יח"ד למגורים (במקום 62 יח"ד המותרות לפי תב"ע תקפה תא/מק/4467)
5. קביעת שטחים למרפסות עבור הקומות הנוספות.
6. קביעת הוראות בינוי למתחם רוטשילד 10:
 - 6.1 תוספת גובה עד גובה 180.00 מ' אבסולוטי לגג עליון (162.6 +), אנטנות ולמתקן ניקוי במקום 162.00 מ'.
 - 6.2 גובה קומת הבריקה וקומת הספא בין המלון למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

7. תקן חניה עבור השטחים הקיימים : על פי הוראות התכנית הראשית.
תקן חניה עבור תוספת השטחים לדירות המגורים הנוספות : תקן החניה לרכב פרטי 0- ללא תוספת חניה לשטחי המגורים הנוספים.

טבלת השוואה :

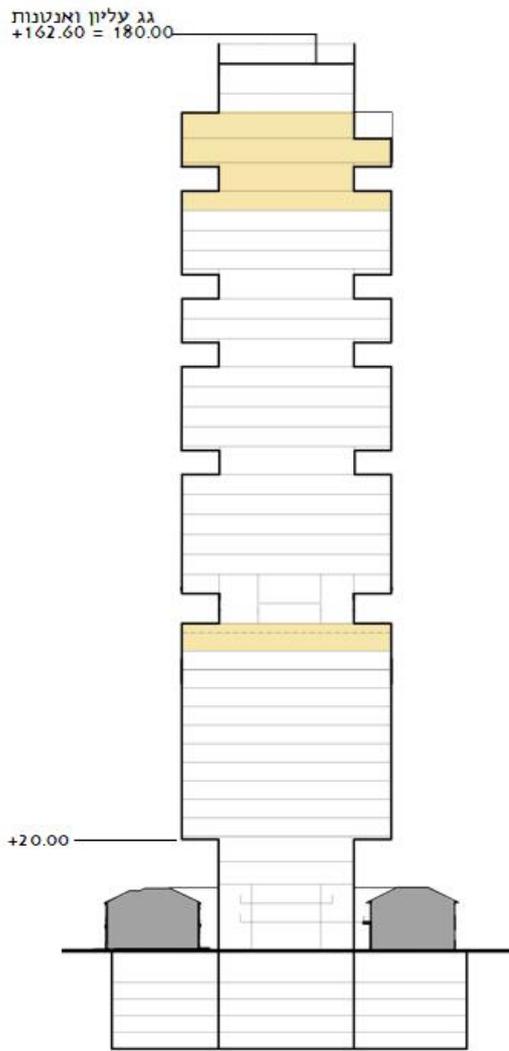
מצב קיים							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 09.08.2019	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.05.18	לפי הקיים+זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19		
לפחות 1,550	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מסחר ק"ק	מ"ר
62	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מספר יחיד	
לפחות 110	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מספר יחידות מלונאיות	
לי"ר	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	גודל יחיד	מ"ר
37	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	גובה	קומות
לרוטשילד 10 מ', להרצל 6 מ', ללילינבלום 13 מ', לעורף 5 מ'	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	קווי בניין	מ'
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, תקן מקסימאלי	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	חניה	

מצב מוצע							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע +	לפי הקיים + מחיקת 551.74 מ"ר	לפי הקיים ± מחיקת 1216.47 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 555.02 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 220.1 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 710.85 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 413.5 מ"ר		
תוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים מניוד, תוספת שטחי שרות 1,340 מ"ר								
סה"כ מעל הקרקע 33,171 מ"ר								
סה"כ בתת הקרקע: ללא שינוי								
ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	ללא שינוי	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסחר ק"ק	מ"ר
72	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	מספר יחיד	

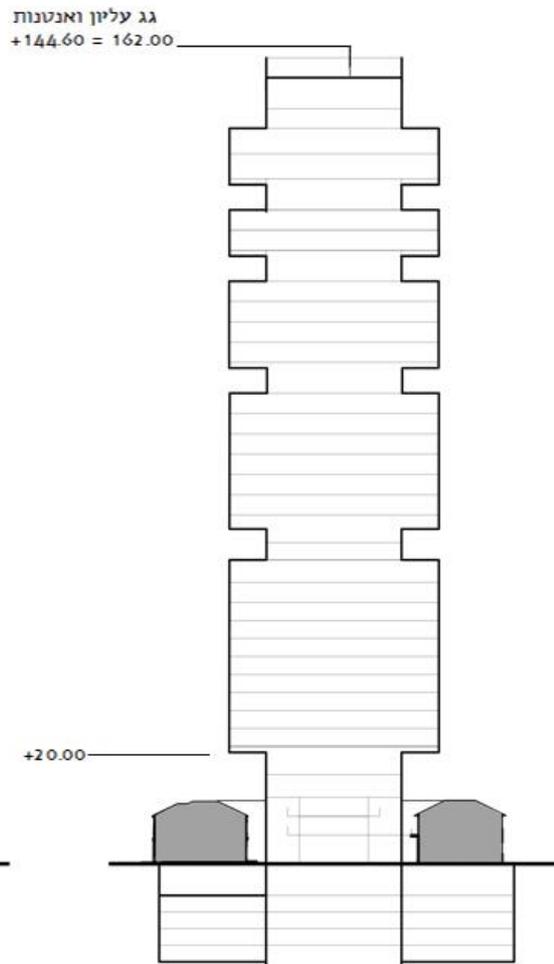
מספר יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי מהקיים לפחות 110 חדרים בפועל מתוכננים 168 חדרים
גודל יח"ד	מ"ר	ללא שינוי	ל"ר					
גובה	קומות	ללא שינוי	42					
קווי בניין	מ'	ללא שינוי						
חניה		כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	ללא שינוי מהקיים+ תקן חניה 0 עבור יח"ד נוספות

*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

חתך קיים מול מוצע



תב"ע לנייד זכויות
42 קומות



מוצב קיים תב"ע תא/מוק/4467
37 קומות

ועדת שימור:

התכנית אושרה בוועדת שימור מיום 23.12.2019.

חו"ד תנועה:

מיום 29.12.2019

עבור השטחים הקיימים – ללא שינוי מהקיים. לפי תכנית עיצוב תא/מק/4467 בהתאם לתב"ע, התקפה תא/מק/4467- תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר- (מקסימלי) 200 מקומות חניה כאשר 83 מתוכם הן עבור מגורים לדירות גדולות לפי תב"ע ח',
עבור תוספת השטחים המבוקשים למגורים בתוכנית זו- תקן 0.

התייחסות מפורטת לנושאים תחבורתיים:

התכנית נמצאת באזור עם העדפה לתנועת הולכי רגל בסמיכות לציר מתע"ן. לתוספת שטחי מלון וניוד שטחי מגורים מתוקף תב"ע זו ישנה השפעה מזערית על התנועה ברחוב. פתרונות התנועה ניתנו ברובם במסגרת התכנית הראשית תא/מק/4467.

חניות

התכנית מביאה לצמצום בתקן החניה על ידי תקן מוקטן למלון 5:1 חדרים ותקן למגורים מניוד 0. בפועל מובאת תוספת של כ-3 חניות עבור תוספת של מעל 3,500 מ"ר עיקרי. התכנית כוללת חניון ציבורי המהווה 50% מכמות החניות הכוללת על פי תקן, כך מושגת הקטנה בפועל של תקן החניה תוך פתיחת החניון לשימוש הציבור.

אופניים

שביל האופניים הקיים במרכז שדרות רוטשילד בסמוך לפרויקט נותר ללא שינוי. מימוש שביל אופניים ברחוב הרצל הצריך את העברת מפרץ הורדת והעלאת נוסעים לשדרות רוטשילד, תוך מיקום רחבת כיבוי אש בלבד ברחוב הרצל.

תנועת הולכי רגל

התכנית הראשית משפרת את המרחב להולכי רגל על ידי שיפור הקישוריות והרחבת מדרכות בשלושת הרחובות הסובבים:

- בשדרות רוטשילד מוצע ביטול מרפסות לטובת הרחבת מדרכות
- ברחוב הרצל נשמרות מדרכות עד לקו 0 של המבנים לשימור תוך הרחבת המדרכה מול המבנה בהרצל 7 וזאת על ידי הריסת קטע מבנה לא מקורי בחזית.
- ברחוב לילינבלום מוצע צמצום מרפסות והרחבת המדרכות מ-1.80 מ' עד ל-3.2 מ'.
- מוצע שיפור בקישוריות העירונית על ידי יצירת מעברים פנימיים בתחום המגרש בין המבנים לשימור מרחוב הרצל ומשדרות רוטשילד דרך רחבת הכניסה והגן הפנימי אל רחוב לילינבלום.
- מוצעים 2 מרחבים פתוחים עירוניים עם אזורי שהייה להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור: רחבת הכניסה הפונה לשדרות רוטשילד והגן הפנימי בעורף המבנה לשימור ברחוב לילינבלום 25.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	תא \ 5000				מסמך לבדיקה
	התאמה +\-	מצב מוצע			
	+	מע"ר – מלונאות / מגורים / מסחר. תמהיל שימושים מינימאלי למלון נקבע במסגרת מצב מאושר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	תשריט אזורי ייעוד רובע 5
			אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
	+	10.1	4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התכנית, פרק 3
	+		12.8	רח"ק מירבי:	
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:	נספח עיצוב עירוני
	+	42 * תוספת 4 קומות למגורים מתוקף 2650 ב' במסגרת התכנית + תוספת קומה 1 כהקלה עבור מלונאות מתוקף סעיף 62א (א) (9)	40	מספר קומות מקסימאלי:	
			502	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	מגדל רוכן בגובה 20 מ' מעל 5 מבנים לשימור, זיקות הנאה להבטחת גישה אל ובין המבנים לשימור	שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
	+	שביל קיים ללא שינוי	שביל אופניים	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתבי התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל :

- א. השלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 11629, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / ברזילי 10, בלילינבלום 43 / אלנבי 124 ובלבונטין 14 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנים לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
- ב. השלמת התנאים ע"פ הוראות התכנית הראשית תא/מק/4467

3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל :

- א. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ במגרשים המוסרים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

4. 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.

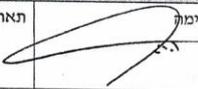
זמן ביצוע : כ- 10 שנים מיום אישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0734004	שם התכנית תא/מק/1/4467 - מתחם רוטשילד 10 ניוד זכויות והקלה בקומות	מגיש התכנית תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	עורך התכנית אדריכל רני זיס
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> ש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף בחוק 62 א (ג)			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' סעיף ומהותו	שימוש בתכנית המפורטת	
ניוד זכויות	סעיף 62 א סעיף (א) (6)	ניוד זכויות ממבנה לשימור על פי תכנית 2650 באופן התואם לתכנית המתאר	
הקלה בקומות	סעיף (א) (9)	5 קומות בהקלה על פי המותר - בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002	
שינוי הוראת בינוי	סעיף (א) (5)	גמישות בגובה הקומות שינוי הגובה המירבי שנקבע תכנית מאושרת 4467.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדר	מספר ת.ז. 025332735	חתימה 	תאריך 10-05-2020
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוון, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 3.5.2020

העתיקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)
1. ממליצים להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:

1. א. תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
1. ב. תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
 1. ב. מונטפירי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
 2. ב. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
 3. ב. החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
 4. ב. לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר
 5. ב. רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

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

וועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדין:

איתי נבון: מציג את התוכנית במצג. גיל גבע- היזם: הפרויקט נמצא בביצוע אחרי שנה וחצי עבודות לחיזוק, אנחנו 10 מ' בחפירה. צפי לסיום תוך 3.5 שנים. רני זיס אדריכלים: מציג את התוכנית במצגת ראינו את שתי החלופות. שירה ספוקויני: זו אחת התוכניות החשובות שמניידים זכויות 6 מבנים לשימור בתת רובע 55 מתחם היונה זהו מרחב מוגבל שמאפשר ניוד ממגורים למגורים לא מבחוץ אלא מבפנים בלבד. התוכנית כוללת 4000 מ"ר לניוד. אסף הראל: לפני כמה חודשים נתתי הערות על העיצוב ואמרתם מאוחר מידי ואין מה לעשות. אתם רוצים לפתוח את העיצוב בשמחה נפתח, אתם רוצים עוד קומות אפשר עוד קומות כולל הבלוק, ואם דנים אז דנים על הכל לא רק על התוספת ואני נגד. ליאור שפירא: שדיברנו בפעם הראשונה האופציה שאתה רואה הוצגה רק אמרו שעדיין לא הגישו את הבקשות והציגו האופציה העתידית. ראובן לדיאנסקי: כל ההתדיינות צריכות להיות בדרפט. צריך שיציגו לנו מה היה הדין קודמים. מה הציבור מקבל מתוספת של 2 קומות בהקלה. שירה ספוקויני: הוא מקבל 6 מבנים שמשמרים בזכות הניוד ועוד קומה מלונאית. אורלי אראל: יש כאן תוכנית שבתוך הקו הכחול משמרת 6 מבנים. בשלב הראשון היזמים אמרו שהם רוצים עוד זכויות למגורים מעבר ל50: 50, והתנאי שלנו היה שהזכויות הללו אפשר יהיה אך ורק מניוד משימור מהסביבה הקרובה. מרבית הבניינים לשימור מחמיר נמצאים בסביבה שיש להם זכויות שהם לא יכולים לנצל אותם ותוכנית השימור והמתאר אמרו שמעל הזכויות של תוכנית המתאר ניתן לנייד זכויות משימור. במדיניות רוטשילד שהגיעה לוועדה אמרנו שהניוד יהיה למגורים בגלל הדרישה הגבוהה שיש למגורים בשד' רוטשילד, אבל עדיין אנחנו לא רוצים לאבד את כובד המשקל של האזור הזה כמע"ר מטרופוליני. לכן ניתן לנייד למע"ר שד' רוטשילד רק מתחום תת רובע ספציפי וקטן שיש בו הרבה מאוד מבנים לשימור מחמיר. תת רובע 55 ואפשר לנייד זכויות משימור לאזור המע"ר רק מתחום הזה. אם הבניינים לא היו מיועדים לשימור הם היו יכולים לממש את כל זכויות הבניה למגורים בתחום הזה. לכן את הזכויות בניה למגורים שיש מעבירים 6 בניינים נוספים לתחום המגדל הזה, וכך משמרים חוץ מה 6 בניינים שהתוכנית משמרת בקו הכחול עוד 6 בניינים נוספים שמסומנים במפה. הרווחנו 12 מבנים לשימור שכוללים 4000 מ"ר. אין לנו כל כך הרבה תוכניות שמניידות כל כך הרבה זכויות. יש לנו זכויות צפות באויר בתוכנית השימור קרוב ל200,000 מ"ר, חלק כבר מומש בניוד. חן אריאלי: איך מאפשרים חריגה מתוכנית המתאר בשביל דירות יוקרה, כשהסיבה היא לכאורה עידוד מלונאות שלמעשה מוסיפים רק קומה אחת נוספת למלון ועוד 4 קומות של דירות כאשר תוכנית המתאר לא מאפשרת את הגובה הזה.

אורלי אראל: אנחנו לא חורגים בשום פנים באופן לתוכנית המתאר כי יש לנו אישור סמכות. זכויות אלו נמצאות בעיר והם מתוקף תוכנית השימור.

דורון ספיר: תוכנית המתאר נתנה ערך לתוכנית השימור ונתנה זכויות לטובת שימור ולכן היא אפשרה את החריגה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא של ניווד משימור הוא נושא שגם הועדה המחוזית מכירה בחשיבות שלו. לכן הועדה המחוזית בתוכנית המתאר שלנו אפשרה הוראה מיוחדת לנייד זכויות מתוכנית השימור לכל העיר וכך לחרוג מהרח"ק שהיא קבעה במקומות השונים זו הוראה שהוכנסה במיוחד כדי לאפשר ניצול של שטחים מכח תוכנית השימור ויש לזה חשיבות מאד גדולה לעיר ת"א.

חן אריאלי: אבל למעשה בשטח יש עוד 4 קומות דירות יוקרה שלא משרתות את הציבור. זו שכונה סופר צפופה.

ראובן לדיאנסקי: המשפט "חשיבות מאד גדולה לעיר" היא לא אמירה משפטית.

הראלה אברהם אוזן: היא כן אמירה משפטית מכוון שאנחנו נמצאים בתביעות של ירידת ערך של תוכנית השימור בהיקפים מאד גבוהים, וכל מטר שמנויד וממומש משפר את מצבנו בתביעות של 197. לכן יש לכן השפעה לתביעות הללו כל שכן על קידום מתחמים חדשים ונוספים של תוכניות לשימור. הקופה הציבורית היא קופה אחת ומוגבלת והראיה צריכה להיות ראייה כללית ורחבה.

ראובן לדיאנסקי: ההקשר המשפטי הוא משני ולא ראשי.

מיטל להבי: היזם מבקש ניווד זכויות בגלל שהם מיצו את זכויות הרח"ק הבסיסיות שלו. תזכירו מה קבלנו בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום? אי תביעה משפטית זה ערך לעיריה ויש הכנסות מהשבחה כדי שנבין ערך לכן כשרואים פועלות ציבוריות הם לא תמיד במטרים בנויים אלא לפעמים בכספים שנכנסים לקופת העיריה זה חשוב להגיד. בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום מה קבלנו? מה שנאמר לרובע 55 שהזכויות מתניידות מרובע לרובע זה חשוב מאד. האם אנחנו עומדים גם בפיצול הזכויות ולא רק מהיכן לוקחים את ניווד הזכויות.

רוני בן יוסף: הרח"ק המקסימלי הוא 12. כולל התוספת בתוכנית של הניוד אנחנו ב 11. יכולנו להוסיף עוד 4000 מעל ה-12. אנחנו כולל ה-4000 מ"ר עומדים ב-11, הרבה מתחת לרחק המותר לפני הניוד.

רני זיס: לנו מותר רחק 12.8

גיל גבע: הגדלנו את מס' חדרי המלון 110 כרגע אנחנו מגיעים 169, התוספת המלונאית היא משמעותית היא לא הגיעה רק מניוד בעקבות דרישה של הרשת המלונאות. לענין הערה של אסף הראל אם יש בתוכנית העיצוב שלא מתאים, בוא נעשה פגישה ותאיר את עיננו אנחנו פתוחים לכך.

ליאור שפירא: יכול להיות באמת. בפרוטוקול הקודם לא היה הדבר הזה הוצג בדיוק בהתאם לדרישות שלנו. תראו לנו איך זה נראה לנו ככה. המלון לא קטן והצגנו לועדה ומה שנאמר לנו שיהיה ודאות וניהול סיכונים. מה שהוצג לנו הוא שניוד הזכויות שהעיריה רואה בו תועלת ציבורית, זה כמעט הליך טכני כי אלו זכויות קיימות, אנחנו זקוקים לאישור הזה.

ליאור שפירא: יכול להיות שהפרוטוקול הקודם לא היה אבל הדבר הזה הוצג בפנינו בדיוק בהתאם לדרישות שלנו שיבוא בשקיפות מלאה אלינו.

ראובן לדיאנסקי: הכל נכון אבל כל הפרוטוקולים הקודמים צריכים להיות מונחים בפנינו.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את תוכנית קומת הקרקע של מפלס הכניסה. כיוון שיש שם מעברים מה השימושים בקומת הקרקע ואחוזי שימושים בכלל בבניה וקומת הקרקע בנפרד.

דורון ספיר: המפלס הוא הכי חשוב אבל כבר אישרנו את העיצוב שם.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו בדיון להפקדה ואפשר לפתוח את הדברים וזה המקום לקבל את התשובה לקומת הקרקע.

דורון ספיר: אנחנו לא בדיון להפקדת התוכנית אלא בדיון להפקדה תכנית להעברת הזכויות של שימור.

מנקודה זו ומטה- בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.

רני זיס: מציג את תוכנית העיצוב הקודמת.

אלי לוי: צריך לעשות זיקת הנאה לציבור.

גיל גבע: בהעברת בעלות אנחנו מוכרים דירות ובמלון נחזיק כי מלון כזה לא מוכרים.

ראובן לדיאנסקי: ואם הוא יימכר? גם מי שיקנה את המלון שיהיה ברור שמי שרוכש או מנהל גיל גבע: אפשר להכניס בתוך ההסכם של זיקת ההנאה.

אלי לוי: מה שיהיה כתוב בפרוטוקול

מלי פולישוק: למה זה מגיע באופן פתאום ולא אושר בזמנו

דורון ספיר: זו העברה מזכויות שימור

שירה ספוקיני: הם הראו את הקומות בתוכנית צל בתוכנית העיצוב ואח"כ התחילו בחיפוש מבנה לשימור שימכור את הזכויות. זה תהליך שלוקח כשנתיים.

לגבי התמהיל, בתוכנית המקורית היה תמהיל 50:50 למלונאות ומגורים, זו תוכנית שאושרה לפני שהמדיניות למע"ר רוטשילד אושרה. כעת הם מבקשים 55% מגורים ו-45% מלונות באמצעות ניווד משימור. סה"כ פער של 5% למגורים.

גיל גבע: הזכויות לשימור הן זכויות מגורים והיחס משתנה.
 מיטל להבי: מתי בדיוק התוכנית המקורית אושרה? האם לפני המתאר?
 שירה ספוקויני: דורש בדיקה.
 מיטל להבי: דורש בדיקה ותינתן תשובה
 עמית גולדשטיין: המתאר קובעת גובה עד 40 קומות ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר
 הראלה אברהם אוזן: לא מדובר בחריגה ממספר הקומות שבתוכנית המתאר בהקלה. כשמדובר בניוד
 משימור ההוראות בתוכנית המתאר מאפשרות את התוספת של השטחים וגם תוספת של קומות בהתאם
 לתכנית השימור
 מיטל: יש מדיניות
 הראלה אברהם אוזן: ההוראה לניוד זכויות מעבר לרח"ק המירבי בתוכנית המתאר מאפשרת חריגה
 ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב שבתוכנית המתאר בהתאם להוראות תכנית השימור.
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להכניס להחלטה את נושא זיקת ההנאה זכות השימוש ובעת מכר בעתיד
 חיוב צד ג'.
 אודי כרמלי: לא יהיה שום שינוי בתוכנית העיצוב. אני זה שממליץ להביא התוכנית לועדה.
 דורון ספיר: מי בעד התוכנית?

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן
 זבולון
 נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:
 - 1.א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
 - 1.ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
 - 1.ג. חתימה על הסכם מול אגף נכסים לנושא זיקת ההנאה לציבור בקומת הקרקע וזכות השימוש בה כאשר במקרה של העברת בעלות בעתיד יקבל על עצמו הרוכש את כל התחייבויות המוכר בעניין.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
 1. מונטפירי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
 2. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
 3. החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
 4. לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר.
 5. רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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