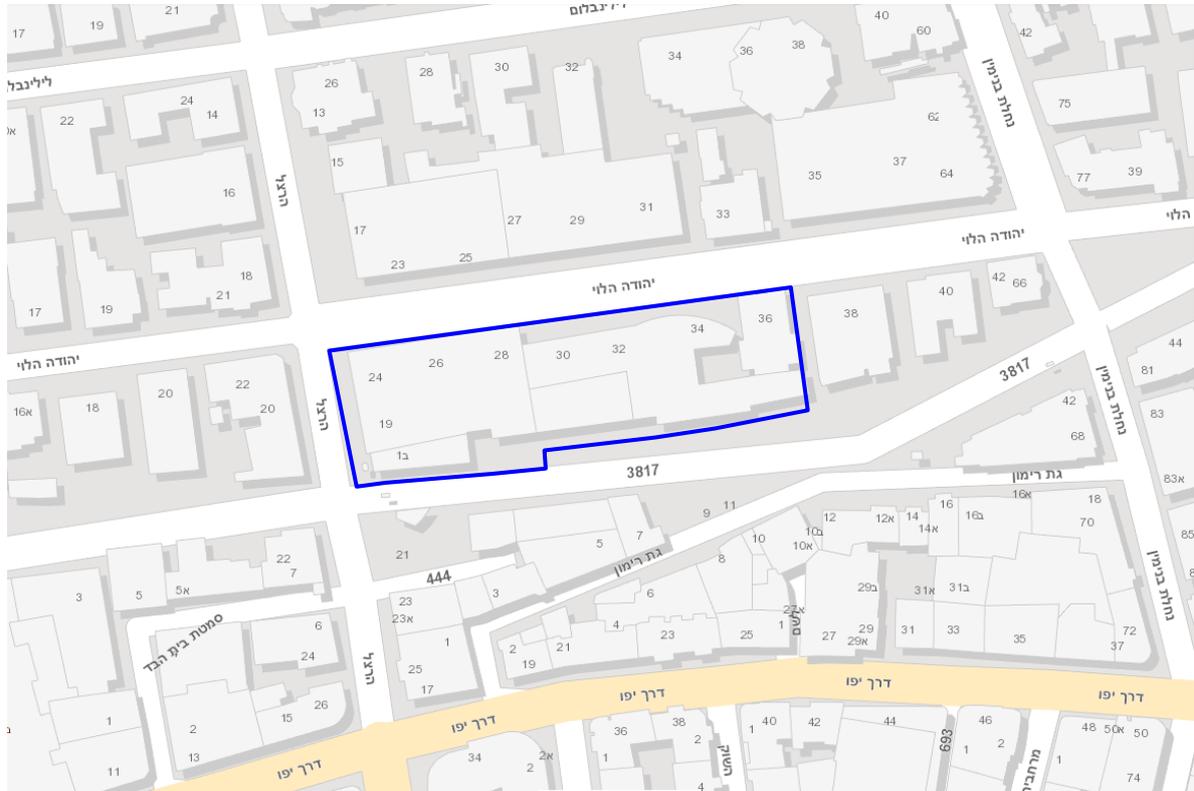


**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית**



**מיקום:**

צפון: יהודה הלוי  
דרום: שצ"פ המסילה  
מערב: רחוב הרצל

**כתובת:**

רחוב יהודה הלוי 24, 26, 28, 30, 32, 34  
רחוב הרצל 19

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	25, 16, 10	26

**שטח התכנית: כ-4 דונם.**

**מתכנן:** עורך ראשי: ישר אדריכלים

מודד: אמת מידה  
נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני  
תנועה: דגש הנדסה  
איכות סביבה: WAWA  
תשתיות: אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ  
הידרולוג: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ  
אגרונום: רז מיכלוביץ'  
שמאי: קונפורטי רביב

**יזם:** קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

**מגיש:** קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ.

**בעלות:** קנדה אקרו בסיטי, בנק לאומי לישראל בע"מ, עיריית תל אביב.

**מצב השטח בפועל:** בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים: מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי, 'בית מאני' המוגדר לשימור בתכנית 2760 ומבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.

**מדיניות קיימת:** בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

### מצב תכנוני קיים:

\* תא/2760- מתחם בנק לאומי - אושרה למתן תוקף בתאריך 28.2.00.

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים ומגדירה 3 מתחמים לתכנון:

א. בית מאני - אותו קובעת לשימור. ב. בניין הנהלה ראשית. ג. בניין סניף תל אביב. התכנית קובעת את שטחי הבניה והשימושים המותרים לכל מתחם.

**ייעוד קיים:** מגרש מיוחד.

**שימושים מותרים:** במתחם ג' - משרדים בשילוב מגורים

**מס' קומות מותר:** עד 22

**גובה מירבי:** עד 95 מ' מעל פני הים.

**זכויות בניה מאושרות:** שטחי בניה לכל השימושים במגרש: 17,750 מ"ר עיקרי, 9,000 מ"ר שירות.

\*עפ"י תכנית 2760 – תכנית בנק לאומי, המגרש מוגדר כמגרש מיוחד

התכנית חילקה את השטח לשלושה מתמי תכנון וקבעה זכויות לכל אחד מהמתחמים.

במתחם ג' הנדון נקבעו שטחים כדלקמן (סעיף 3.ב.1):

"7675 מ"ר שטחים עיקריים – מהם עד 6000 מ"ר למשרדים ושטח למגורים שלא יקטן מ-3950 מ"ר ...

עפ"י חו"ד היועמ"ש מתאריך 13.7.17 "ניתן לבנות במתחם ג' 7675 מ"ר למגורים שהינם יותר מ-3950 מ"ר הכל כמובן כפוף לכך, שלא נעשתה בעבר העברת שטחי מגורים בין המתחמים, כפי שהתכנית מתירה, כך שחלק משטחי המגורים המותרים נוצלו."

עפ"י המלצת מה"ע מתאריך 27.6.17 – בהמשך לפורום מה"ע, "ממליץ כי אחוז המגורים לא יפחת מהמצב

הנכנס ועד 25% מסך השטחים הסחירים (הקטן מביניהם)"

יש לציין כי עפ"י תכנית המתאר ניתן להגיע ל-25% מגורים אך מאחר ואין בתכנית אפשרות להפריש קרקע לטובת הציבור, השטח למגורים צומצם ל-22.5% בהתאם למדיניות מה"ע.

### תכנית מתאר עירונית תא/5000

תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים.

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי - 40 קומות

רח"ק מירבי: 12.8

**מסמך מדיניות לשימושי מגורים במע"ר רוטשילד** - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.

### מצב תכנוני מוצע:

פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים

ציבוריים ומסחר, שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת

המונים. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד.

בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים:

- מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי הממוקם בצומת הרחובות הרצל ויהודה הלוי.

- מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בגובה 13 קומות בחזית רחוב יהודה הלוי.

- 'בית מאני' - מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/2760 התקפה.

במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יוקם מגדל בגובה עד 40 קומות בעל שימושים מעורבים למשרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. בנוסף, מוצעים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח: כגון פתיחת חזיתות בקומת הקרקע והוספת שימושים מסחריים בתחומו ובתחום 'בית מאני' ושימוש ברמפת הכניסה הקיימת לכל מערך החניונים.

התכנית קובעת את הרחבת המדרכות לטובת הולכי רגל ורוכבי אופנים בזיקת הנאה, והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה.

### תיאור מטרת התכנון:

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי יעוד קרקע מ'מגרש מיוחד' ל'מגורים, מסחר ותעסוקה' וקביעת השימושים והתכליות המותרים.
3. קביעת שטחי הבניה למשרדים, מלונאות, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. הוספת שימושים למסחר בקומת הקרקע לאורך חזיתות וב'בית מאני'.
5. קביעת הוראות לשטחים הציבוריים הבנויים.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה ומספר הקומות המותרים לבניה בתחום הבניה החדשה. עד 40 קומות.
7. קביעת תנאים והוראות לשילוב הבניה החדשה עם המבנים הקיימים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

### פירוט יעדים/שימושים:

שטחי בניה:

שטחי שירות		שטח עיקרי			שימוש	יעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
31,000	1,875	38,400	1000	8,900	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	10,690			26,700	תעסוקה ומסחר	
	570			1,800	מבנים ומוסדות ציבור	

הערות:

- א. שטחי בניה למגורים אשר לא ינוצלו לשימוש זה, ניתן יהיה לממשם לשימושי תעסוקה.
- ב. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך ובלבד שישמר שטח הבניה לכל שימוש.
- ג. שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת: תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים ולהפך.
- ד. בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלה, תותר תוספת שטחים למרפסות לשטחי המגורים בהיקף 12 מ"ר לכל יחיד ולא יותר מ 14 מ"ר ליחיד. לשטחי המלונאות תותר תוספת בהיקף של 6 מ"ר לחדר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
- ה. שטחי הבניה המפורטים לעיל הם סך השטחים המותרים במגרש. השטחים כוללים את כל השטחים הבנויים הקיימים.

### יח"ד:

שטח ממוצע ליחיד: 87 מ"ר עיקרי.

סה"כ יח"ד: 102

שימושים למגורים ימוקמו בתחום הבניה החדשה בלבד, יחידות הדיור ימוקמו בקומות העליונות של המגדל.

לא תותר הקמת ממ"דים ליחידות הדיור, פתרון מיגון יהיה באמצעות ממ"קים (מרחב מוגן קומתי).

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: עד 40 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית על גג המבנה.  
גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

### גבהי קומות בתחום הבניה החדשה:

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבוריים לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטר ברוטו. עם זאת, תותר הגבהה של שתי הקומות העליונות למגורים, עד לגובה של 4.5 מטר ברוטו.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

תכנית בינוי בכל המגרש: 70%

### קוי בניין:

קוי הבניין יהיו המשכיים למבנה הנהלת הבנק הקיים ולמבנים הסמוכים ליצירת מרחב ציבורי רציף.

#### - לאורך רחוב יהודה הלוי:

8 מ' בקומת הקרקע ו 61 מ' לקומות עליונות.

#### - לאורך פארק המסילה:

2 מ' לקומת הקרקע ו 0 לקומות עליונות.

#### - לאורך רחוב הרצל:

קוי הבניין המשכיים לבנק דיסקונט מצפון ולמבנים הקיימים מדרום - 5.5-7 מ' בקומת הקרקע ו 3.5-5 מ' לקומות העליונות (השינוי לאורך הרחוב נובע משינוי תוואי המדרכה הקיים היום)

### עקרונות ודברי הסבר נוספים:

#### פיתוח מרחב ציבורי:

התכנית קובעת את הרחבת זיקות ההנאה להולכי רגל לאורך רחובות הרצל ויהודה הלוי ומאפשרת את תכנון המתחם בשלמותו, שילובו בסביבה ובבינוי הקיים לטובת שיפור המרחב הציבורי.  
קו בניין רציף ישמר בקומות הקרקע בין המבנה הקיים לבניה החדשה ופיתוח המדרכות לאורך יהודה הלוי והרצל יעשה באופן רציף והמשכי עד לקוי הבניין.  
במסגרת אלה התכנית מציעה מספר שינויים במבנים הקיימים (מבנה הנהלת בנק לאומי ובית מאני):  
לאורך רחוב יהודה הלוי –  
תיהרס המזרקה הקיימת כולל ההגבהה שמתחתיה, החזית תשופץ ויתווספו בה שימושים מסחריים הפונים לרחוב. כמו כן תיהרס ההגבהה הקיימת בכניסה לרמפת החניון על מנת לייצר המשך מדרכה רציף.  
לאורך פארק המסילה –  
בקומת הקרקע יובטח רצף בין מפלסי הפיתוח והבינוי, בכלל זה תובטח הסתרה מלאה של אוורור המרתפים הקיים. בנוסף, תובטח הארכת הפתחים במבנה הנהלת הבנק הפונים לפארק המסילה וככל הניתן תתאפשר מהן יציאה.

#### הוראות פיתוח: הפיתוח יהיה המשכי ורציף, באזורים בהם ינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה

בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.  
מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ופארק המסילה.

#### שימושים בקומת הקרקע - יצירת מרחב פעיל:

א. בתחום הבניה החדשה:

קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בשלושת חזיתות המבנה לאורך הרחובות ולפארק המסילה. בנוסף יותרו בקומת הקרקע מבואות ושטחי ציבור.

ב. במבנה הנהלת הבנק:

בקומת הקרקע של המבנה הקיים ישולבו שטחי מסחר שיפנו לרחוב יהודה הלוי.

ג. בתחום 'בית מאני' (מבנה לשימור):

יוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה יהיו נגישות לציבור. קיר המסך החוסם את חזיתו הדרומית של בית מאני יהרס, ויוקם במיקום חדש כמתואר בנספח הבינוי. כל השינויים יתבצעו בתיאום עם מחלקת השימור.

### שימור -

**התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה.**

**התכנית עלתה לועדת שימור ב-26.5.19 והומלצה לקידום להפקדה.**

### איכות סביבה-

נערכה לתכנית חו"ד סביבתית, דו"ח אקלים וסקר אסבסט, בתיאום עם אגף אדריכל העיר ומחלקת איכות הסביבה בעירייה. עיקרי הדברים הוטמעו בתקנון התכנית.

### פרוגרמה לצרכי ציבור:

**בתיאום עם היחידה האסטרטגית:**

#### א. שטחי למבני ציבור:

בהתאם למדיניות העירונית לפיה היקף ההקצאה של שטחי הציבור לא יעלה על 10% מסך תוספת שטחי הבניה, יבנו 2,370 מ"ר ברוטו שטחים ציבוריים שיירשמו על שם עיריית תל אביב יפו.

הגישה לשטחי הציבור הבנויים תהיה מופרדת משאר השימושים. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הראשונות שמעליה וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים.

חניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

#### ב. תועלות ציבוריות:

תועלות ציבוריות תהינה בהיקף כספי של 2,375 מ"ר תעסוקה, לקרן הסכמי השימור.

### תחבורה, תנועה, תשתיות:

תותר כניסה ויציאה אחת לרכב מרחוב יהודה הלוי בלבד **בהתאם לקיים היום**. רמפת הכניסה תשרת את כל מערך החניונים בתחום התוכנית, הבנויים והחדשים.

מספר מקומות חניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.

חניות לדירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.

חניות לשטחים הציבוריים תהינה בקומות המרתף העליונות וככל הניתן בסמוך לגישה לשירות הציבורי.

### נספח התנועה לרבות טבלאות מאזן החניה אושר על ידי מחלקת התנועה בעירייה.

חוות דעת תחבורתית- מבוקש פטור מעריכת חו"ד תחבורתית

חוות הדעת הינה לצורך בחינת אפשרות עידוד תחבורה ציבורית ושיפור התשתית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לפי תכנית המתאר (סעיף 3.8.1) "...רשאית הועדה לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה מנימוקים שירשמו" - אנו מבקשים להעלות את הנושא לשיקול הועדה מהטעמים הבאים:

1. התכנית אינה מוסיפה מספר יחידות דיור מעבר למאושר בתכנית התקפה
2. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים ואף אינה מוסיפה רמפת כניסה למרתפים אלא מתבססת על הקיימת בפועל.
3. התכנית יושבת על תוואי הרק"ל ומתואמת עם תכנית פארק המסילה, בה אף עובר שביל אופניים ראשי עירוני.
4. תקן החניה לאופניים הינו לפי התקן התקף בעת ההיתר.
5. התכנית מבוססת על פינוי כל המפגעים במבנים הקיימים ושיפור התשתית להולכי רגל בקומת הקרקע.

**שיתוף ציבור:**

**התכנית נידונה בתת ועדה לשיתוף ציבור ב-1.7.19**

הוועדה קיבלה את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור מאחר והתכנית אינה חורגת מהמקובל התחום המע"ר ואינה סמוכה לשכונת מגורים.

**טבלת השוואה:**

השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
מ"ר	יעוד	מ"ר		יעוד	מ"ר	יעוד
95	מגורים, מסחר ותעסוקה	3.9 דונם	95	מגרש מיוחד	3.9 דונם	
5	דרך מאושרת	0.2 דונם	5	דרך מאושרת	0.2 דונם	
100	סה"כ	4.1 דונם	100	סה"כ	4.1 דונם	

**השוואת שטחי בניה**

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
102 יח"ד	עד 102 יח"ד	יחידות דיור
87 מ"ר עיקרי	75 מ"ר עיקרי	שטח ממוצע ליח"ד
12.8	6.8	רח"ק
8,900 מ"ר	שטח למגורים לא יקטן מ- 3,950 מ"ר (ועד 7,675 מ"ר)	שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)
26,700 (37,390 מ"ר ברוטו)	עד 13,800 למשרדים (ולפחות 10,075 מ"ר)	שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)
1,800 (2,370 מ"ר ברוטו)	0	שטחי בניה למבני ציבור (מ"ר עיקרי)
37,400	17,750 מ"ר	סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקעי)
40	22	גובה קומות
180	95	מטר מעל פני הים

**תנאים לקבלת היתר בנייה:**

**אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול בין היתר:**

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע ידי מהנדס העיר.
- סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
- שימושים: מיקום השטחים הציבוריים הבנויים, היקפם ומיקומם של שטחי המסחר, שילוב שימושי מלונאות.

- התייחסות לנושאים סביבתיים לרבות: פתרונות אוורור למרתפים לשטחי המסחר ומטבחים, עריכת חוות דעת אקוסטית שתבחן את מפלסי הרעש הצפויים, התייחסות לתקן בניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.

### נושאים להחלטת הועדה ועמידה בתנאים להכנת תכנית ע"פ תא/5000

- א. מבוקשת הקלה בתכסית בניה 70% לפי סעיף 62א(א)(9) הואיל ושני מבנים במגרש הינם בניינים קיימים.
- ב. מבוקשת הקלה בגובה המבנה וגמישות בקומות מכוח סעיף 62א(א)(9) ו- 62א(א)(5)
- ג. מבוקש פטור מהכנת חו"ד תחבורתית. התכנית גובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתוואי הרכבת הקלה.

### זמן ביצוע:

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנה.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

אזהרה התכנית			
מספר התכנית 507-0617084	שם התכנית מק/תא/4783 - הרצל-יהודה הלוי	מגיש התכנית קנדה אקרו בסיטי בנק לאומי לישראל בע"מ	עורך התכנית ישר אדריכלים
אזהרה הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (נח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמן 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 לפרט 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:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	פיתוח והתחדשות עירונית על ידי יצירת מרחב המשלב שימושים של תעסוקה מגורים שטחי ציבור ומסחר; בשטח התכנית קיים מבנה אשר יוקבע לשימוש; מבנה בן 13 קומות הבנוי לפי תכנית תקפה תא/2760 ומבנה סניף הבנק המרכזי אשר יוקבע להריסה במסגרת התכנית ובמקומו יוקם מגדל מגובת 40 קומות עם שימושים מעורבים למגורים תעסוקה וקומות קרקע מסחרית.
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 מתן תוקף 22.12.2016).	62 N (א) חוק התמ"ב התשכ"ח-1 ס' 62א(א); (5); (9) ו- (19)	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:	
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית מתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
קיים מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד מאושרת על ידי הועדה המקומית מיום 13.12.2006.	יחולו הוראות אזורי תעסוקה בנוסף מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הרלוונטיים הבאים: • שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.	מתחם 502 אזור תעסוקה מטרופוליני	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4
+	סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה – מסמך המדיניות יתייחס בין השאל להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: אזור תעסוקה	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
יעוד מבא"ת- מגורים מסחר ותעסוקה דרך מאושרת	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה סעיף 3.3.2 (א) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים שימושים נוספים – מגורים	לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	סעיף 3.3.2 (1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים סעיף 3.3.2 (2) קומת קרקע – הזית מסחרית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
22.5% שימושים נוספים למגורים + שטחי ציבור מבונים + מלונאות (נפיפות בהתאם לתכנית תקפה)	סעיף 3.3.2 (א) שימושים נוספים- מגורים בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד)- 25% מהשטחים הסחירים סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כללים -	שימושים נוספים שימושים כללים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ רח"ק 12.8 התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה תכנית בניה 70% לפי סעיף 62א(א)9	סעיף 3.3.2 (ב) מגרש מעל 1.5 דונם – רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8	לפי תשריט אזורי יעוד: (תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
תוספת זכויות למרפסות לבניה ומלונאות	3.1.4	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על רח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
זכויות בניה לפי חכונות תקפות	ס' 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5



העירונית בהתאם לסעיף 4.3.1(ד) בית מאני נקבע כמבנה לשימור בתכנית התקפה (תא, 2760), ושומר בפועל. תיק תיעוד מלא למבנה הוכן בשלב היתר הניה.	ועדת שימור עירונית סעיף 4.3.1(ג) סקר שימור מעת לעת כתנאי בתכנית סעיף 4.3.1(ה) תנאי להפקדת התכנית - תיק תיעוד מקדים למבנה	הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	הוראות כלליות (4.3.1) הוראות מרוסם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+	סעיף 4.4.1(ד) שימוש מעורב סעיף 4.4.2- חו"ד סביבתית תובא לאישור הועדה המקומית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 (א)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	סעיף 4.6.4 (א)	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

★ לתשומת לב נוספת :

≥20 תוכניות עם בנייה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 4.2.2 +

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (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 הממורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - הוספת שטחי בנייה ברשות עיריית.
	מהות הסעיף
איחוד חלקות בהסכמה	סעיף קטן (א1)
קביעת קו בניין	סעיף קטן (א4)
גמישות בגובה קומות	סעיף קטן (א5)
תכנית בינוי 70% גובה בניין מרבי	סעיף קטן (א9)
הריסת מבנים זיקת הנאה	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מתנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי	02599795		16.7.19	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-7		16.7.19	

תן ברעם | 2017

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

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
2. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניווד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 16/07/2019

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19'ב' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :**

אדי אביטן : תוכנית שממוקמת במע"ר רוטשילד ותואמת מתאר.  
אבנר ישר : מציג את התוכנית במצגת.  
אופירה יוחנן וולק : תקחו בחשבון את נושא גני ילדים  
אורלי אראל : במסגרת תוכנית העיצוב אם הצטרפו יתאימו את הכל.  
דורון ספיר : איפה המעבר הכי קרוב.  
אבנר ישר : אין מעברים זה מגרש אחד, איפה שבית מאני.  
דורון ספיר : זה לא רחוב רגיל זו טעות יש פארק .  
אבנר ישר : המבנה הזה מסחרי יכול לעשות מעבר , בנחלת בנימין אפשר לעשות מעבר בבית מאני.  
אסף הראל : לעבור דרך בית מאני זה לא פתרון  
אורלי אראל : אין נגישות לפארק מרחובות פרטים אלא רק מרחובות שחוצים אותו. זהו רחוב מסחרי.  
אסף הראל : אי אפשר ליד בית מאני לעשות מעבר כי זה בית בנק לאומי.  
אבנר ישר : זה הלובי של הבנק.  
צבי סומך : אלו 2 ישויות נפרדו.  
דורון ספיר : אם לוקחים זכויות צריך לתת מענה אלו לא שני פרויקטים זה פרויקט אחד.  
אבנר ישר : זה הלובי הראשי של בנק לאומי הוא כלול בתוך הפרויקט.  
אורלי אראל : המגורים מתוקף תבע תקפה, מוסיפים רק תעסוקה.  
אסף הראל : אם רוצים זכויות  
אורלי אראל : המעבר שאתם מצביעים הוא אפלולי ולא נעים  
אבנר ישר : בית מאני גם ככה יושב בתוך אקווריום  
אסף אראל : מורידים את האקווריום. אם כבר מקבלים זכויות אבל חייב להיות מעבר  
דורון ספיר : צריך מעבר לציבור וצריך למצוא פתרון, לא ייתכן שלא יהיה מעבר.  
מיטל להבי : שלא יהיה מסדרון צר.

### **בישיבתה מספר 0013-19'ב' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
3. סיום כל התיאומים מול כל הגורמים הרלוונטיים.
  4. תנאי להפקדה בפועל של התכנית הבטחת ניווד משימור/תשלום לקרן השימור/תוספת שטחי ציבור בתכנית.
  5. אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין רחובות יהודה הלוי לפארק המסילה.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי.

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

