

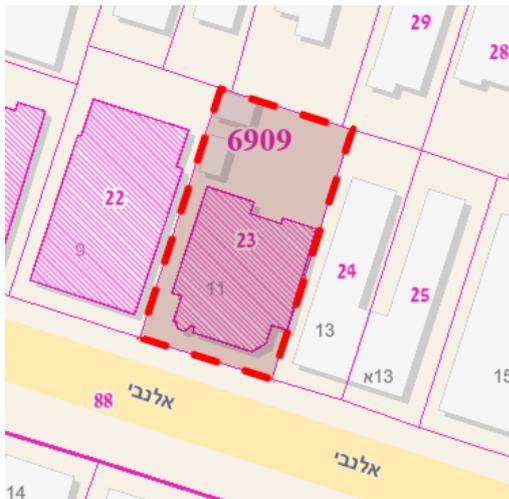
התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25ב' - 3

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

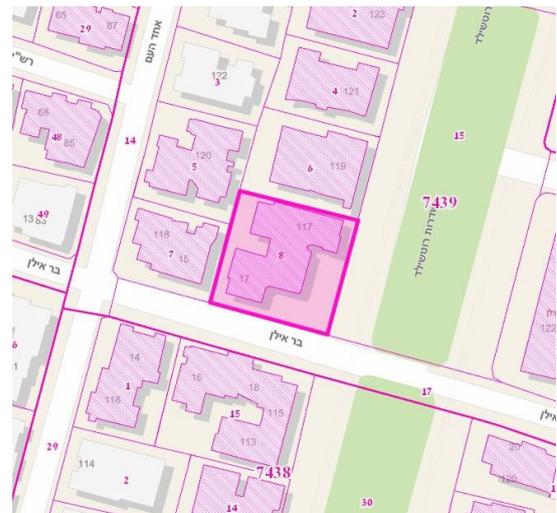
רוטשילד 117, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
אלנבי 11, ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
מנחם בגין 121, ת"א (עזריאלי שרונה) - מגרש מקבל

מגרש מוסר 2



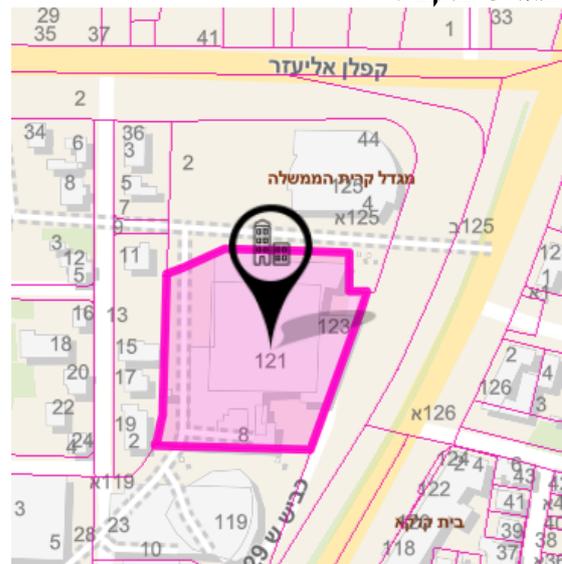
אלנבי 11
גוש 6909, חלקה 23

מיקום: מגרש מוסר 1



רוטשילד 117/ בר אילן 17
גוש 7439, חלקה 8

מגרש מקבל



מנחם בגין 121
גוש 7101, חלקה 16

התוכן	מס' החלטה
507-0994350-תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - 0004-25

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק	8	-
6909	מוסדר	חלק	23	-
7101	מוסדר	חלק	16	-

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.
אלנבי 11, ת"א: 697 מ"ר.
מנחם בגין 121, ת"א: 9,384 מ"ר.

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים

יזם: קבוצת עזריאלי בע"מ

בעלות:

1. רוטשילד 117, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן).
ב. הבעלות על הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש (סה"כ 1,527.83 מ"ר בהתאם לתחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 02.01.2025) נחלקת לשניים כדלקמן:
- 928.46 מ"ר שייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העירייה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
 - 599.36 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

2. אלנבי 11, ת"א - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- א. בעלי הנכס והמקרקעין: חב' בוני נכסים
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה: בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ.

3. מנחם בגין 121, ת"א - רשות מקרקעי ישראל בחכירה לקבוצת עזריאלי בע"מ.

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגב"מ בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף.
תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.
עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

אלנבי 11:

מבנה מגורים אקלקטי לשימור בהגב"מ בן 3 קומות על קרקעיות מעל קומה מסחרית.
עבודות השימור והשיפוץ במבנה הושלמו בהתאם להנחיות מחלקת השימור ואישור מנהל מחלקת השימור מתאריך 13.11.2014.

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - '25-0004

מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה):

מגדל בן 64 קומות לתעסוקה בשימושי מע"ר מאוכלס.
המגדל נבנה בהתאם לתב"ע תא/מ/ק 4081 – דרום הקרייה.
סה"כ 61 קומות משרדים מעל מרכז מסחרי בן 3 קומות מעל 7 קומות מרתפים.
סה"כ השטחים הבנויים במגדל הינם:
תעסוקה - 80,787 מ"ר
מסחר - 10,050
ציבורי - 400 מ"ר.

בתאריך 29.11.22 ניתן לקבוצת עזריאלי בע"מ היתר בניה מס' 22-1311, במסגרתו נאטמו 541 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בקומת מסחר 2 (מפלס +25.00) וקומת מסחר 3 (+31.00), זאת בכפוף לקידום תב"ע לניוד זכויות משימור עבור שיחרור השטחים האטומים הללו.

מדיניות קיימת:

עידוד 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.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 117:

תכניות תקפות: תא/2650ב', 2720, 2331

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

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

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 הינם 1,527.83 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 02.01.2025 לפי שווי קרקע 49,000 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,237.69 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.

- 33.95 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.

- 224.28 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

- 31.91 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

אלנבי 11:

תכניות תקפות: 44, 219, תא/2650ב', תא/מק/3829, תא/מק/4025, תא/מק/4961

יעוד קיים: מסחר 1

שטח המגרש: 697 מ"ר

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

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25ב'

סך כל זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברחוב אלנבי 11, הינם 196.82 מטר רבוע, על פי תחשיב זכויות מתאריך 5.11.2024, לשווי קרקע 44,000 למטר רבוע, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 131.93 מטר רבוע בגין יתרת שטחים מתוכניות תקפות
- 19.47 מטר רבוע בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע
- 45.42 מ"ר בגין שמירה על שווי הזכויות להעברה (בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 24.6.2020).

יצוין, כי בישיבתה מספר 20-0003ב' של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 26.2.2020 הוחלט על אישור תוספת של 30% תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה עבור המבנה לשימור באלנבי 11 במסגרת ההחלטה לאישור להפקדה של תכנית תא/4861 – ניוד זכויות לבית וואלה. מכיוון שתכנית תא/4681 בסופו של יום לא אושרה למתן תוקף, מבקשים מהוועדה לאשרר במסגרת הדיון בתכנית הנוכחית את תוספת 30% תמריץ השמירה על שווי הקרקע.

מנחם בגין 121 (עזריאלי שרונה):

תכניות תקפות: תא/3000, תא/2650ב', תא/4081, תא/4709

יעוד קיים: עירוני מעורב

שטח המגרש: 9,386 מ"ר

זכויות בניה: 91,237.6 מ"ר עיקרי

גובה: 255.5 מ' מעל פני הים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרת התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור על-ידי העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 לטובת תוספת שטחי מסחר עיקריים בקומת מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומת מסחר 2 (מפלס +31.00) לצורך הוספת שטחי המסחר אשר נאטמו במפלסים האמורים בהתאם להיתר בניה מספר 1311-22 ולשם תוספת שטחים עיקריים לשימושי מסחר באותם מפלסים.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנים לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 245.58 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרשים המוסרים.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים על-פי הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 2.7.2024 ועל-פי הערכת שומה למבנה לשימור באלנבי 11 מתאריך 15.10.2024, ועל-פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.11.2024 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב'.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד שווים ל-2.65 מ"ר בייעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25ב'

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-2.37 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +25.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב אלנבי שווים ל-3.89 מ"ר ביעוד מסחר במגרש המקבל במפלס +31.

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11 למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121.
- מחיקת 48.76 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
- מחיקת 196.82 מטר רבוע עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 11.
- תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 01 במפלס +25.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 עבור פתיחת השטחים שנאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ולצורך תוספת שטחים עיקריים נוספים לשימושי מסחר במפלס האמור במגרש המקבל. תוספת הזכויות תעשה במסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.

הוראות בינוי:

- תוספת השטחים במגרש המקבל תהיה כדלקמן:
 - לקומת מסחר 01 במפלס +25.00, תוספת של 374.5 מטר רבוע עיקרי למסחר.
 - לקומת מסחר 02 במפלס +31.00, תוספת של 364.7 מטר רבוע עיקרי למסחר.
- מימוש תוספת השטחים תתאפשר רק בקומות המצוינות לעיל, בהתאם לסך הזכויות שהתווספו במסגרת תוכנית זו בכל קומה, ובמסגרת נפח המבנה הקיים בלבד.
- תוספת השטחים תהא עבור פתיחת שטחי המסחר שנאטמו בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 ובקומת מסחר 02 במפלס +31.00 על-פי היתר בניה מספר 22-1311, ויתרת השטחים היא עבור תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים האמורים.
- ניתן לאשר את פתיחת שטחי המסחר שנאטמו יחד עם תוספת שטח עיקרי לשימושי מסחר במפלסים כאמור לעיל בהיתר אחד ושינויים במיקומי השטחים העיקריים המתווספים בכל קומה במסגרת הליך הרישוי.
- לא יותרו תוספות ושינויים כאמור בסעיף 1.4 ללא הסדרת פתיחת שטחי המסחר שנאטמו (נאטמו על-פי היתר בניה מספר 22-1311).
- לא תתאפשר העברה של השטחים המתווספים בקומת מסחר 01 במפלס +25.00 לקומת מסחר 02 במפלס +31.00 ולהפך, וכן לקומות ולמפלסים אחרים בבניין.

חניה:

- מגרשים מוסרים:
- יחולו הוראות התכניות התקפות.
- מגרש מקבל:

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - '25-0004

ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי ולאופניים בגין תוספת השטחים.

איכות סביבה:

ביחס למגרש המקבל:

1. ככל שיעשה שינוי/תוספת במערכות המכניות תוגש חוות-דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
2. חיבור שטחי מסחר לפירים ומערכות המבנה.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117	מנחם בגין 121	אלנבי 11	רוטשילד 117		
תוספת של 739.2 מ"ר עיקרי למסחר עבור קומות המסחר 01,02 (מפלסים +25.00, +31.00 בהיתר -22 (1311	הפחתה של 196.82 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 48.76 מ"ר עיקרי.	תעסוקה ומסחר: 79,360 מ"ר עיקרי משרדים. 10,050 מ"ר עיקרי למסחר. 35,764 מ"ר שירות למסחר ומשרדים. ציבורי: 400 מ"ר עיקרי 160 מ"ר שירות סה"כ שטח כולל: 810,89 מ"ר עיקרי ו- 96,933 מ"ר שירות.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 11.11.2024 סה"כ: 1,527.83 מ"ר לניוד.	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	קומות	גובה
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - - 25-0004

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעלי המבנים לשימור.

2. 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.

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

התכנית המוצעת מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת מגרש מקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר:

התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
+	ללא שינוי	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים- לציר מתע"ן	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:
+	תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו-3.1.4 בתכנית המתאר.	4.2	רח"ק בסיסי:
		12.8	רח"ק מירבי:
		קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4: הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור	
+	ללא שינוי	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית:
		עד 40 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
+	אזור תכנון 601- אזור תעסוקה מטרופוליני		הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
+	ל.ר	ל.ר	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
ל.ר	ל.ר	ל.ר	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 5089 תא/מק/507-0994350		שם התכנית העברת זכויות בניה מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה		מגיש התכנית 1. קבוצת עזריאלי בע"מ 2. בנייני העיר הלבנה 3. רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ		עורך התכנית משה צור אדריכלים בוני ערים	
זיהוי הרשות והוועדה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת		<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות		שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית		<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק	
תכנית להעברת זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב שדרות רוטשילד 117 ובמגרש ברחוב אלנבי 11, למגרש המקבל ברחוב מנחם בגין 121 (מגדל עזריאלי שרונה) עבור תוספת של 739.20 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש מסחרי בקומת מסחר 1 (מפלס +25.00) ובקומת מסחר 2 (מפלס +31.00)	62א(א)5, 62א(א)6, 62א(ג) לחוק הת"ב התש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת זכויות בניה מכח נודד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר.	+ לפי סעיף 3.1.4 (א)
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650)	+ העברת זכויות בניה ממבנים לשימור

בהגב"מ ברח' אלנבי 11 ורוטשילד 117 למגרש מקבל ברח' מנחם בגין 121, ומחיקת זכויות בנייה מהמבנים לשימור בהגב"מ.	בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 3.1.3(א)(4).	לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	
---	---	--	--

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62(ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	מאות הסעיף	סעיף
+	א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+	שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועד המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.	שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועד המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.	סעיף קטן (א6)

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 הוועדה:			
	תאריך	חתימה	שם ושם משפחה
	9.9.25		אהוד כרמלי, אדרי
היועץ המשפטי לוועדה:			
	9.2.2025		שם ושם משפחה
			הראלה אברהם און, עו"ד

חן ברעם | 2017

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

1170412

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 11. זאת, בהמשך לאישור התמריץ האמור על-ידי הועדה המקומית ביום 26.2.2020 במסגרת ההחלטה להפקדת תכנית תא/4861 – ניווד זכויות לבית וואלה, אשר לא הגיעה לכדי אישור למתן תוקף ומשכך נדרש כעת לאישור על-ידי הועדה.
4. תיקון מסמכי תכנית בהתאמה להערות מחלקת ייעודי קרקע.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 תיאור הדין:

יעל שטופלמן: תוכנית של ניווד מרוטשילד 117 ואלנבי 11 למגדל עזריאלי שרונה
מנדי רוטברד: מציג את התוכנית
אודי כרמלי: אנא הסבירו מה ההבדל בין עסקאות בשוק הפרטי לבין עסקאות דרך הקרן?
שרון טרייגר: דרך הקרן מוציאים כל קורא יש וועדת סיוע מי שמקבל זכאות מקבלים דרך הקרן. אנו מעודדים עסקאות בשוק הפרטי. הם צריכים לגשת ולקנות X זכויות ומתקיימת ועדה אבל הם לא היו בתוכה.
ליאור שפירא: השאלה למה אז ביום שבנו לא עשו זאת?
שרון טרייגר: היתה להם תוכנית בנין עיר עם X זכויות עיקריות במהלך השנים הם ראו שהם צריכים יותר זכויות
ליאור שפירא: הם בנו את הבניין בחריגה כי היה להם יותר זכויות?
מנדי רוטברד: לא בנו בחריגה בגין הבניה הנוספת הסיכום היה שאנחנו סוגרים אזורים ספציפיים ולא משתמשים בהם
ליאור שפירא: התכוונתי חריגה מבניה
אודי כרמלי: לא היתה פה שום הכשרה בדיעבד. בקומת הקרקע יש חללים גבוהים מאוד שבתוכם במסגרת היתר בנפרד הם ייצרו קומות משנה. לא היה להם זכויות לכל הקומות האלה אבל הם הוציאו היתר ובאם הם יירצו לעשות בהם שימוש זה יהיה מותנה בניוד זכויות כחוק
ליאור שפירא: למה כרגע?
אודי כרמלי: מדובר בשני הליכים שונים. כעת מדובר על תב"ע חדשה לניוד זכויות שמתוכה יהיה אפשר להוציא היתר. לא תמיד הקרן יודעת לפתור מסות של זכויות ומצד שני בדרך כלל בקרן נוספים סוג מסוים של זכויות
ליאור שפירא: האם יש בעיר עוד מקומות עם זכויות כלואות
אודי כרמלי: יש מקומות שהסכמנו ויש מקומות שלא
ראובן לדיאנסקי: נאמר שהם קיבלו היתר והתנאי היה לאטום עד שיהיו זכויות משימור?

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי שרונה דיון בהפקדה	26/02/2025 3 - 0004-25'

אודי כרמלי: נכון
ראובן לדיאנסקי: אז למה מלכתחילה לא להגיד לו קודם כל תקבל זכויות ואז תקבל היתר
אודי כרמלי: נכון, זה רק מעכב אותו בעוד כמה שנים
אמיר בדראן: אתה אומר שהחללים הגבוהים היו קיימים ורק עכשיו חתכו אותם?
אודי כרמלי: לא מעט פעמים הוועדה מעודדת ללכת לקראת יזמים לעזור בשלבויות פרויקטים, להוציא היתר לדיפון וחפירה
מנדי רוטברד: הוצאנו היתר כחוק היה צורך ספציפי ליחידה מסחרית להגדיל את תא השטח שלהם
ראובן לדיאנסקי: חוץ מהיחידה הספציפית הזו הכל עובד?
מנדי רוטברד: כן, כל מה שלפי ההיתר שיש לו זכויות הם חנויות ולצדם יש אזורים שהם אטומים לגמרי. המענה של התביעה לא כל כך זמין לכן זה אושר בתנאי לקבלת זכויות משימור. הזכויות שיש בקרן הם לדברים מהותיים
ראובן לדיאנסקי: אז מה השלב הבא? זה כבר בנוי
אודי כרמלי: הם יצטרכו היתר בניה כחוק. במקום מסודר הם לא יכולים לעשות דבר ללא היתר בניה אחרת זו עבירה על החוק
ליאור שפירא: אז העדפה היא לתת את הזכויות לחברות מסודרות?
אודי כרמלי: כשיש ניווד זכויות המהות היא לאפשר לכמה שיותר בנינים לעבור הליך שימורי, בעולם בריא לא היינו צריכים בכלל את מנגנון הניוד. מה שמעניין אותנו זה האינטרס הציבורי. במקרה הזה הוא לא יכול, הוא היה ליצור הליך נפרד
ליאור שפירא: הוא לא עשה והוא ידע שהוא יעשה זאת בעתיד
מנדי רוטברד: השטחים היו לאחר שהבניין נבנה. היה דייר ספציפי שהיה לו צורך בגלריה הזו זה לא קשור להיתר הראשון ולבניה הראשונה
ליאור שפירא: המבנה כיום בנוי, אבל אנו לא יודעים לעשות זאת על סמך המדד אם החברה רצינית או לא?
אודי כרמלי: זה ממש לא המדד, המדד הוא החוק.
ליאור שפירא: אז כל חברה שתוציא שטחים עתידיים נאפשר זאת בהיתר?
אודי כרמלי: בוודאי, אם זה מייצר מנגנון של ניווד זכויות ואין בזה משמעות תכנונית.
ליאור שפירא: אין לנו בעיה עם ניווד הזכויות לשימור מה שאנחנו רוצים שלא יהיה רטרואקטיבי.
ראובן לדיאנסקי: אם נניח נקבל התנגדויות ולא נאשר את התביעה, מה יקרה למקום?
אודי כרמלי: יישאר אטום, יש מקרים כאלה.
ליאור שפירא: ואם היה מדובר במרתפים? אנו נרצה סיוור
אודי כרמלי: אנו פועלים בהתאם להנחיות הוועדה. הוועדה דוחקת בנו לאפשר ליזמים שלבויות, לא פשוט לבנות בניין בת"א ובישראל בפרט.

ראובן לדיאנסקי: הבנו שאנו לא רוצים את ההסדרים האלו של החללים
אודי כרמלי: אני לא רואה כל בעיה עם כל הסיבוך ללכת לקראת יזמים. אני אקבל כל החלטה
ראובן לדיאנסקי: עניין הדיפון וחפירה זה עניין ציבורי
ליאור שפירא: לא נצביע כעת, נצא לסיור בשטח ונשוב ונדון בנושא
עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי: כשהבניין נבנה לא היה צורך בשטח הנוסף. היה חשוב לעיריית ת"א וגם לעזריאלי למצוא פתרון לשוכר שנוקק לשטחי בניה נוספים בחלק שביקש להשכיר. קבוצת עזריאלי הציעה לאטום את השטח בקומה המסחרית ולפעול לניוד זכויות, אין חריגה בבניה. בהיתר הבניה כתוב בכפוף לקידום תביעה לניוד זכויות, קנינו את הזכויות הללו לקח לנו זמן כסף ועשינו תביעה כדי לאשר את הזכויות. ואנחנו כאן וזה התהליך שעשינו.
אלחנן זבולון: יש כאן אמירה חדשה משמעותית
עו"ד חגית בבלי מטעם קבוצת עזריאלי: הצורך עלה כמה שנים לאחר שהבניין נבנה
אלחנן זבולון: תסבירי את השטחים הצפים
חגית בבלי: ניידנו רק מה שצריך
אודי כרמלי: אתה מתכוון למס' שמנויד שהוא לא המס' שנבנה? זה עניין של שמאות
שרון טרייגר: הם הוציאו את ההיתר לצורך בניית גלריה לא היו להם את השטחים, הם היו צריכים מענה מידי והם בקשו אם אפשר כרגע לקחת את השטחים מהמפלסים לצורך הורדה לקומת גלריה. הוועדה אישרה לבנות גלריה בכפוף לאטימת השטחים ולהכנת תביעה לניוד עבור אותם שטחים אטומים. היום בתבע הזו בנוסף לפתיחת השטחים האטומים עולה צורך לעוד שטחים עיקריים ולכן ביקשו לרכוש זכויות נוספות מעבר לאותם שטחים שהם מחויבים לפתוח.
מנדי רוטברד: יש עוד 190 מ"ר שהם אקסטרה שאותם הם מבקשים בהתאם לצרכים שלהם
ראובן לדיאנסקי: היה בנין גמרו לבנות אותו ואז נולד צורך חדש, זה בעצם השטחים הכלואים. כבר אז למה לא נעשה המעבר של אחוזי השימור על מנת להסדיר את השטחים החדשים שיש צורך עבורם?
מנדי רוטברד: התהליך של ניווד מזכויות לשימור לוקח הרבה זמן

התוכן	מס' החלטה
507-0994350 תא/מק/5089 - העברת זכויות מרוטשילד 117 ואלנבי 11 לעזריאלי	26/02/2025
שרונה	3 - - 25-0004
דיון בהפקדה	

אורלי אראל: הקרן נועדה לאלה שלא מצליחים להגיע הסכמות בין יזם לבין נכס לשימור
ליאור שפירא: נשוב ונדון לאחר הסיור

**בישיבתה מספר 0004-25 ב' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לצאת לסיור ולשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אמיר בדראן, מאיה נורי, דייבי
דישטניק