

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

רוטשילד 50:

צפון: שדרות רוטשילד  
דרום: רח' יהודה לוי  
מערב: רח' רמח"ל  
מזרח: רח' בצלאל יפה

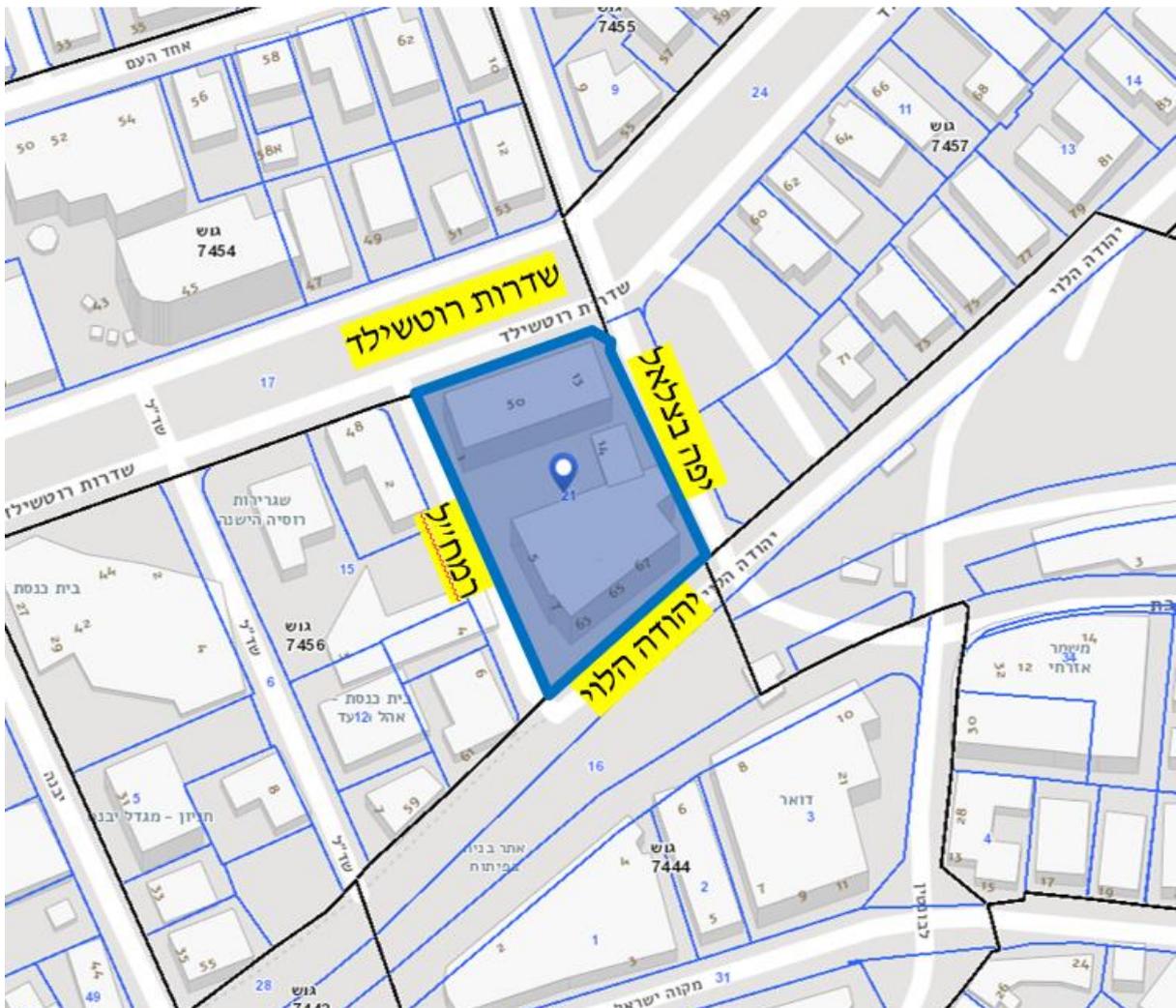
יהודה לוי 62:

צפון: גוש 7103, חלקה 10  
דרום: גוש 6941, חלקה 112  
מערב: רח' יהודה לוי  
מזרח: גוש 7103, חלקה 8

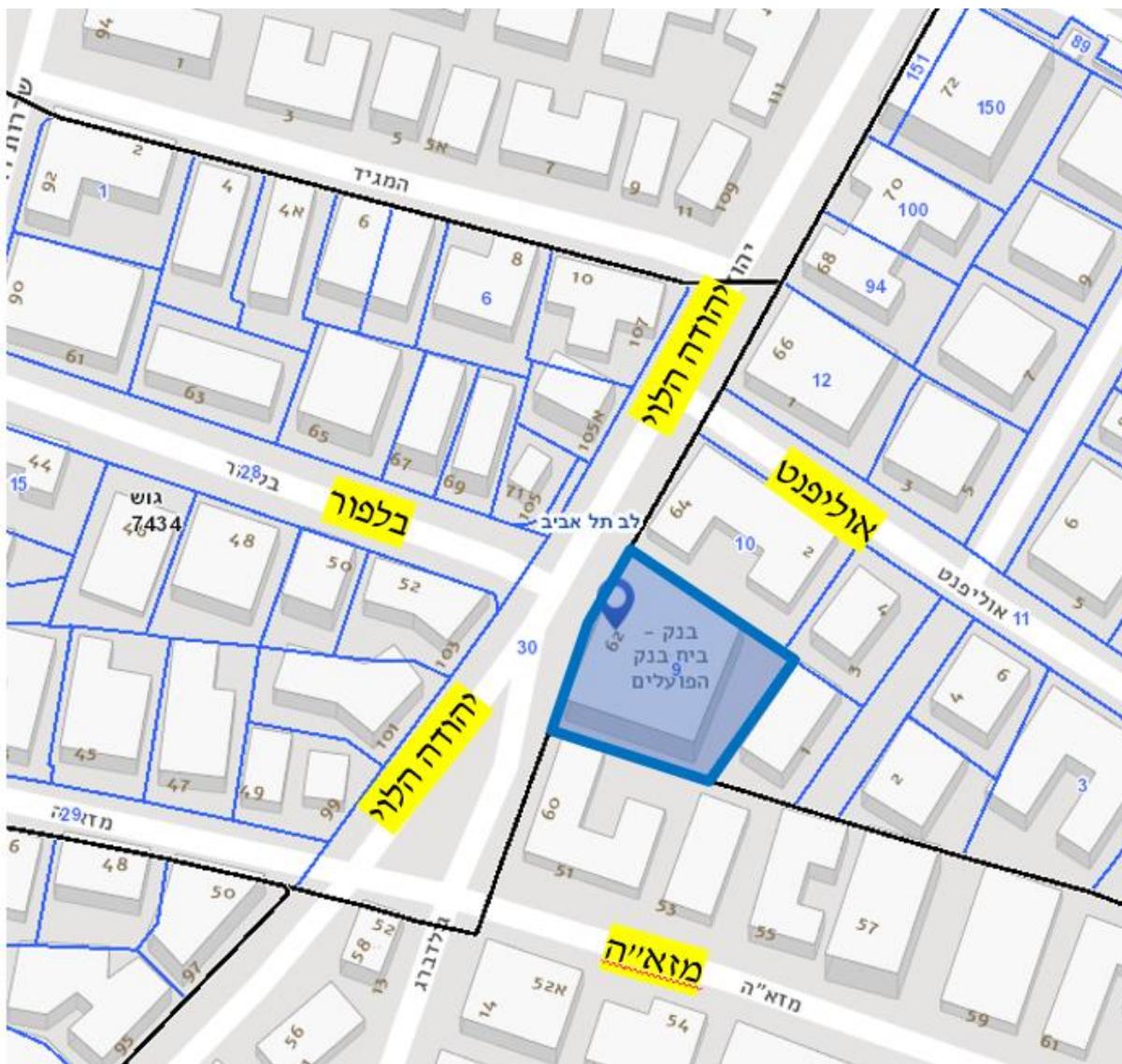
**כתובות:**

רח' יהודה הלוי 63, 63א', 65 / רח' יפה בצלאל 14, 16 / שדרות רוטשילד 50 / רח' רמח"ל 1, 3, 5, 7 / רח' יהודה הלוי 62

מפת התמצאות



מפת התמצאות



יהודה לוי 62

**גושים וחלקות בתכנית:**

שטח יוצא	הפקעה לדרך	שטח נכנס לתוכנית	מס' חלקה
3723 מ"ר		3723 מ"ר	21
1184 מ"ר		1184 מ"ר	9

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456			21	
7103			9	

שטח התכנית: 4,907 מ"ר

שטח הקו הכחול של רוטשילד 50: 3.723 דונם  
שטח הקו הכחול של יהודה הלוי 62: 1.184 דונם

**מתכנן:**

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים  
מתכנן נוף - מאזא אדריכלים  
יועץ תנועה – דגש הנדסה  
יועץ שימור – אפרת-קובלסקי אדריכלים  
מודד – קו מדידה  
מים וביוב – גלבע מהנדסים  
שמאי - האושנר-מלול  
יועץ סביבה – אתוס  
יועץ משפטי – פישר בכר חן עו"ד  
ניהול פרויקט - מאיה דוידסון- ניהול יזמי

**יזם ומגיש:** בנק הפועלים בע"מ

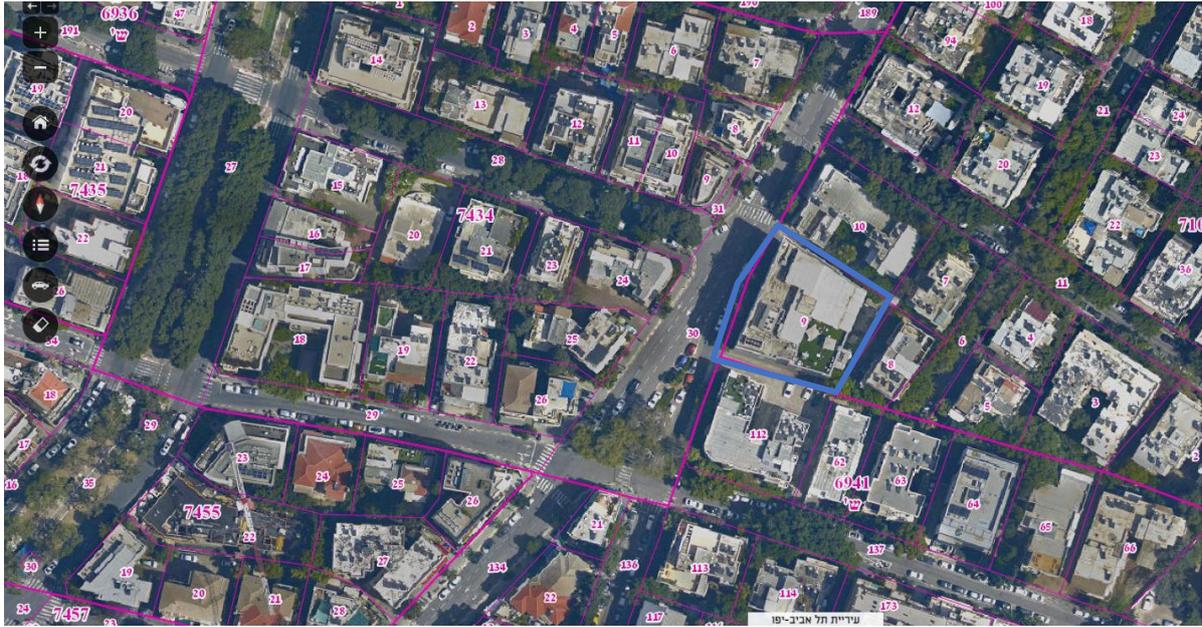
**בעלות:** בנק הפועלים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. בניין משרדים בן 9 ק' (כולל קומת גג טכנית) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים של בנק הפועלים (מיועד לשימור בתכנית המוצעת)
2. חלק ממבנה 1, בן 2 ק' המשמש למשרדים של בנק הפועלים ( יקבע להריסה או לשימור במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי).
3. בניין משרדים בן 9 ק' (לא כולל עלית גג) מעל 5 קומות מרתף, המשמש את הנהלת הבנק (מיועד להריסה).



ביהודה הלוי 62 ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

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

### מצב תכנוני קיים:

#### תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב – יפו  
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

**ייעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים  
**רח"ק מרבי:** עד 12.8.

**תכסית הבינוי:** עד 60% משטח המגרש.

**גובה מותר:** עד 40 קומות עפ"י נספח העיצוב העירוני (מגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים).

**שימושים ראשיים:** מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

**שימושים נוספים:** מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

**נספח תחבורה:** חלקה 21 גובלת מצפון בתוואי הרכבת הקלה "הקו האדום", המהווה את עמוד השדרה של מערכת התחבורה עתירת הנוסעים (פיית – בת ים). קו זה נמצא כבר בשלבי הקמה והצפי להפעלתו, בשנת 2022.



**מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.**

1. הבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי תיועד בעיקרה לשימושי תעסוקה ומלונאות.
2. יותרו שימושי מלונאות במגדלים ובלבד שיובטח שימוש זה ותאסר הסבת שטחים לדירות מגורים.
3. בקומות הקרקע במגדלים יותרו שימושי מסחר, בילוי, בתי קפה, מסעדות וכיו"ב, בהתאם למדיניות השימושים המאושרת לרחובות השונים. במידת האפשר, ישולבו פונקציות ציבוריות.
4. אחוזי הבנייה המותרים יקבעו על פי גודל מגרשים ויהיו בהתאם להחלטות הקודמות של הועדה המקומית כמפורט להלן:

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%

**תכניות תקפות:**

**תכנית בנין עיר מס' 44**

ייעוד אזור דירות 1 ו- אזור מסחרי 1

**תכנית בנין עיר מס' 287**

מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנסת תב"ע מס' 44.

**תכנית מתאר ומפורטת תא/ 1588** בנק הפועלים תוספת אגף שדי רוטשילד

מתן תוקף 9/10/1986 י.פ. 3389

התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 7456

ייעוד : מגרש מיוחד

זכויות :

שטח רצפות כולל (קיים ומוצע) של **11,151 מ"ר**, שהם 300% מהשטח נטו של החלקות (שטחן הכולל לפני ההסדר: 3,717 מ"ר – ע.ה).

שטח זה אינו כולל את המרתפים ואת קומת הגג הטכנית וללא שטח גרעין חדרי המדרגות והמעליות ובתוספת שטח חדר מדרגות לפי 12 מ"ר לכל קומת משרדים.

מספר קומות : 9 - מספר הקומות כולל קומת קרקע לבנק ומשרדים, 6 קומות טיפוסיות למשרדים, קומה שמינית

למשרדים, קומות גג לחדרים טכניים.

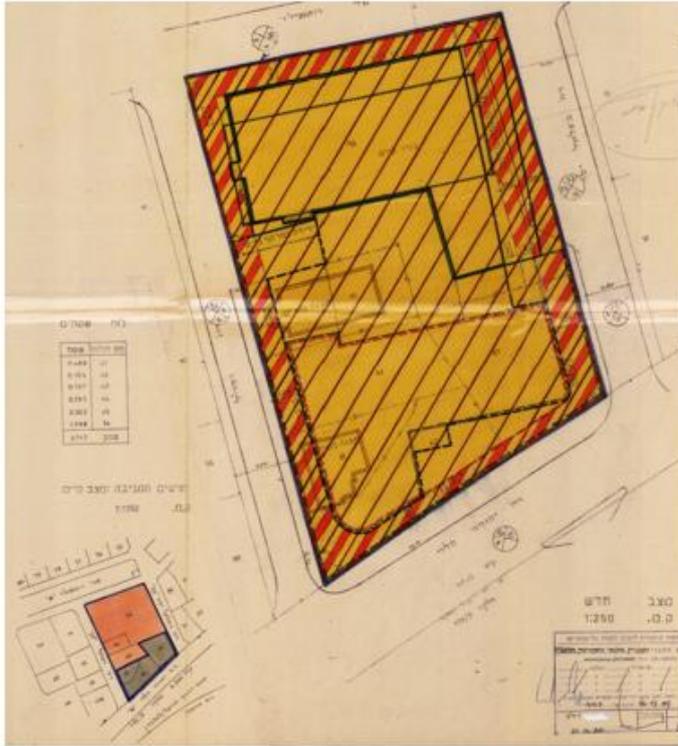
5 מרתפים לחניה, מקלט וחדרים טכניים.

זיקת הנאה : זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף החלקה : בכיוון צפון ומערב ברוחב 4.0 מ'.

בכיוון דרום ברוחב 2.5 מ'.

בכיוון מזרח, קטע צפוני 7.5 מ' וקטע דרומי 5 מ'.

זיקת הנאה המוקנית בתכנית זו (לטובת הציבור) הנה בגדר זכות במקרקעין אשר אף נרשמה לטובת עיריית תל אביב יפו בנסח הרישום.



תכנית 1588



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

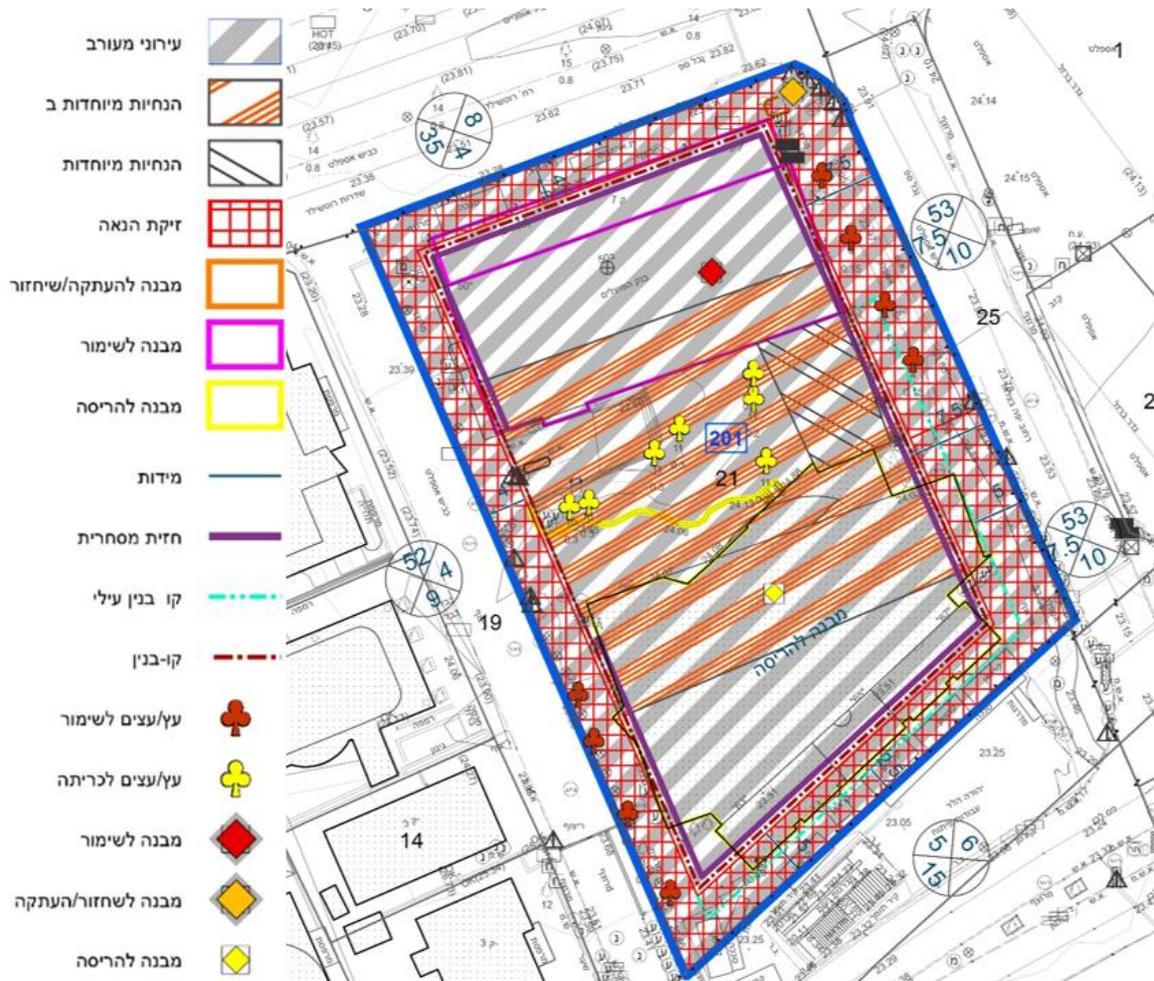
**מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201, רוטשילד 50**

פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד בעירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר והמדיניות העירונית תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים ולתחנת הרכבת הקלה, כל זאת בהתאם להוראות המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד.

במסגרת התכנית ייהרס המבנה הממוקם על רח' יהודה הלוי ובמקומו ייבנה מגדל בן 45 קומות בעל שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. המבנה על חזית רוטשילד 50, נקבע לשימור במסגרת תכנית זו כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה. המבנה הממוקם על רח' בצלאל יפה, יקבע להריסה או לשימור ("סומן כ"הנחיות מיוחדות") בתכנית עיצוב אדריכלי.

התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך כל חזיתות המגרש בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הסרת חסמים פיזיים מהשטח, כגון מפעל הפיס. זיקת הנאה תהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מכשולים או גידור.

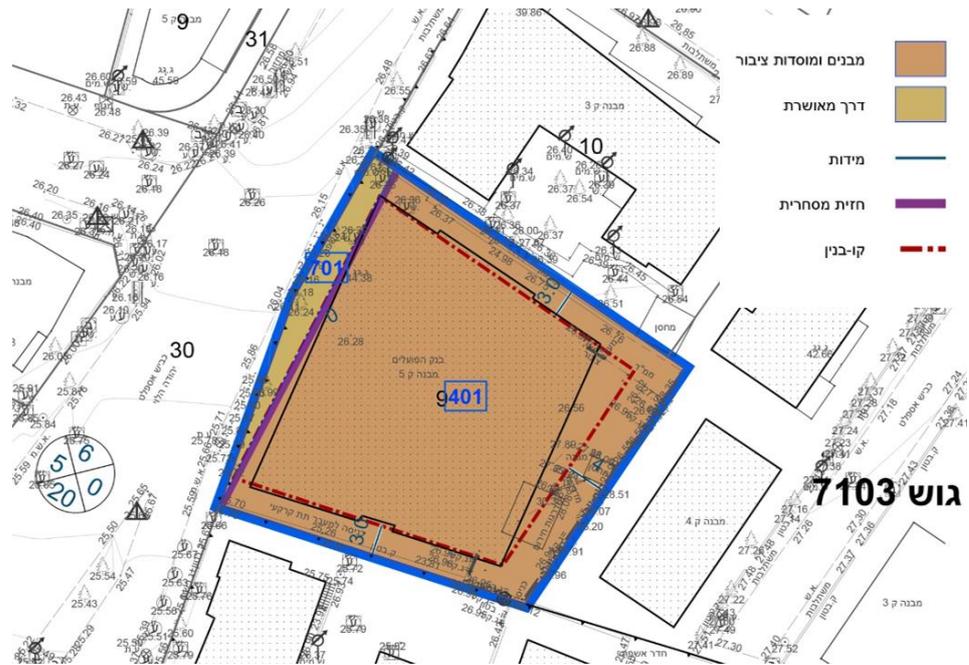
התכנית קובעת שטח למבני ציבור במגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו.



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

**מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62**

התכנית קובעת את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תשריט מצב מוצע יהודה הלוי 62:

**תיאור מטרות התכנון:**

**1. תא שטח 201:**

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים.
- ג. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 ובסך הכל 47,655 מ"ר ברטו על קרקעיים מתוכם עד 25% למגורים וכן קביעת 18,996 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 5.
- ד. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים ועד 45 קומות, קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. קביעת הוראות לתקני חניה.
- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד למבנה רוטשילד 50, ושילובו עם הבניין החדש והבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- יא. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- יב. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

**2. תא שטח 401:**

- א. שינוי יעוד ממשרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות הבנייה המותרות על פי תכנית תא/מק/צ'.
- ג. קביעת גובה הבניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בדבר הקצאת תא השטח לעיריית תל אביב.

**פירוט ייעודים / שימושים:**

תא שטח 201 - ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מתחת לקרקע		מעל הקרקע ***			יח"ד	שימוש ***	תא שטח	יעוד
	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות **	עיקרי **				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
			35,741 (1)	7,148	28,593	-	תעסוקה ומסחר	201	עירוני מעורב
1,248 (2)			11,914	3,089	8,825	104	מגורים (25%)	201	
	18,996		47,655	10,998 (5)	36,657	104	סה"כ 201		
	(4)	(4)	2,992 (3)	690	2302		מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור

**יח"ד:**

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי ממוצע  
סה"כ יח"ד: 104. תתאפשר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיור ללא שינוי בשטח הכולל (פרט למרפסות). השטח הממוצע ליחידת דיור ישונה בהתאם.  
תמהיל: ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.

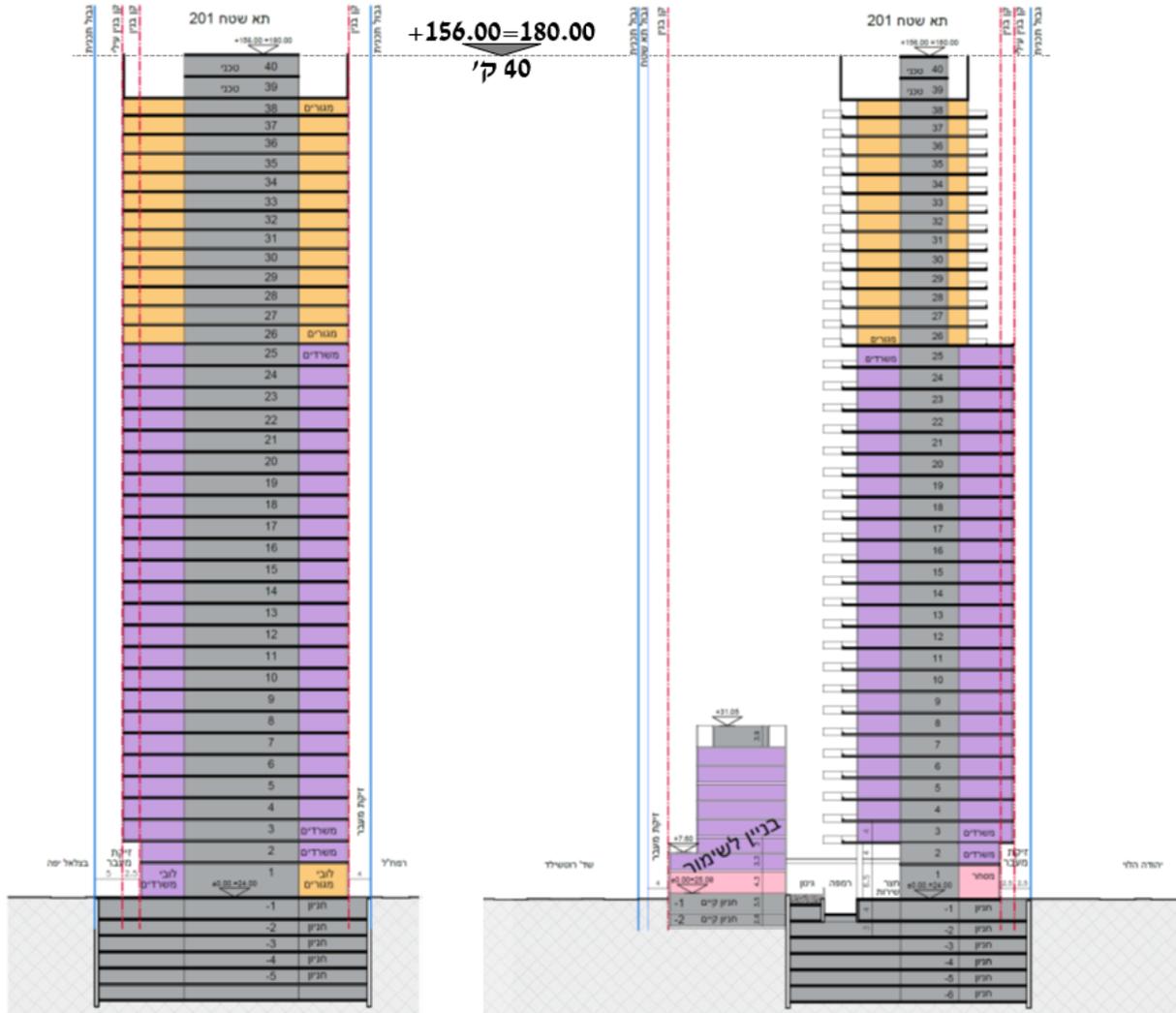
**נתונים נפחיים:**

**מספר קומות:**

1. א. מבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד:  
מספר קומות 9 קומות (כולל קומת גג טכנית)  
גובה 53.83 - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד ודרישת הרשות.  
גובה קומת קרקע - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע - עד 45 קומות בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית במידה ויוסרו מגבלות רת"א.  
(תוספת 5 קומות מעל ה-40 תותר באישור מהנדס העיר / מסגרת הקלה ללא צורך בתכנית מפורטת וללא שינוי בשטחים המופיעים מעלה)

**גבהי קומות:**

- א. מבנה לשימור:  
גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע:  
קומת קרקע: עד 6 מ' ברוטו  
קומה טיפוסית למשרדים: עד 4.00 מ' ברוטו  
קומה טיפוסית למגורים: עד 3.80 מ' ברוטו  
יותר קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.



**תכנית:**

**תא שטח 201:**

תכנית מירבית עד 66% - מבוקשת על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי. תכנית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.

תכנית מקסימאלית (כולל פירים, מרפסות) : במבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד. במגדל המוצע - כ- 1500 מ"ר ברוטו (כ-40%). התכנית הסופית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

**תא שטח 401:**

תכנית מירבית - 70%

**קווי בנין:**

1. תא שטח 201:

א. קו בניין

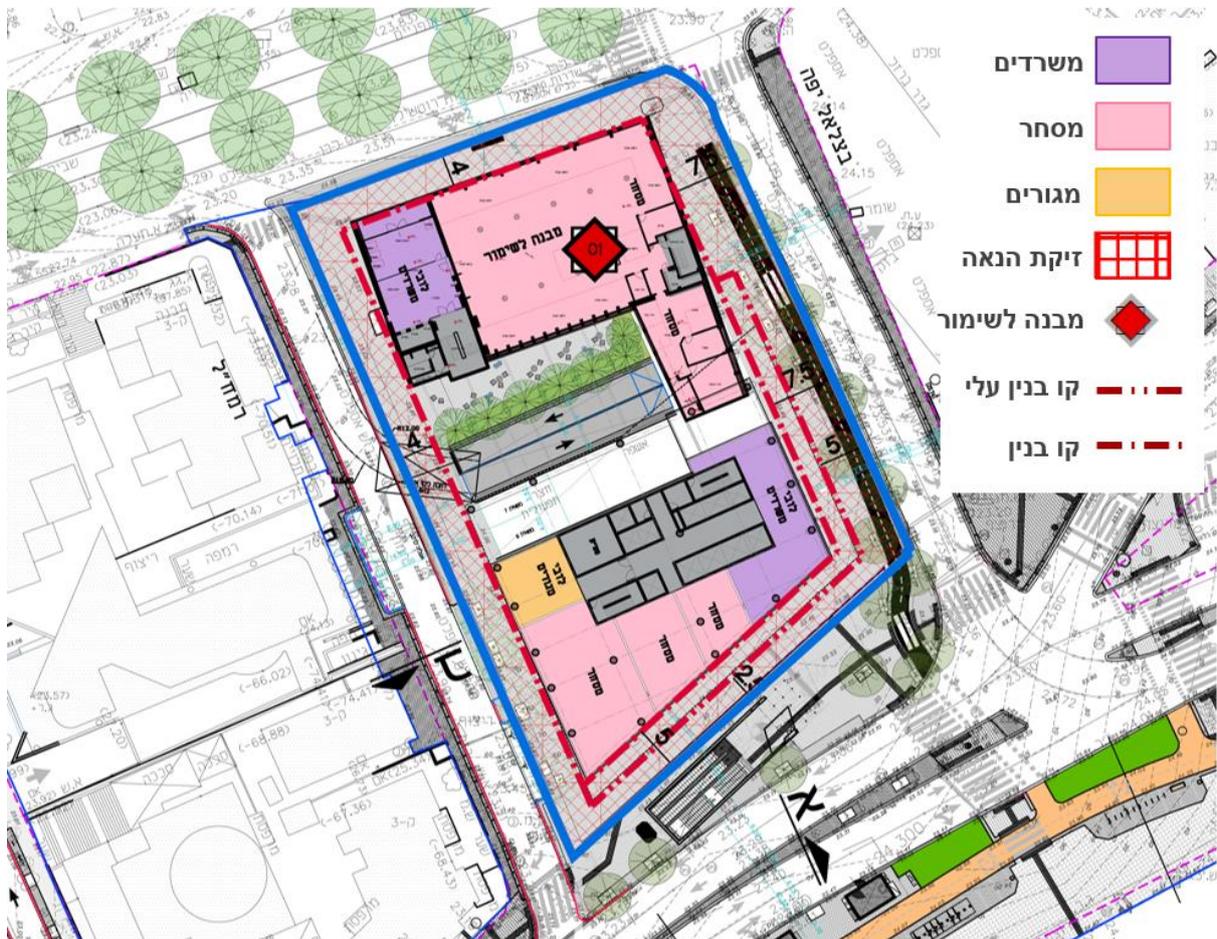
לשדרות רוטשילד - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב בצלאל יפה - 7.5 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב יהודה לוי - 5 מטרים

ב. קו בניין עילי

לרחוב בצלאל יפה - 5 מטרים  
 לרחוב יהודה לוי - 2.5 מטרים  
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים

2. תא שטח 401:

לרחוב יהודה לוי - 0 מטרים  
 קווי בניין צדדים - 3 מטרים  
 קו בניין אחורי - 4 מטרים



תכנית קומת קרקע  
**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

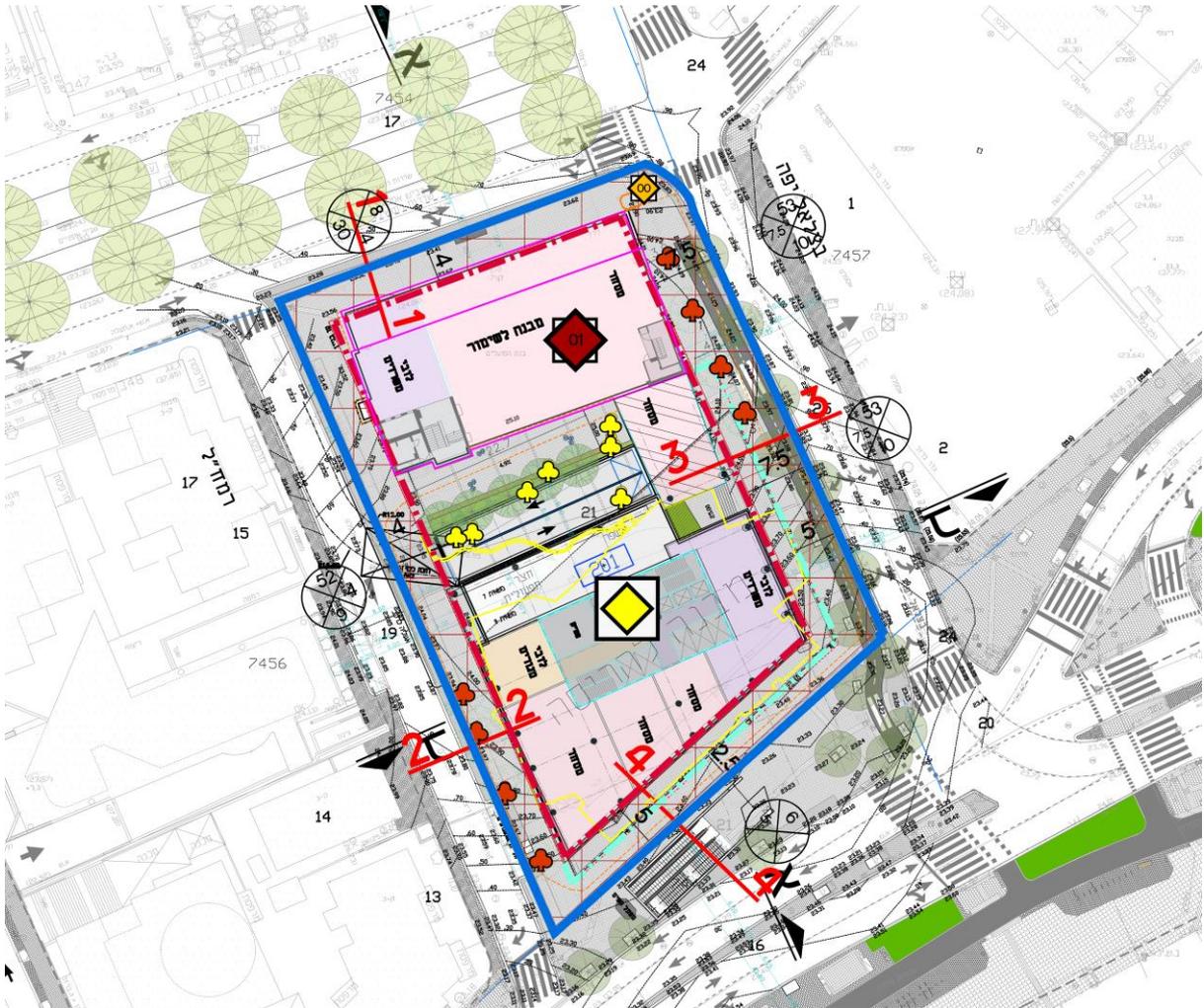
**פיתוח מרחב ציבורי:**

התכנית קובעת זיקת הנאה בין גבול התכנית לקו הבניין לטובת שיפור המרחב הציבורי.  
 רח' יהודה הלוי – הרחבת זיקת ההנאה המאושרת לטובת מדרכה רחבה שתאפשר קליטת הולכי הרגל

הבאים מתחנת הרק"ל.  
 רח' בצלאל יפה – שיפור חתך הרחוב על ידי ביטול מפרץ חניות, הסטת שביל האופניים והרחבת המדרכה.  
 רח' רמח"ל – הסדרת נגישות לבניין לשימור, ביטול מפרצי החניה והרחבת המדרכה, יצירת גינת כיס.  
 שד' רוטשילד – ביטול מפרץ האוטובוס, הסרת חסמים פיזיים.

**הוראות פיתוח:**

הפיתוח יהיה המשכי ורציף. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 1.5 מטר בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



**שימושים בקומת הקרקע -**

- א. שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 300 מ"ר.
- ב. החזית המסחרית הפונה למדרכות תתפקד כחזית רחוב פעילה לרבות במבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ג. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי.
- ד. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם ואופן שילובם במבנה לשימור ובמגדל החדש, יקבע בתכנית

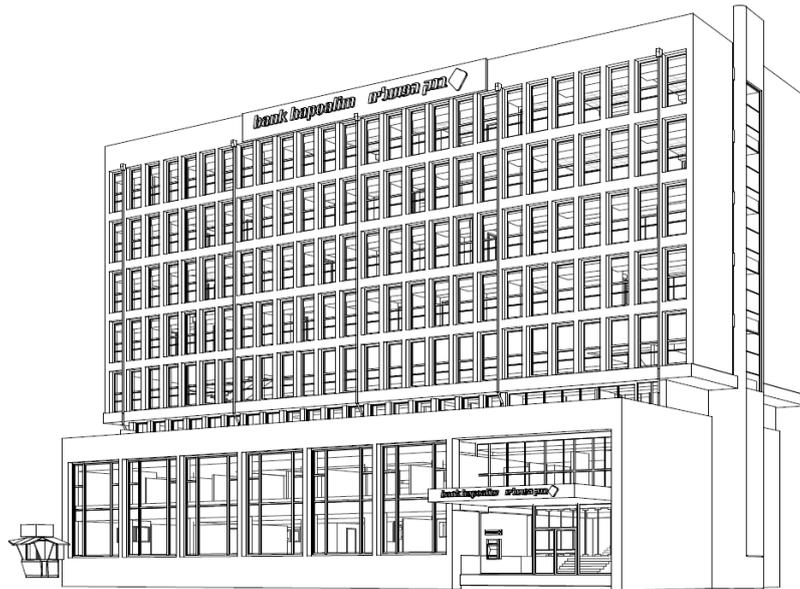
- ה. העיצוב האדריכלי.  
ה. לובאים למבנה לשימור ולמגדל.  
ו. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים בנפח המבנה ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי.  
מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.  
ז. בנפח המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

### מלונאות (במגרש 201)

1. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי בכפוף לסעיף 1 לעיל. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 20% משטחי התעסוקה.
3. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
4. לשטחי המלונאות יתווספו שטחי מרפסות לפי 6 מ"ר לחדר.

### שימור

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה.  
התכנית הועלתה לוועדת שימור בתאריך 29.8.2021 והומלצה לקידום להפקדה.



### חו"ד איכות הסביבה

לתכנית לא נדרש נספח סביבתי.  
במסגרת קידום התכנית נבחנו הנושאים:  
**זיהום קרקע** – נערך סקר היסטורי והועברה תכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה.  
בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לחקירה הסביבתית יוחלט האם לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.  
**אסבסט** – נערך סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.  
**נושאי אקוסטיקה וקרינה** - יבחנו בשלב התכנון המפורט בו ייקבע מיקום וסוג המערכות.

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

**פרוגרמה לצורכי ציבור :**  
**חו"ד היחידה האסטרטגית:**

**1. הקצאה לצורכי ציבור**

לאור הצורך ביצירת תשתית של קרקעות לצורכי ציבור באזורי המעי"ר נעשתה בדיקה על ידי בנק הפועלים והוצע להקצות את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62, עבור צורכי ציבור.

מגרש זה מייצר מענה איכותי לצורכי הציבור זאת כיוון שנוצר מגרש ציבורי עצמאי ללא מגבלות תכנונית אשר מנותק לחלוטין מהפרויקט היזמי.

שיטחו כ-1.1 דונם ביעוד קרקע למשרדים על פי תכנית 826. על המגרש ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

המגרש ממוקם ברדיוס של כ-500 מ' מתחום התכנית ובמרחק של כ-10 דקות הליכה ועל כן יוכל לשמש את האוכלוסייה שעתידה להיתוסף בתחום התכנית.

התכנית קובעת את המגרש כציבורי, ומאפשרת להסב את הבניין הקיים בשלמותו לטובת שימושים ציבוריים.

הקצאה לצרכי ציבור לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יהיו הפקעת המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 עבור צורכי ציבור.

מגרש זה בחלקה 9 בגוש 7103 המסומן בתכנית כתא שטח 401 יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יופקע על ידי העיריה ללא תמורה, יירשם על שמה, על פי הוראות תכנית זו.

**רישום שטחים ציבוריים:**

א. הייעוד הציבורי שנקבע לתא שטח 401 ייכנס לתוקפו עם קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם. ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה 401. בתא שטח עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד כניסת הייעוד הציבורי לתוקף.

ג. הודעות הרכישה בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ביחס לתא שטח 401, יפורסמו רק לאחר כניסת הייעוד הציבורי של תא שטח 401 לתוקפו כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

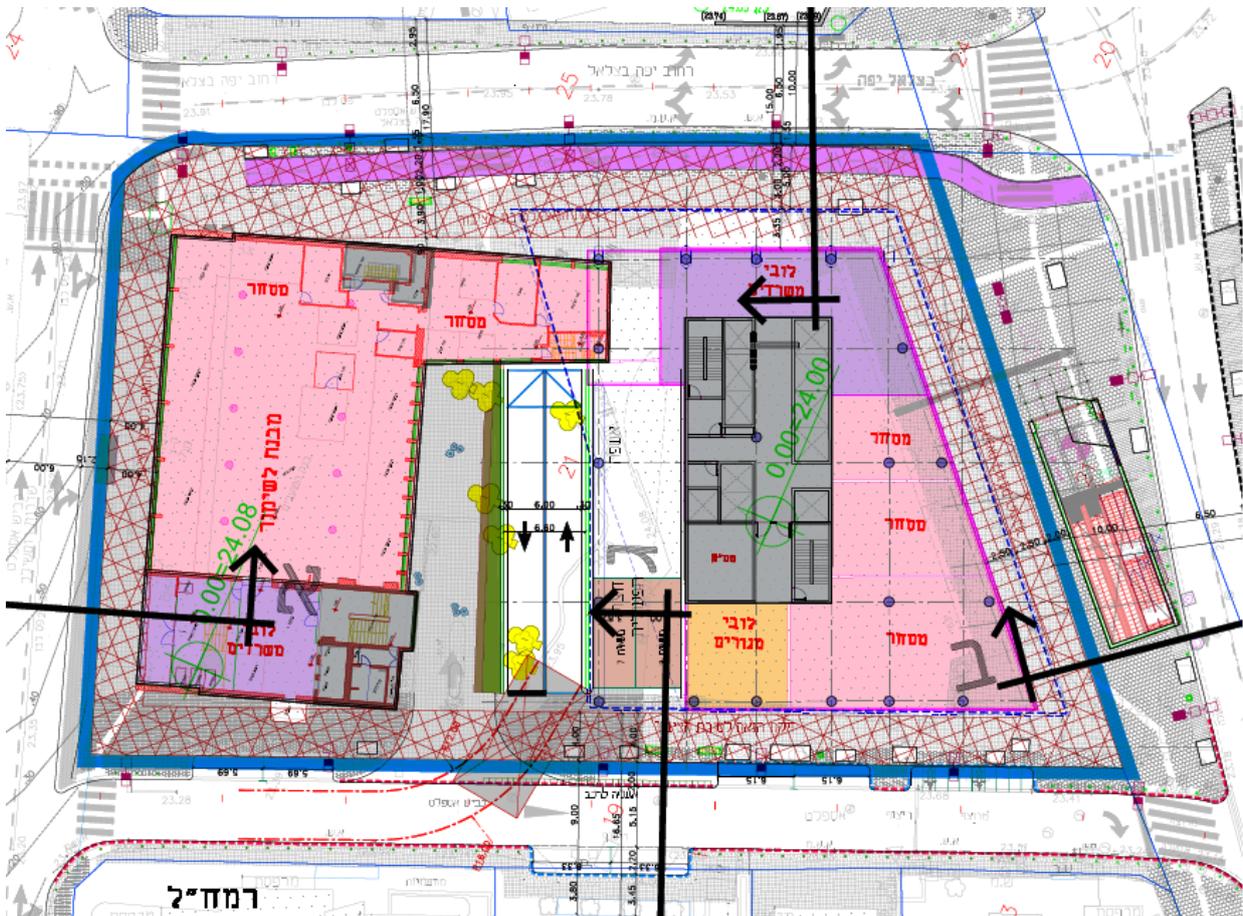
**תועלת ציבורית**

שימור מבנה קיים (או חלק ממנו) בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50. המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התייעוד וממוקם בתא שטח 201.

השימור כאמור יהווה תועלת ציבורית, על פי תכנית תא/5000.

ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן לשימור מבנה ציבור בהיקף המשקף עד כ-1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

**תנועה וחניה :**



1. התכנית תחומה בארבעה רחובות: רוטשילד בצפון, רמח"ל במערב, יהודה הלוי בדרום ובצלאל יפה במזרח, ונמצאת בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ובצמידות ליציאה מתחנת יהודה הלוי.
2. רמפת הירידה למרתפים, ממוקמת ברחוב רמח"ל. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי, רוטשילד ובצלאל יפה. הרמפות ישמשו לרכב פרטי.
3. תקן החניה :

תא שטח 201 :

א. תקן החניה :

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
2. ליחידות דיור קטנות (פחות מ- 50 מ"ר ברוטו) תקן אפס.
3. תקן החניה למסחר יהיה אפס.
4. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לכל השימושים למעט מגורים.
5. ככל שיהיה שימוש למלונאות, תקן החניה יהיה 1:15 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
6. חניות אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. החניות יוקצו בתת הקרקע וכן במפלס הקרקע.
- ב. חצר המשק והתפעול תהיה במפלס הקרקע.
- ג. הרמפות יתחילו מקו המבנה תוך מאמץ למניעת פגיעה ברצף החזית המסחרית והמדרכה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בתת

הקרקע. לא ניתן לחלק את הקומות למפלסי ביניים למעט עבור קומת ביניים לחניית אופניים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המופיע בטבלה 5. הנושא ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.  
ה. הוועדה המקומית תהה רשאית להמיר שטחי שירות עבור חניה לשטח עיקרי ב-2 המרתפים העליונים בהליך של פרסום הקלה.

תא שטח 401 :  
תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

**דו"ח תחבורתי בהתאם לתא/5000  
נכתבה ע"י יועץ התנועה של התכנית אבירם אגאי ואושרה ע"י אגף תנועה**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-0822841.

**1. רקע**

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים :

א. מצפון - רחוב רוטשילד.

ב. ממזרח - רחוב בצלאל יפה.

ג. מדרום - רחוב יהודה הלוי.

ד. ממערב - רחוב רמח"ל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב יהודה הלוי ורוטשילד הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן הקו האדום שעובר סמוך לפרויקט ועתיד לפעול בשנת 2022.

בנוסף ברחוב אלנבי הסמוך עובר הקו הסגול וברחוב מנחם בגין עובר הקו הירוק.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן :

מגורים כ- 104 יח"ד.

משרדים כ- 27,593 מ"ר

מסחר כ- 1,000 מ"ר.

**2. תקני חניה לרכב פרטי**

2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים :

1:0.5 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.

1:350 חניות לכל מ"ר משרדים - סך 79 חניות.

0 חניה למ"ר מסחר - תקן חניה 0.

בנוסף תוכננו 6 חניות נכים.

**סך הכל 137 חניות**

### 3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם מדרום לרחוב רוטשילד.

רוחב המדרכה ברחוב רוטשילד הינו מינימום 6.0 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב בצלאל יפה הינו 7.5 - 8.5 מטר וכולל שביל אופניים ברוחב 2.2 מטר. מתוך רוחב זה כ- 7.5 מ' הם זיקת הנאה.

3.2 רוחב המדרכה ברחוב יהודה הלוי בקטע הצר ביותר ליד הדרגנוע לקוו האדום הינו 7 מטר. בשאר הרחוב המדרכה ברוחב מינימלי של 17 מטר, רוחב המדרכה ברחוב רמח"ל 4-6 מטר.

### 4. רכב דו גלגלי

4.1 במתחם תוכננו 207 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 296 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

4.3 ברחוב בצלאל יפה תוכנן המשך שביל אופניים צפון דרום וחיבור לשד' רוטשילד בצפון ורחוב יהודה הלוי בדרום.

### 5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב יהודה הלוי וברחוב רוטשילד עוברים קווי אוטובוסים רבים.

5.2 ברחוב יהודה הלוי יש כניסה לתחנת הקוו האדום בצמוד לפרויקט.

המרחק לקוו הסגול באלנבי הינו כ- 220 מטר.

המרחק לקוו הירוק במנחם בגין הינו כ- 240 מטר.

### 6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב רמח"ל ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה תוכננו במפלס קרקע בתחום קווי הבניין.

### 7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב רמח"ל בלבד.

7.2 עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות רוטשילד, בצלאל יפה, יהודה הלוי ורמח"ל וכן הסדרת שביל אופניים ברחוב בצלאל יפה.

**8. סיכום**

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם ובמיוחד ברחוב יהודה הלוי בצמוד לדרגנוע המתחבר לתחנת הקו האדום.

**התייעצות עם הציבור:**

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.21, להלן ההחלטה:

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מקבלת את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית, כפי שנעשה עד כה בתכניות המקודמות במע"ר רוטשילד.

**טבלת השוואה:**

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
401	משרדים	1.108	-
	דרך מוצעת/מאושרת	0.076	0.076
	מבנים ומוסדות ציבור	-	1.108
201	מגרש מיוחד	3.723	-
	עירוני מעורב	-	3.723
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>4.907</b>	<b>4.907</b>

השוואת שטחי בנייה

ממצב מוצע	מצב קיים (בניין לשימור)	מצב קיים (לסה"כ החלקה)	נתונים	
לפי רח"ק 12.8 *	כ-150	300 + שטח לקומת גג טכנית + שטח לגרעין חדר המדרגות והמעליות + 12 מ"ר לכל קומת משרדים עבור חדר מדרגות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
47,655	5,605 ברוטו	11,151 ברוטו	מ"ר	
45	9, כולל קומת גג טכנית	9, לא כולל עליית גג	קומות	גובה
156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים	29.83 מ' מעל פני הקרקע	36.25 מ' מעל פני הקרקע	מטר	
66% כולל את המבנה הקיים לשימור	22.6%	53.7%		תכסית
	(כ-840 מ"ר)	(כ-2000 מ"ר)		

\* מעל הכניסה הקובעת

**תנאים לקבלת היתר בנייה:**

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

1. תא שטח 201:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות העמדת המבנים וההשקה למבנה לשימור, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית, שטחן ומיקומן הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מעברים וקישוריות בין הרחובות ופתיחה לחצר, תיאום

קומת המסד ברחוב רמח"ל.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מיקום הרמפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פתרונות אוורור חניונים, יציאת חירום, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור ופתרונות אקוסטיים למערכות, הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות, תכנית קומות המגדל.

ד. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.

ה. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

ו. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.

ז. שילוב שימושי מלונאות בכפוף לקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.

ח. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

ט. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור הינו תנאי להכנת תכנית העיצוב.

ותר הוצאת היתרי בניה לטובת המבנה לשימור בנפרד וללא תלות במגדל.

2. תא שטח 401:

תכנית העיצוב לתא שטח 401 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

## נושאים להחלטת הועדה בתנאים להכנת תכנית על-פי תא/5000:

1. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 201 עד 66% מכח סעיף 62.א.א(9) לחוק, וזאת נוכח קיומם של מרתפים קיימים ובניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי.

2. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 401 עד 70% מכח סעיף 62.א.א(9) לחוק.

3. מבוקשת הקלה של 5 קומות במספר קומות המבנה מכח סעיף 62.א.א(9) ו- 62.א.א(5).

### זמן ביצוע:

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

### ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול הגורמים העירוניים השונים ככל שיידרש.
2. השלמת כל התיקונים במסמכים ובכלל זה בתקנון
3. ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן השימור העירונית בהיקף המשקף עד כ- 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים, המספר הסופי ייקבע לעת הפקדת התכנית.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. רמפת הירידה לחניה תותר בתחום המבנים בלבד. במסגרת תכנית העיצוב, במידה ומה"ע שוכנע כי לא ניתן בשום דרך להכניס את הרמפה לתחום המבנים יובא הנושא לשיקול דעת הוועדה המקומית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0822841	שם התכנית בנק הפועלים - שדרות רוטשילד 50	מגיש התכנית	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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 (בה 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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית בשטח הכולל כ-3.7 דונם - מציעה שימור חלק מבנה קיים הפונה לשדרות רוטשילד והקמת מגדל בן 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רתי"א). לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלואות מסרדה, פיתוח מע"ר רוטשילד כאזור תעסוקה מטרופוליני, ע"י תוספת הזכויות לתעסוקה שקבעה תכנית המתאר תא/5000, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.	א. 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	כתובת תא שטח	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
		הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

<p>הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>תא שטח 62 יחד לוי 401</p>	<p>אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחולו הוראות מרקם בניו לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4</p>	<p>+ הבנייה תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 המהווים מסמך מדיניות לאזור זה.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתחם הומי</li> <li>- מתחם התחזשות עירונית</li> <li>- אזורי תעסוקה</li> <li>- מרקם בניו לשימור</li> <li>- הוראות לעיצוב רחובות</li> </ul>	<p>תא שטח 50 רסטורציה 201</p>	<p>אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3</p>	<p>+ התאמות להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין הבניינים תואם מדיניות מע"ה רוטשילד (13/12/2006)</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>תא שטח 62 יחד לוי 401</p>	<p>אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית - מרקם בניו לשימור - בניו עד 4 ק'</p>	<p>מרקם בניו לשימור</p>	<p>+ הבנייה תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 המהווים מסמך מדיניות לאזור זה.</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 50 רסטורציה 201</p>	<p>אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>ע"פ סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.4; מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטים הבאים: פיתוח קומת קרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין הבניינים.</p>	<p>+ התאמות להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין הבניינים תואם מדיניות מע"ה רוטשילד (13/12/2006)</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 62 יחד לוי 401</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד; אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) המאפשרים קביעת יעד בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים עבור שימושים כללים ובניהם מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>+ ייעוד קרקע: מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 50 רסטורציה 201</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד; אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>ייעוד קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2 (א)1)</p>	<p>+ ייעוד קרקע: עירוני מעורב יעוד קרקע נוספים: דרך קיימת</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 62 יחד לוי 401</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) המאפשרים קביעת יעד בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים עבור שימושים כללים ובניהם מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) המאפשרים קביעת יעד בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים עבור שימושים כללים ובניהם מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>+ שימושים למבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 50 רסטורציה 201</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד; אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>שימושים מותרים: 3.3.2(א)1) מקבצי שימושים ראשי: מעל הקרקע, 1. מסחר; 2. תעסוקה 3.3.2(א)2) קומת הקרקע כחזית מסחרית</p>	<p>+ שימושים מסחר, תעסוקה וחזית מסחרית</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הדרוש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>תא שטח 62 יחד לוי 401</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1 (ו) השימושים כללים</p>	<p>3.1.1 (ו) השימושים כללים</p>	<p>+ בהתאם לסעיף 3.1.1 ו' התכנית קובעת את המגרש כמגרש למבנים ומוסדות ציבור.</p>

<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראת אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>מקבצי השימושים הנוספים המותאם (עד 25%) ממורשים בשעף קטן (א) לכל אזור יעד, מקבצי השימושים ממוקמים בשעף 1.6 בחזרות התכנית.</p> <p>מקבצי שימושים נוספים מעל הקרקע: מגורים עד 25% מהרחיק חלל קרקעי.</p> <p>מתחת לקרקע: מסחר 2,1 (תעסוקה) 2,1</p> <p>כמו-כן יותרו שימושים כלליים כמפורט בסעיף 1.6 כגור מלוואות</p>	<p>+ בהתאם לסעיפים 3.1.1 ד' התכנית כוללת שימושים נוספים למגורים מעל הקרקע ומאפשרת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 בהת הקרקע</p>
<p>יחדה לוי 62 הא שטח 401</p>			<p>+ קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראת אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור- תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעשיית מגרש בגודל 1:5 דונם (מעלה רחיק בסיס 4.2 רחק מירב 12:8</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג) (1) הכסית חבינו לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p>	<p>+ נקבעו זכויות בניה לכל רחיק מירבי של 12:8 תכנית - 66% מנוקשת על פי שעף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבנייה</p>
<p>יחדה לוי 62 הא שטח 401</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>הותר תוספת ובלבד שלא היא חריגה ממשטר הקומות המורבי ומשיעור התכנית המרבית המותרת במגרש. סעיף 3.1.4 (ה) לצורך מצללות לשימושים הציבוריים.</p>	<p>+ קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 חרי"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חודעת רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>הותר תוספת ובלבד שלא היא חריגה ממשטר הקומות המורבי ומשיעור התכנית המרבית המותרת במגרש. סעיף 3.1.4 (ה) לצורך מרפסות למגורים ומלוואות</p>	<p>+ סעיף 3.1.4 (ח) למרפסות למגורים ומלוואות</p>
<p>יחדה לוי 62 הא שטח 401</p>	<p>אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>2.5.3 (ב)</p>	<p>+ בהתאם לתכנית צ' קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>	<p>בכל שטח חעיף אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>3.1.5 3.1.5 (א) בהתאם לתכניות תקפות 3.1.5 (ד) בהת הקרקע יותרו כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים וחזרו מלן</p>	<p>+ שטחי הבניה בהתאם לתכניות תקפות על בהת הקרקע יותרו שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בהתאם לתוראות התכנון</p>
<p>יחדה לוי 62 הא שטח 401</p>	<p>מסי קומות מירבי עפיי וספח העיצוב העירוני, 601 עד 8 קומות</p>	<p>על פי 3.5.3 (2) (א) 1 - 3.5.4 גובה קומות</p>	<p>+ קביעת גובה הבניה והוראות בנייה נקודתיות חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>מס' קומות מרבי עפ"י נספח העיצוב העירוני 501 ועד 40 קומות</p>	<p>4.2.2 א. (1) נספח העיצוב העירוני קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א. (3) פתחויות אפסריוס לגישור על הפרשי הגבהים</p>	<p>סח"כ 45 קומות – 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו- 5 קומות בחקלה לפי סעיף 62א(א) (9) לחוק ובכפוף למגבלות גובה רתי"א (180 מ'). במתחם קיים בניין לשימור בן 9 ק'</p>
<p>קצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>4.1.1</p>	<p>לייך</p>
<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות תחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאורד למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חודשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>לייך</p>
<p>הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2 התראה) אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p>	<p>4.2.1 ב(1) 4.2.1 א(1) 4.2.2 א(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בניין העולה על 20 קומות יהיה צרוף של המסמכים הבאים: (1) נספח בניין עירוני אשר יותיחס, בין היתר, לחיבתים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בניין מאפייני סביבה; נצפות; חומרי בניה ונמר; (2) נספח תחבורה (3) נספח תשתיות (4) נספח אקלים/סביבתי</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 א(ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>4.2.3 (מרווח בין קו בניין לגובה מגרש) 4.2.4 (עצים בוגרים)</p>	<p>לייך</p>
<p>הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>לייך</p>
<p>הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>תא שטח 401 יחדות לוי 62</p>	<p>לייך</p>

לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
			קביעת תוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	יחדה לוי 62 תא שטח 401	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשרוט אזורי תעודת גישה חיצונית תעריף לא גישה ותחבורה
			הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	יחדה לוי 62 תא שטח 401	3.8 הוראות למרחב הציבורי - כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: (3.8.2) זדרכים (3.8.3) הפרדות מפלסיות (3.8.4) קווי מתעין (3.8.5) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.6) חנוונים ציבוריים (3.8.7) תקן הנייה (3.8.8) נגיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
			תקן הניה לפי תכנית צ	יחדה לוי 62 תא שטח 401	3.8.7
			1. חווייד ותחבורתית תוצג בפני הוועדה המקומית. 2. מספר מקומות הנייה עבור תוספת שטחי הנייה מכה תכנית זו ייקבע לעת הוצאת היתר בניה כחלקם לתקן הארצי.	יחדה לוי 62 תא שטח 401	3.8 3.8.1 (ח) 3.8.7 (תקן)
			הוראות למרחב בניו לשימור (4.3.2)	יחדה לוי 62 תא שטח 401	מרחב בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני
			הוראות כלליות (4.3.1) והוראות אחר לשימור 4.3.3	יחדה לוי 62 תא שטח 401	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) והוראות למרחב בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
			הוכן תיק תיעוד מקדים. השימור יבוצע לפי המלצת אדריכל השימור ובתיאום עם מחלקת השימור בערייה. עבר ועדת שימור בתאריך: 29/08/2021	יחדה לוי 62 תא שטח 401	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) תסמוכות לטטות מחוראות סעיף 4.4
			4.1.4 (ח) (ח): תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה. (4.4.2) (4.4.5)	יחדה לוי 62 תא שטח 401	בכל שטח התוכנית
			1. חווייד סביבתית תוצג בפני הוועדה המקומית. נספח איכות סביבה סקר ארגייה: תינדש בדיקה עקרונות, מספרים ראשוניים של צריכה צפויה לפי שימושים.	יחדה לוי 62 תא שטח 401	תשתיות - סעיף 4.6 מרחק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: גרש המיועד להשתיות (4.6.1)

<p>התכנית מתחברת לתשתיות קיימות. בתחום התכנית קיימים מבנה לשימור וקומות מרתף המיועדות לחניה. נוכח זאת התכנית מציעה 12% בלבד של שטח פנוי מבינה על ותת קרקעי לצורך חלחול והדבר יובא לחלטת הועדה המקומית. נספח תשתיות מים, ביוב, ניקון</p>	<p>4.6.2 4.6.4 (א)3 בשל תנאים מקומיים, התכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא) רצוי לאחדיר את מי הנגר העילי.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תא שטח 2011 רוטשילד 50</p>	<p>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
---	---	------------------------	-----------------------------------	--

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)															
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תרצה מסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>א62 (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>														
	<table border="1"> <tr> <th>מאות הסעיף</th> <th>סעיף</th> </tr> <tr> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> <td>סעיף קטן (4א)</td> </tr> <tr> <td>שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים</td> <td>סעיף קטן (5א)</td> </tr> <tr> <td>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 )</td> <td>סעיף קטן (9א)</td> </tr> <tr> <td>קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור</td> <td>סעיף קטן (13א)</td> </tr> <tr> <td>קביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף</td> <td>סעיף קטן (19א)</td> </tr> <tr> <td>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> <td></td> </tr> </table>	מאות הסעיף	סעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4א)	שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5א)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 )	סעיף קטן (9א)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור	סעיף קטן (13א)	קביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	
מאות הסעיף	סעיף														
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (4א)														
שינוי הוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5א)														
כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 )	סעיף קטן (9א)														
קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור	סעיף קטן (13א)														
קביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (19א)														
קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.															
<p>+ הגדלת התכנית עד ל-66% במישור גובה קומות</p> <p>+ תוספת 5 קומות</p> <p>+ קביעת מבנה לשימור</p> <p>+ זיקת תחילת, הפקעת והריסת מבנים</p>															

תצהיר וחתימות			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (3) בטופס זה.</p>			
<p>מהנדס הוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		28-6-22
<p>היועץ המשפטי לוועדה:</p>			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2022

ח' בתשרי | 2017

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

2\643\2022

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

**ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים**

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.

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

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

**בישיבתה מספר 0021-22'ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

6. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההפקעה על המגרש ביהודה הלוי 62.
7. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו יידרש לשימור בפועל של המבנה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22'ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :**

אורלי אראל: תוכנית עם 2 קווים כחולים, אחד בתחום מגרש בבנק הפועלים ברוטשילד 50 והשני ביהודה הלוי 62.

העיריה תקבל את המגרש ביהודה הלוי 62 שהופך למגרש חום וברוטשילד 50 רח"ק 8-12 בהתאם למתאר 75% תעסוקה 25% מגורים ובנין לשימור שנמצא על הדופן של רוטשילד. ההקצאה לצורכי ציבור היא המגרש ביהודה הלוי 62 והתועלת היא בנין לשימור ותשלום לקרן השימור לשימור מבני ציבור בבעלות העיריה.

אדי אביטן: מקריא 3 סעיפים נוספים שהם תנאים להפקדה שיכנסו להחלטה אלי לוי: סוכם אצל עוזי תנאי להפקדה שיוסדרו הסוגיות שנמצאות במחלוקת למצב הנכנס והיוצא אדי אביטן: זה כתוב בחו"ד צוות - תנאי להפקדה של התוכנית חתימה על כתב שיפוי עו"ד אמיר חן: לא ברור התיקון ומה המשמעות בין הפקעה להקצאה? אלי לוי: לא סגרנו את המסגרת אז אני לא מסכים עם הסוגיה הזו. עו"ד אמיר חן: סוכם עם עוזי סלמן ואני על דעת הראלה שמביאים את התוכנית להפקדה והנושא הזה יהיה תנאי לפרסום להפקדה

הראלה אברהם אוזן: אני מסכימה שהנושא של ההקצאה והפקעה לא סגור עד הסוף. אנחנו מקבלים ביהודה הלוי מגרש חום שהוא יהיה ההקצאה של שטחי הציבור בתוכנית הזו. כאשר מה שלא סגור איך המגרש הזה מגיע לעיריה וכל הנושא של התחשבות שקשורה להשבחה למגרש האחר שבו לא נבנים

השטחים הציבוריים. היו ישיבות והנושא הזה עדיין פתוח ובקשנו שזה יהיה תנאי להפקדה. אני מציעה שתהיה החלטה להפקדה התוכנית שמוצגת היום לא משתנה יתקבל מגרש חום שיהיה מגרש ציבורי וירשם על שם העיריה את הפרטים נסגור בהמשך.  
 עו"ד חן אמיר: בשם בנק הפועלים חוזרים על בקשתנו לאשר את ההפקדה. הענין הזה הוא ענין טכני וביננו לעירייה. אלו עניינים משפטיים טכניים לחלוטין.  
 ליאור שפירא: גורמי המקצוע לא חושבים כדעתך לכן אנחנו לא נאשר כרגע ונדחה את הדיון לעוד שבועיים.  
 לאחר הפסקה והתייעצות  
 עו"ד אמיר חן: אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות כלשונה ומבקשים שהתוכנית תאושר להפקדה.  
 אורלי אראל: זה אומר שבדרפט בכל מקום שכתוב הפקעה יהפוך להקצאה

### **בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 37) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההקצאה של המגרש ביהודה הלוי 62.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו יידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. תיקון ההתייחסות לרישום השטחים הציבוריים כך שייעוד השטח הציבורי במגרש יהודה הלוי 62 ייכנס לתוקפו מיד עם אישור התכנית ויוספו הוראות מעבר שיאפשרו להמשיך ולעשות במבנה הקיים את השימושים הקיימים כיום עד למועד ההקצאה בפועל.
6. הזכויות במגרש החום יוגדלו בהתאם לנפחים של אזור ההכרזה ומעבר לזכויות שתכנית צ' מאפשרת.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

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