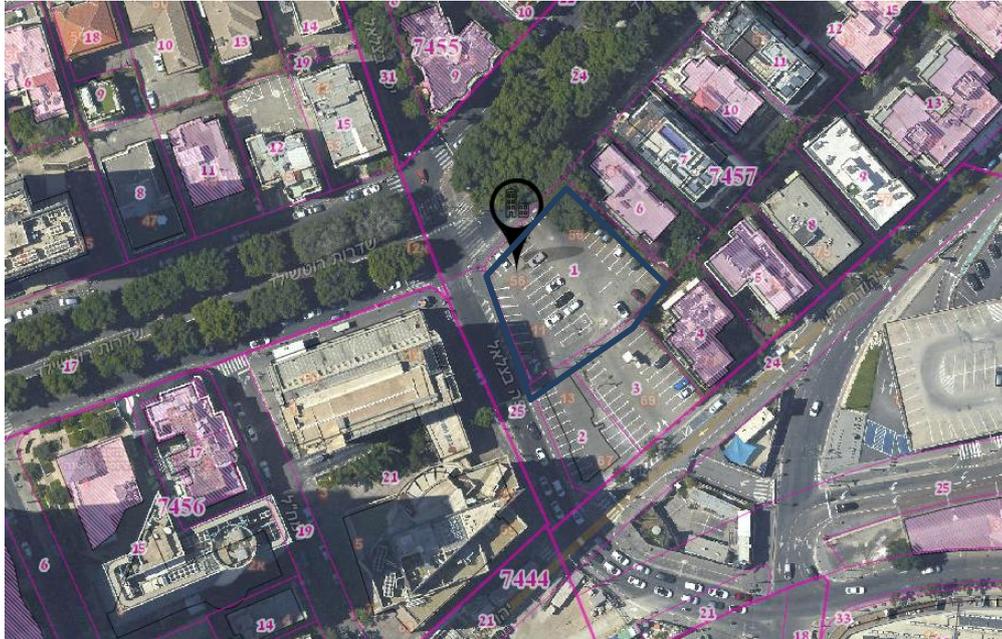


מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור
11 - 0021-222'	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום: תל אביב-יפו

כתובת: שדרות רוטשילד 58-56 / בצלאל יפה 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7457		חלק		1

שטח התכנית: 1202 מ"ר

מתכנן: אדר' ארז קלפר

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות:

מנורה מבטחים החזקות בע"מ ח"צ: 520007469 - בעלת 50% מהזכויות במקרקעין.
 אלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ, ח"פ: 515848034 - זכאית להירשם כבעלת 37.5% מהזכויות במקרקעין
 שרון תשובה אחזקות (2011) בע"מ, ח"פ: 514643451 (בנאמנות עבור צדדי ג' (להלן: "הנהנים")) - זכאית להירשם כבעלת 12.5% מהזכויות במקרקעין. והעבירה את מלוא הזכויות (כנאמן בהעברה ללא תמורה) לנהנים באופן הבא:

- ברקה אור החזקות 2002 בע"מ ח.פ. 513245027 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- פלאזה אינטרנשיונל בע"מ ח.פ. 515275378 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- RTA 60 INC (חברה זרה), מספר עוסק 560035966 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- קרן אלדר החזקות בע"מ ח.פ. 515867968 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- טי.ג'י.אי. השקעות בע"מ ח.פ. 513738484 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק המשמש כחלק ממגרש חניה ביחד עם החלקות הסמוכות 2,3 גוש 7457.

התוכן	מס' החלטה
507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור דיון בהפקדה	06/07/2022 11 - - '22-0021

מדיניות קיימת:

מבנה לשימור רגיל ע"פ תוכנית השימור 2650, שנהרס בהיתר מס' 09-0838 מתאריך 12.10.2009 ולגביו קיימת הוראה מיוחדת בתכנית השימור: "ע"פ היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס ע"פ תיק תיעוד המבנה".

מצב תכנוני קיים: תב"ע תקפה: 44, "מ", ג, תכנית השימור 2650 ב'

יעוד קיים: מגורים א
שטח התכנון: 1201.98 מ"ר
זכויות בניה:
3 קומות ביעוד מגורים 42% לקומה
סה"כ - 126%.
קווי בניין:
קו בניין לחזית רוטשילד - 4 מ'
קו בניין לחזית בצאלאל יפה - 4 מ'
קווי בניין צידיים - 3 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

המבנה נהרס בהיתר טרם אישור תכנית השימור. בתכנית השימור ניתנה הוראה כי יש לשחזר את המבנה בהתאם למבנה המקורי עפ"י תיק התיעוד שהוכן למבנה. כיום ישנה תביעת 197 על המגרש בגובה של 14,270,000 ש"ח. מדובר ביוזמה של הוועדה המקומית להוציא את המגרש מתכנית השימור, לאור העובדה כי המבנה נהרס וכיום המדיניות של מחלקת השימור אינה דוגלת בשחזור מבנים. המגרש יחזור למצב התכנוני הקודם ערב תכנית השימור.

זכויות מצב מוצע

תכניות מאושרות ערב אישור תכנית השימור: 44, מ, ג

תיאור מטרות התכנון:

הוצאת הנכס לשימור בשדרות רוטשילד 56 מתכנית השימור 2650, כך שהוראות תכנית השימור תשוננה באופן שלא יחולו על הנכס בתחום תכנית השימור ובכלל זה תבוטל ההוראה המיוחדת שבתכנית השימור שלפיה "עפ"י היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס על פי תיק תיעוד המבנה".

עיקרי הוראות התוכנית

- הסרת גוש 7457 חלקה 1, שד' רוטשילד 56 מתכנית השימור למבנים תל אביב יפו' תא/2650/ב כך שהוראות תכנית השימור תשוננה באופן שלא יחולו על מגרש זה ובכלל זה ביטול ההוראה המיוחדת בתכנית השימור שלפיה "עפ"י היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס על פי תיק תיעוד המבנה".
- החלת המצב התכנוני הקודם ערב תכנית השימור תא/2650.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
168%	+ בנייה על הגג מכח תכנית ג	126% + בנייה על הגג (תמריץ תכנית השימור)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה	
42% לקומה		42% לקומה	אחוזים	זכויות בניה לקומה	
5 קומות על קומת עמודים + בנייה על הגג		3 קומות	מ"ר	קומות	גובה

ועדת שימור: לאורך השנים נבחנו מס' מבנים להוצאה מתוכנית השימור. בתאריך 7.5.18 ועדת השימור ביקשה לקיים דיון בהכנת תוכנית כוללת נקודתית להסרת מבנים מתוכנית השימור. הצוות המקצועי ערך בדיקה והמליץ שלא לקדם תוכנית כוללת להסרת רשימת מבנים מתוכנית השימור, אלא לטפל כל מקרה בגופו. בתאריך 16.3.20 ועדת השימור החליטה לקבל את המלצת הצוות ולקדם תוכנית להסרת המבנה מתוכנית השימור.

התוכן	מס' החלטה
507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור	06/07/2022
דיון בהפקדה	11 - 0021-22

בתאריך ה-22.2.21 נחתם הסכם פשרה של כל בעלי החלקות שתבעו בגין תוכנית השימור (חלקה של רוטשילד 56 והחלקות הגובלות יהודה הלוי 67 פינת בצלאל יפה 13, יהודה הלוי 69, רוטשילד 58, בצלאל יפה 11) על כתב שיפוי בגין התכנית המקודמת וכתב ויתור על תביעות ביחס לתכנית השימור לרבות תקופות ההכנה של תכנית השימור על גרסאותיה השונות ו/או בגין התכנית המקודמת ו/או להוצאת הנכס מרשימת המבנים לשימור שבתכנית לשימור על פי התכנית המקודמת, הכל בקשר לרוטשילד 56 והחלקות הגובלות. הסכם הפשרה אושר על ידי ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בתאריך ה-25.5.22.

זמן ביצוע:

מיידי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

לקדם את התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפרסום למתן תוקף לתוכנית הינה הסרת תביעת 197 בפועל.
2. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: כאמור המבנה נהרס אבל נתנה הוראה לשחזר בתוכנית השימור והיום אנחנו מבטלים את ההוראה ומסירים מתוכנית השימור. המבנה כבר נהרס והיום מדיניות של השימור לא תומכת בשחזור של מבנים וכך הוחלט בוועדת השימור וזה המבנה הראשון שיורד מועדת השימור והגענו איתם לפשרה. אלחנן זבולון: איך המבנה נהרס שרון טרייגר: המבנה נהרס בהיתר טרם אישורה של תכנית השימור. אלחנן זבולון: המבנה לשימור ניתן בהיתר להריסה אורלי אראל: הוא נהרס לפני שתוכנית השימור אושרה למתן תוקף אז הוא קבל היתר הריסה אז תוכנית השימור קבעה לשחזר אותו. אלחנן זבולון: זה לא חוטא נשכר ליאור שפירא: בחוטא נשכר נדרוש שיחזור? אורלי אראל: בתוכנית השימור נדרש השחזור בהוראה מיוחדת ועדת השימור החליטה בהמלצת הצוות המקצועי לא לדרוש שחזור. ליאור שפירא: באופן עקרוני אם אדם הורס בניגוד לדעתנו האם נדרוש שחזור אורלי אראל: באופן עקרוני חד משמעי כן דורון ספיר: אנחנו מבקשים שקורה משהו כזה תמצאו דרך שתתן סנקציה שלא תהיה להם דרך לאנשים לעשות זאת. אם צריך לתקן את החוק נתקן את החוק.

בישיבתה מספר 0021-22' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפרסום למתן תוקף לתוכנית הינה הסרת תביעת 197 בפועל.
2. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן