מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

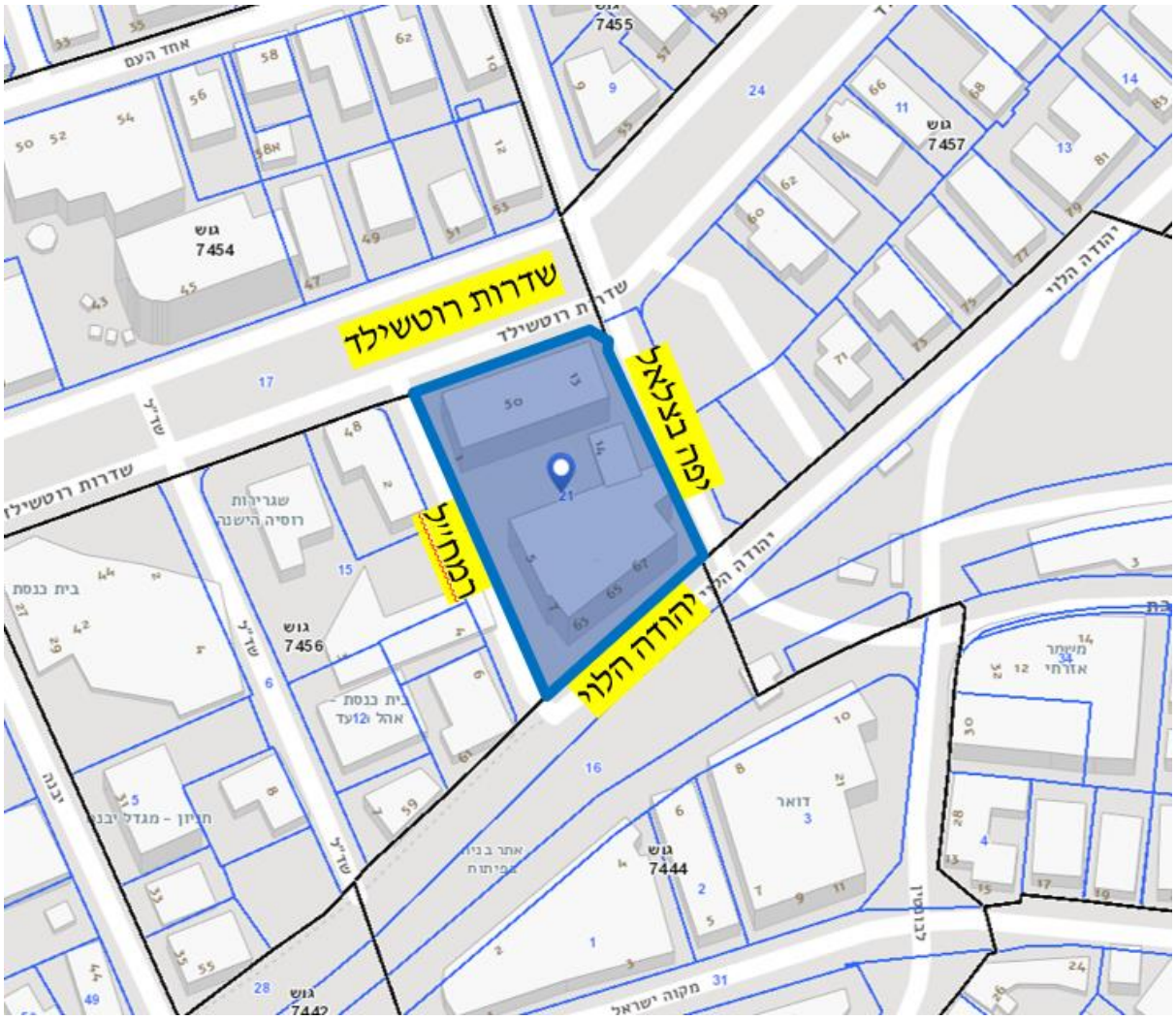
רוטשילד 50 :
צפון : שדרות רוטשילד
דרום : רח' יהודה לוי
מערב : רח' רמח"ל
מזרח : רח' בצלאל יפה

יהודה לוי 62 :
צפון : גוש 7103, חלקה 10
דרום : גוש 6941, חלקה 112
מערב : רח' יהודה לוי
מזרח : גוש 7103, חלקה 8

כתובות:

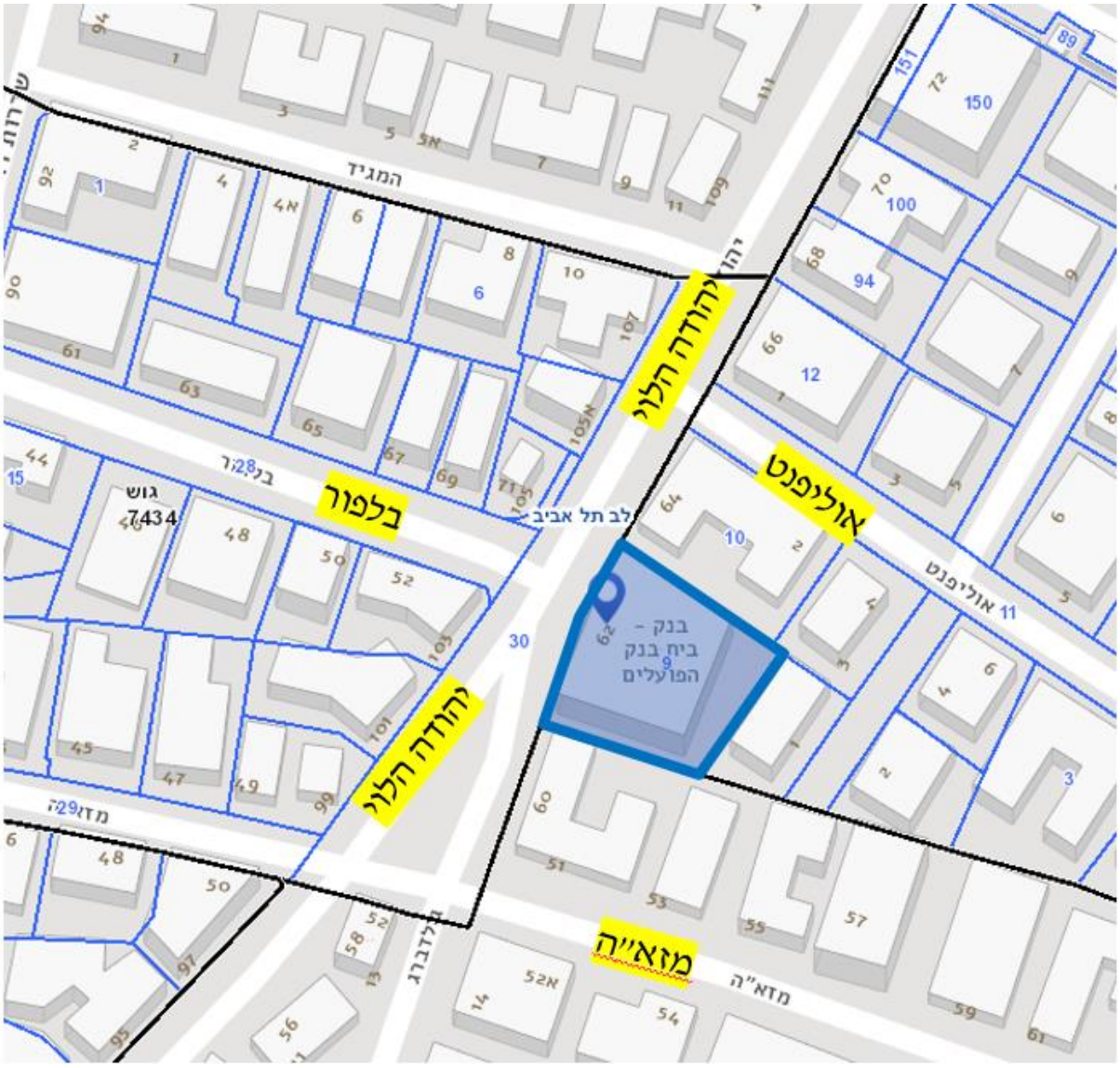
רח' יהודה הלוי 63, 63א',65 / רח' יפה בצלאל 14, 16 / שדרות רוטשילד 50 / רח' רמח"ל 1, 3 ,5 ,7 / רח' יהודה הלוי 62

מפת התמצאות



שדרות רוטשילד 50

מפת התמצאות



יהודה לוי 62

גושים וחלקות בתכנית:

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

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 – גלבוע מהנדסים
שמאי - האושנר-מלול
יועץ סביבה – אתוס
יעוץ 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 ל**שימור** 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 ל**הריסה**).

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.

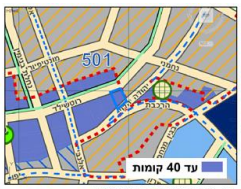
מצב תכנוני קיים:

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 הבניה 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 (פ״ת – בת ים). קו זה נמצא כבר בשלבי הקמה והצפי להפעלתו, בשנת 2022.

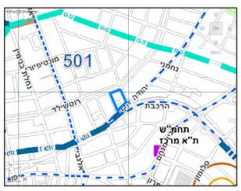
תשריט אזורי יעוד



נספח עיצוב עירוני

נספח מתחמי תכנון

נספח תחבורה



נספח תשתיות

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

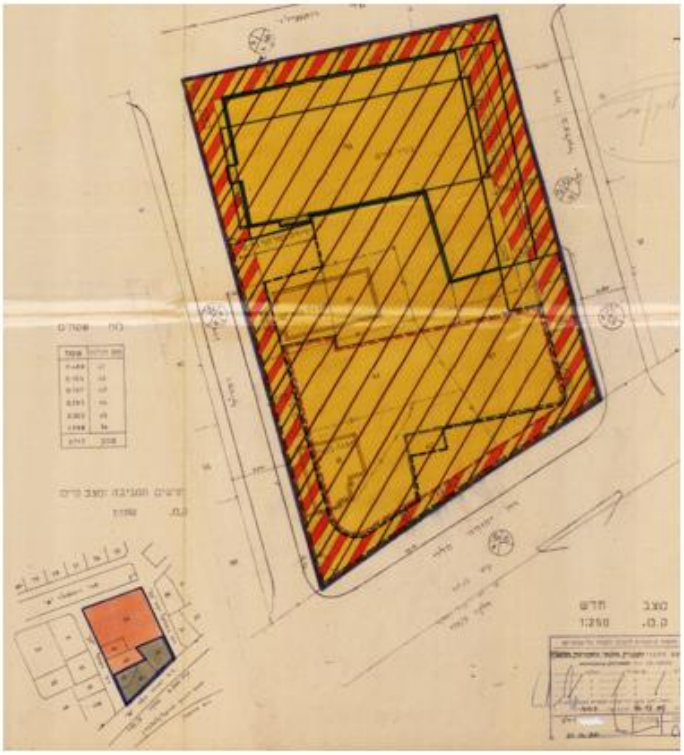
מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216
שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנס תב"ע מס' 44.

תכנית מתאר ומפורטת תא/ 1588 בנק הפועלים תוספת אגף שד' 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, קומת 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 ההנאה המוקנית בתכנית זו (לטובת הציבור) הנה בגדר זכות במקרקעין אשר אף נרשמה לטובת עיריית תל אביב יפו בנסח הרישום.



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

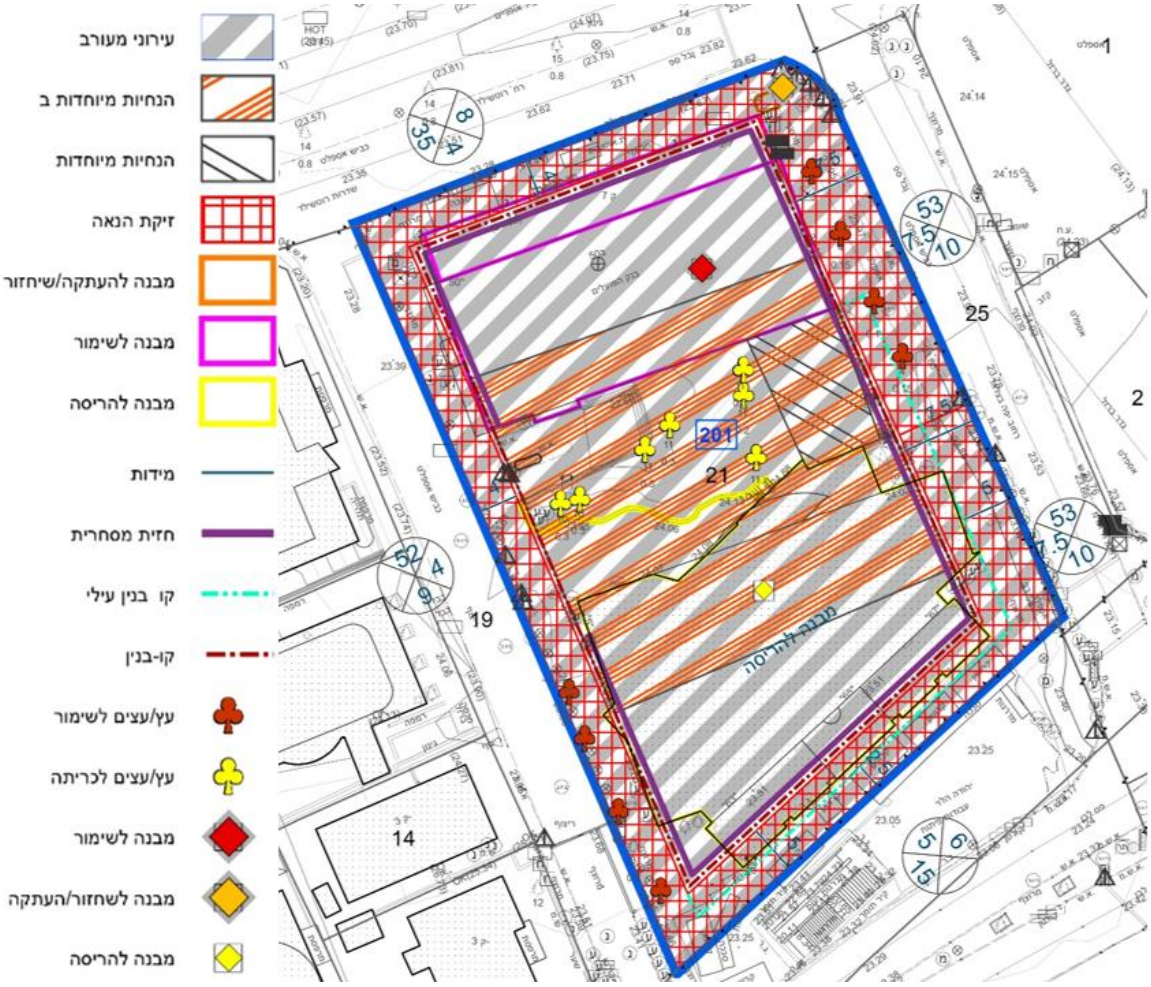
מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201 , רוטשילד 50

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 ההנאה תהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מכשולים או גידור.

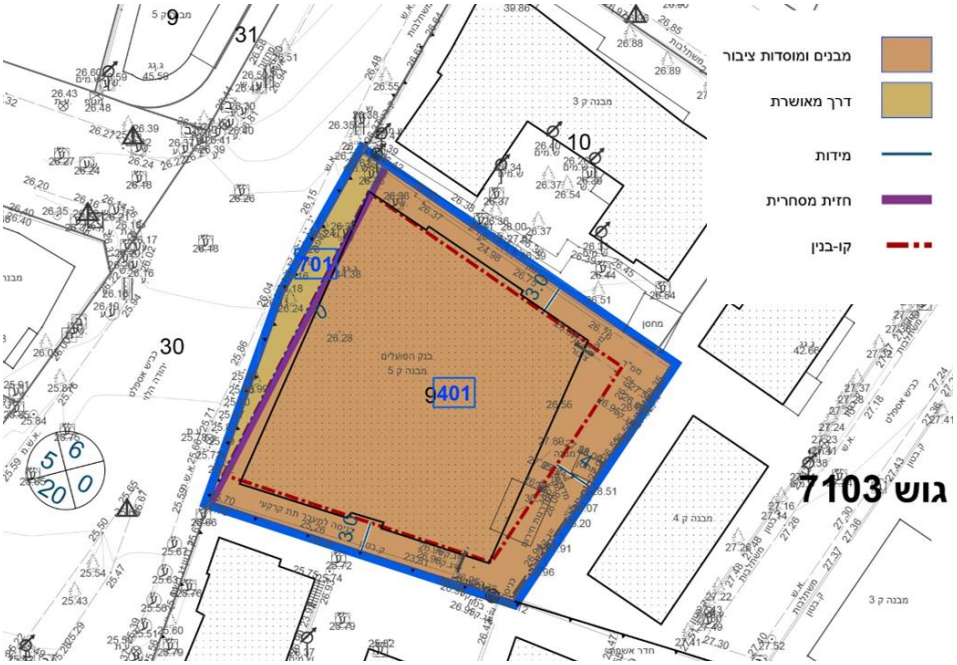
התכנית קובעת שטח למבני ציבור במגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו.



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62

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



תשריט מצב מוצע <u>יהודה הלוי 62</u>:

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 ברוטו 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 לעירית תל אביב.

פירוט ייעודים / שימושים:

תא שטח 201- ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

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

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 :

<u>מספר קומות:</u>

1.א. <u>מבנה לשימור</u> - 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.

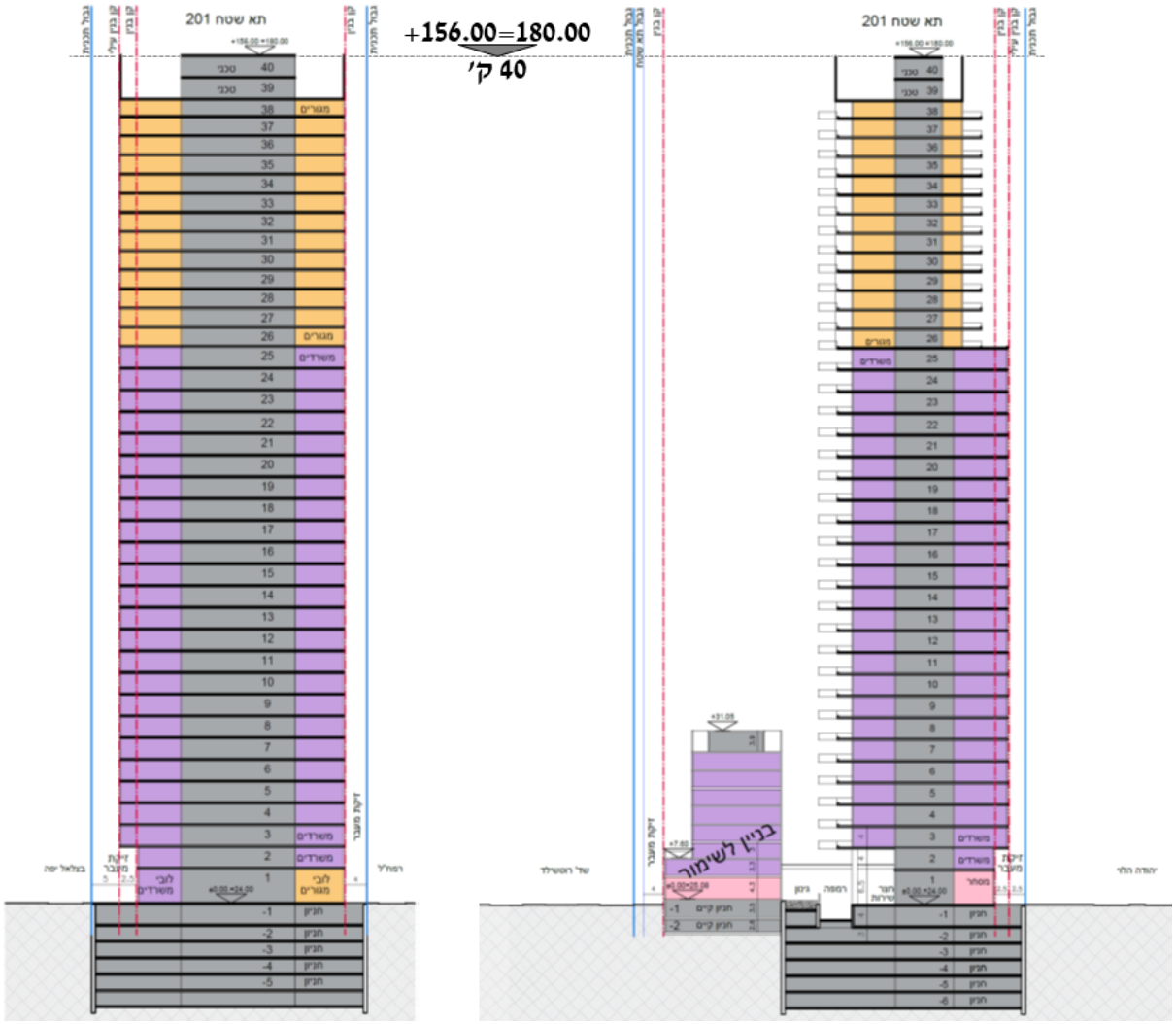
ב. <u>מגדל מוצע</u> - עד 45 קומות בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית במידה ויוסרו מגבלות רת"א .

(תוספת 5 קומות מעל ה-40 תותר באישור מהנדס העיר / מסגרת הקלה ללא צורך בתכנית מפורטת וללא שינוי בשטחים המופיעים מעלה)

גבהי קומות:

א. <u>מבנה לשימור</u> :
גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.

ב. <u>מגדל מוצע</u> :
קומת קרקע : עד 6 מ' ברוטו
קומה טיפוסית למשרדים : עד 4.00 מ' ברוטו
קומה טיפוסית למגורים : עד 3.80 מ' ברוטו
יותרו קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.



תכסית:

<u>תא שטח 201:</u>

תכסית מירבית עד 66% - מבוקשת על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכסית הבינוי.

תכסית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.

תכסית מקסימאלית (כולל פירים, מרפסות) :

במבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.

במגדל המוצע - כ- 1500 מ"ר ברוטו (כ-40%).

התכסית הסופית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

<u>תא שטח 401:</u>

תכסית מירבית - 70%

קווי בנין:

1. תא שטח 201:

א. קו בניין

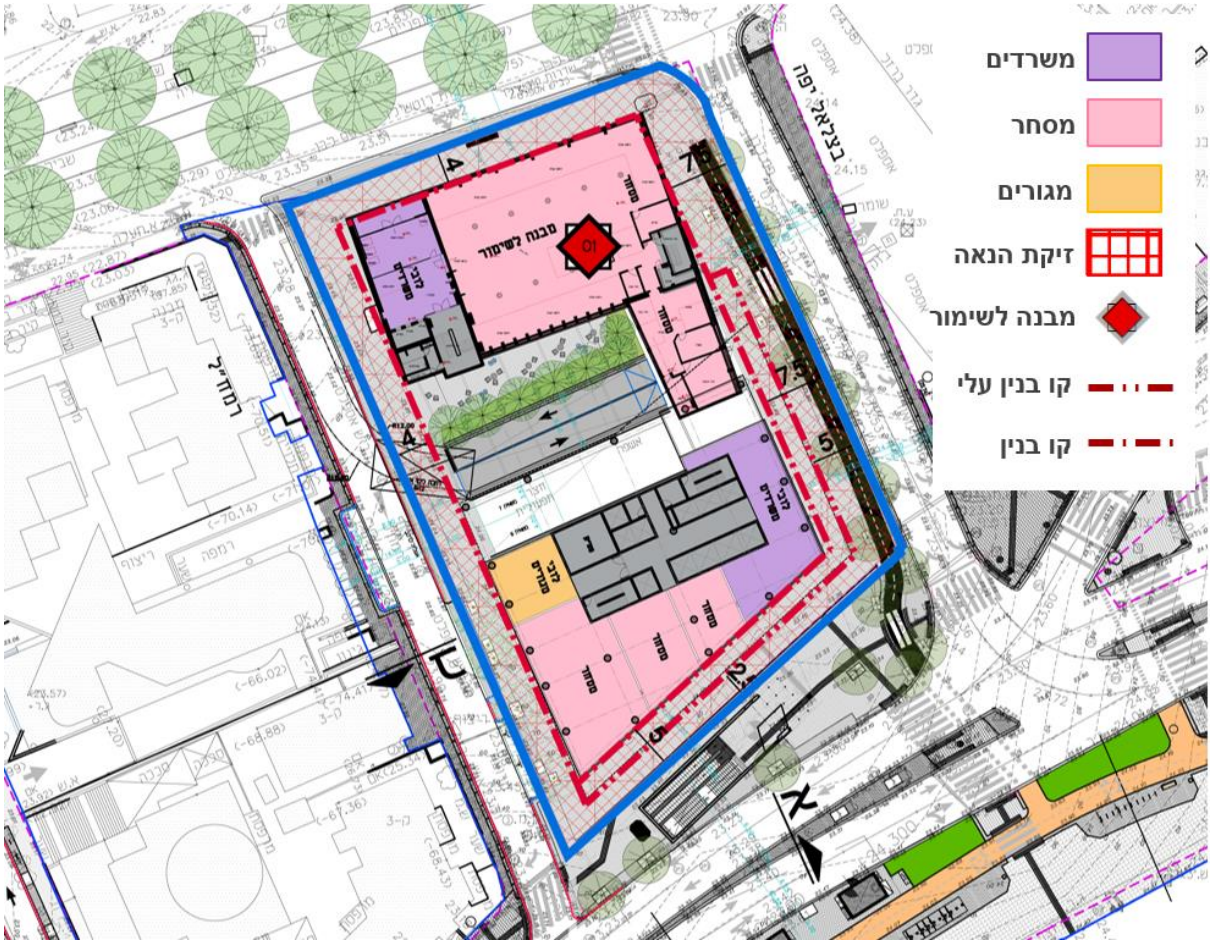
לשדרות רוטשילד - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
לרחוב רמח"ל -4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
לרחוב בצלאל יפה - 7.5 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
לרחוב יהודה לוי - 5 מטרים

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:

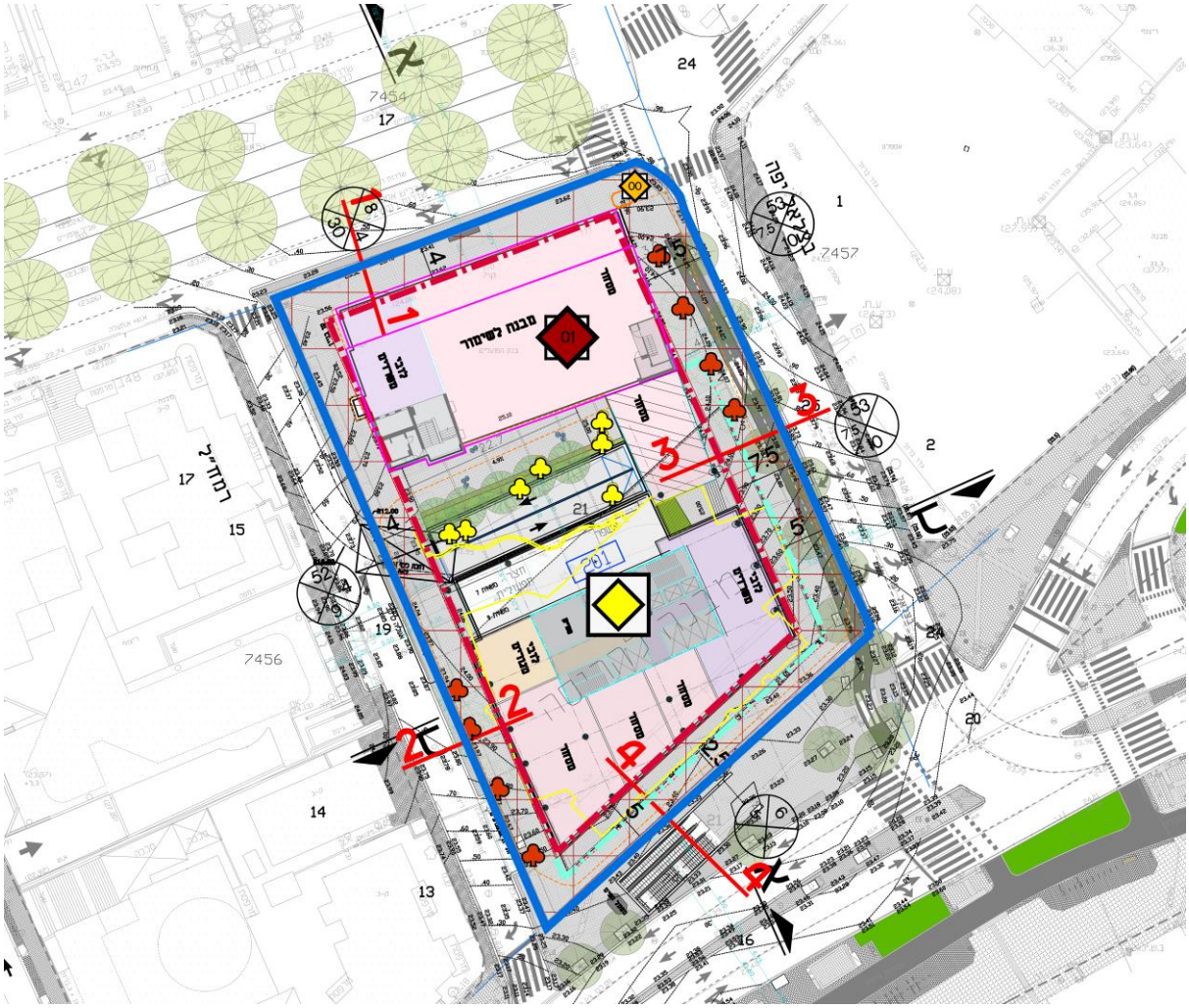
פיתוח מרחב ציבורי:

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

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.

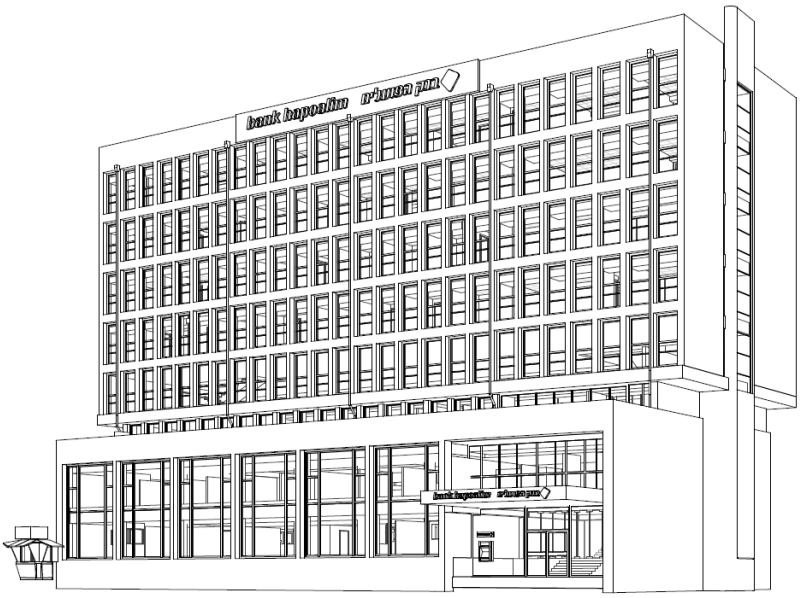
מלונאות (במגרש201)

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 - ייבחנו בשלב התכנון המפורט בו ייקבע מיקום וסוג המערכות.

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

<u>פרוגרמה לצורכי ציבור :</u>
חו"ד היחידה האסטרטגית:

1. <u>הקצאה לצורכי ציבור</u>

לאור הצורך ביצירת תשתית של קרקעות לצורכי ציבור באזורי המע"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 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יופקע על ידי העיריה ללא תמורה, יירשם על שמה, על פי הוראות תכנית זו.

<u>רישום שטחים ציבוריים:</u>

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 401ב. 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.

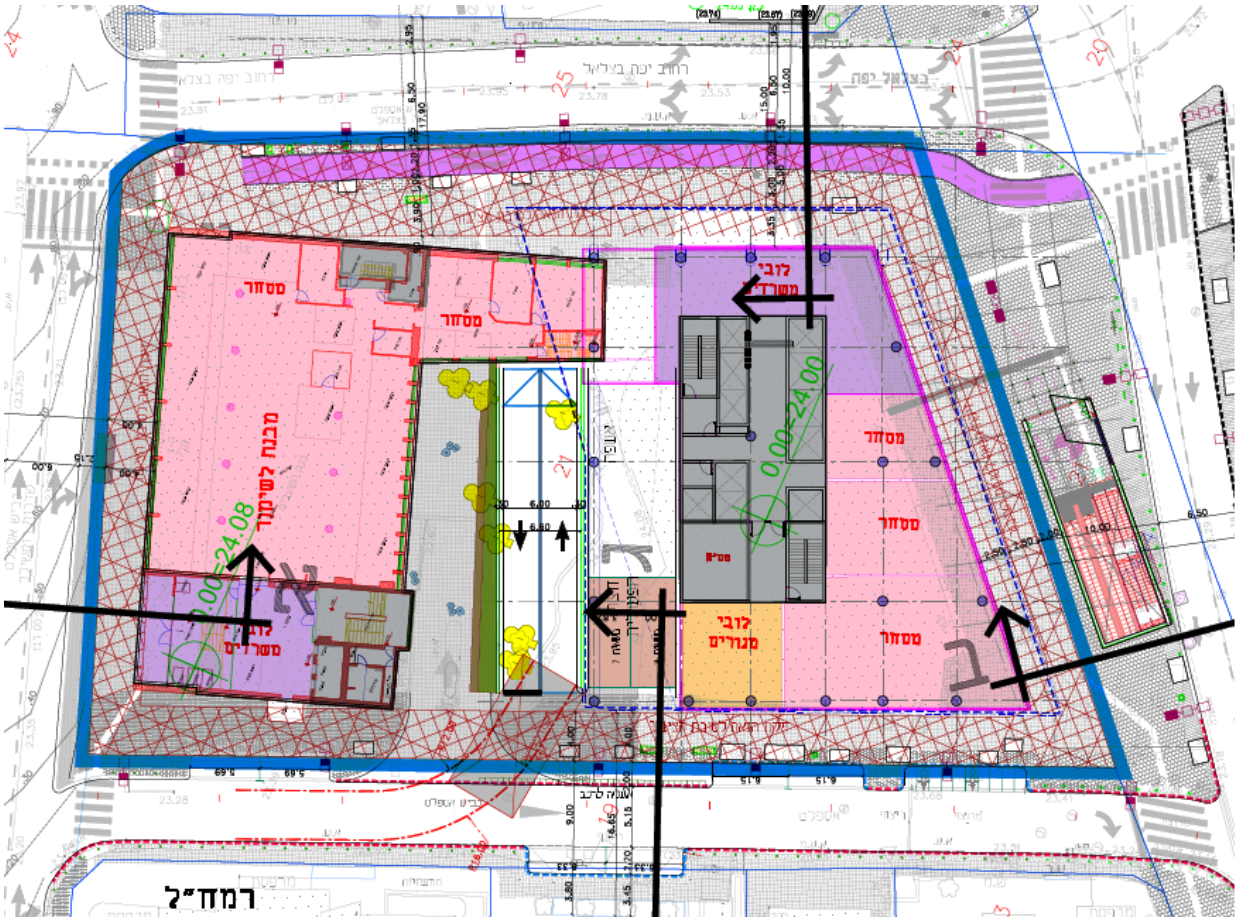
<u>תועלת ציבורית</u>

שימור מבנה קיים (או חלק ממנו) בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50.
המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התיעוד 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 לקוו 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 בנייה. 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 הקוו האדום שעובר סמוך לפרויקט ועתיד לפעול בשנת 2022.

בנוסף ברחוב אלנבי הסמוך עובר הקוו הסגול וברחוב מנחם בגין עובר הקוו 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 בפרוקיט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים:
0.5:1 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.
350:1 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 6-4 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 הקוו האדום.

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

תת ההועדה 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
	סה"כ שטח	**4.907**	**4.907**

השוואת שטחי בנייה

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

* 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 אגזוז 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, תכסית 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.

תותר 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 בתכסית בניה במגרש 201 עד 66% מכח סעיף 62א.(א)(9) לחוק, וזאת נוכח קיומם של מרתפים קיימים ובניין לשימור הנכלל בתכסית הבינוי.
2. מבוקשת הקלה בתכסית בניה במגרש 401 עד 70% מכח סעיף 62א.(א)(9) לחוק.

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

זמן ביצוע:
תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

חו"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

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0970640	שם התכנית בנק הפועלים – שדרות רוטשילד 50	מגיש התכנית	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית והמפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית בשטח הכולל כ-3.7 דונם, מציעה שינוי חלקי מפה קיים הפונה לשדרות רוטשילד וחקמת מגדל ב-40 קומות (כפוף לאישור רבה תל אביב) לרגיסטר מגורים, משרד, מלונאות, מסחר, פרחת מעבר הרטשיק, מאוזן העשוקה מהפולגה עי, ותשפיע הכנות העשוקה שקבעה הכנית המתאר תא/5000 לקבעת הוראות בינוי והנחיות לגישה.	62 א (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתיחס להוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	כתוב ב תא שטח	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מיוחדות	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	יהודה לוי 62 תא שטח	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	טבלת 5.4, אזור תכנון 501, יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4	+ הבינוי תואם את התנאים המגבילים והתנחיות העיצוביות של רובע 5 ו- המחווים מסמך מדיניות לאזור זה.
		רוטשילד 50 תא שטח 201	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	טבלת 5.4, אזור תכנון 501, יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	+ התאמות להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים. תואם מדיניות מעייר רוטשילד (13/12/2006)
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות העיצוב רחובות	יהודה לוי 62 תא שטח 401	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית מרקם בינוי לשימור – בינוי עד 4 ק'	מרקם בנוי לשימור	+ הבינוי תואם את התנאים המגבילים והתנחיות העיצוביות של רובע 5 ו- המחווים מסמך מדיניות לאזור זה.
		רוטשילד 50 תא שטח 201	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	- עיין סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטים הבאים: פיתוח קומת קרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+ התאמות להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים. תואם מדיניות מעייר רוטשילד (13/12/2006)
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	יהודה לוי 62 תא שטח 401		לפי סעיף 3.1.1 (ו) המאפשרים קביעת יעוד בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים עבור שימושים כללים וביניהם מבנים ומוסדות ציבור	+ יעוד קרקע: מבנים ומוסדות ציבור
		רוטשילד 50 תא שטח 201	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	ייעוד קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2 (א)(1))	+ יעוד קרקע: עירוני מעורב יעודי קרקע נוספים: דרך קיימת
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	יהודה לוי 62 תא שטח 401		לפי סעיף 3.1.1 (ו) המאפשרים קביעת יעוד בלעדי או מעורב עם שימושים אחרים עבור שימושים כללים וביניהם מבנים ומוסדות ציבור	+ שימושים למבנים ומוסדות ציבור
		רוטשילד 50 תא שטח 201	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	שימושים מותרים: 3.3.2(א)(1) מקבצי שימושים ראשי: מעל הקרקע: 1. מסחר 1 2. תעסוקה 1 3.3.2(א)(2) קומת הקרקע כחזית מסחרית	+ שימושים מסחר, תעסוקה וחזית מסחרית
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 3.1.6)	יהודה לוי 62 תא שטח 401		3.1.1.(ו) שימושים כללים	+ בהתאם לסעיף 3.1.1 ו' התכנית קובעת את חמגרש כמגרש למבנים ומוסדות ציבור.

		רוטשילד 50 תא שטח 201	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2 ג) הוראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	**מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור יעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בהוראות התוכנית.** **מקבץ שימושים נוספים:** מעל הקרקע: מגורים עד 25% מהרח"ק חעל קרקעי מתחת לקרקע: מסחר 1, 2 ותעסוקה 1, 2 כמו-כן יותרו שימושים כלליים כמפורט בסעיף 1.6 בנוך מלונאות	+ בהתאם לסעיפים 3.1.1 ד תתכנית כוללת שימושים נוספים למגורים מעל הקרקע ומאפשרת שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	יהודה לוי 62 תא שטח 401		בהתאם לסעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3(ב) תכניות נושאיות	+
	רוטשילד 50 תא שטח 201	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2 ג) הוראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רח"ק בסיסי 4.2 רחק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכסית חבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.	+ נקבעו זכויות בניה לפי רח"ק מירבי של 12.8 תכסית- 66% מבוקשת על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק ואת נוכח קיומו של בניין לשימור תנכלל בתכסית הבינוי
קביעת שטחי בנייה העולים על חרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי חייעד.	יהודה לוי 62 תא שטח 401	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	**תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר חקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.** סעיף 3.1.4 (ו) לצורך מצללות לשימושים הציבוריים.	+ סעיף 3.1.4 (ו) נוסף למצללות בקירוי מלא לשימושים ציבוריים.
	רוטשילד 50 תא שטח 201	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	**תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר חקומות המירבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגרש.** סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות	סעיף 3.1.4 (ח) למרפסות למגורים ומלונאות
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	יהודה לוי 62 תא שטח 401	**אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית**	2.5.3(ב)	+ *בהתאם לתכנית צ'*
	רוטשילד 50 תא שטח 201	**בכל שטח העיר אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים**	**3.1.5** 3.1.5 (א) בהתאם לתכניות תקפות 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים והדרי מלון	+ שטחי הבניה בהתאם לתכניות תקפות עו: בתת הקרקע יותרו שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בהתאם להוראות התקנון
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בניית נקודתית חריגה לסביבתה, ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	יהודה לוי 62 תא שטח 401	מס' קומות מירבי עפ"י נספח העיצוב העירוני, 601 עד 8 קומות	על פי 3.5.3(ג)(2) ו – 3.5.4 גובה קומות	+

	רוטשילד 50 תא שטח 201	מס' קומות מירבי עפ"י נספח העיצוב העירוני: 501 עד 40 קומות	4.2.2 א.(1) נספח העיצוב העירוני קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א.(3) פתרונות אפשריים לגישור על הפרשי הגבהים	+ סה"כ 45 קומות – 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו- 5 קומות בהקלת לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק ובכפוף למגבלות גובה רת"א (180 מ'). במותם קיים בניין לשימור בן 9 ק'
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	תא שטח 401 יהודה לוי 62		פי סעיף 2.5.3(ב)	לפי תכנית צ'
	רוטשילד 50 תא שטח 201	**כלל שטח התוכנית** **אזור תכנון 501** בנספח אזורג ומתחמי התכנון **אזור תעסוקה מטרופוליני** **סמוך לתחנת המונים**	4.2.1 ב(1) 4.2.1 (ג) 4.2.2(ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צרוף של המסמכים הבאים: 1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, ביך היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח, בינוי, מאפיינים סביבתי, נצפות, חומרי בניה וגמר; (2) נספח תחבורה	+
			(3) נספח תשתיות (4) נספח אקלימי/סביבתי על פי סעיף 4.2.2(ג) - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. 4.2.3 (מרווח בין קו בניין לגבול מגרש) 4.2.4 (עצים בוגרים)	
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	תא שטח 401 יהודה לוי 62	**אזור תכנון 601** **אזור מגורים בבניה עירונית**	ל"ר	ל"ר
	רוטשילד 50 תא שטח 201	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	4.1.1	+ תואם חוו"ד של היחידה האסטרטגית
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	תא שטח 401 יהודה לוי 62	**תא שטח 401**	סעיף 3.5.1 שימושים וזכויות בניה:	זכויות הבניה וגובה יהיו בהתאם לסעיף 3.5.1 והוראות הבינוי בהתאם לתכנית צ ובכפוף להוראות הבינוי באזור הכרזת העיר הלבנה.
	רוטשילד 50 תא שטח 201		ל"ר	ל"ר

הוראות בינוי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי'	יהודה לוי 62 תא שטח 401		לא רלוונטי	לא רלוונטי
		רוטשילד 50 תא שטח 201	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי תיעוד בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים החלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני ומקומי	+ התכנית כוללת ויקוח הנאה אשר מרחיבות את רוחב המדרכות של הרחובות הבאים: יהודה הלוי – מדרכה ברוחב משתנה של לפחות 10 מ'. רוטשילד – מדרכה ברוחב של 6 מ' לא מתאפשרת הרחבה נוספת בגלל מיקום המבנה לשימור. בצלאל יפה – הרחבת המדרכות בחלקו הדרומי לרוחב של 5 מ'.
הוראות בינוי	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8** כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	יהודה לוי 62 תא שטח 401		3.8.7	+ תקן חניה לפי תכנית צ'
		רוטשילד 50 תא שטח 201	**נספח תחבורה**	3.8 3.8.1 (ח) 3.8.7 (תקן)	+ 1. חוו"ד תחבורתית תוצג בפני הוועדה המקומית. 2. מספר מקומות החנייה עבור תוספת שטחי הבנייה מכח תכנית זו ייקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן הארצי.
הוראות בינוי	**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)	יהודה לוי 62 תא שטח 401	**מרקם בנוי לשימור:** על פי נספח העיצוב העירוני	הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)	+ התכנית הוצגה בועדת שימור בתאריך 6/2/2022 תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5 ו- המהווים מסמך מדיניות לאזור זה.
		רוטשילד 50 תא שטח 201		הוראות כלליות (4.3.1) והוראות אתר לשימור 4.3.3	+ הוכן תיק תיעוד מקדים. השימור יבוצע לפי המלצת אדריכל השימור ובתיאום עם מחלקת השימור בעיריה. עבר ועדת שימור בתאריך 29/08/2021.
הוראות בינוי	**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 לחפקדה (4.4.5) **תסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	יהודה לוי 62 תא שטח 401			לא רלוונטי
		רוטשילד 50 תא שטח 201	**בכל שטח התוכנית**	4.4.1(ד)(ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. (4.4.2) (4.4.5)	+ חוו"ד סביבתית תוצג בפני הוועדה המקומית. נספח איכות סביבה. סקר אנרגיה: תידרש בדיקה עקרונית מספרים ראשוניים של צריכה צפויה לפי שימושים.
הוראות בינוי	**תשתיות – סעיף 4.6** **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הגרש המיועד לתשתיות (4.6.1)	יהודה לוי 62 תא שטח 401	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

	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)	רוטשילד 50 תא שטח 201	**בכל שטח התוכנית**	4.6.2 4.6.4(א) (3) בשל תנאים מקומיים: תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לא(רצוי להחדיר את מי הנגר העילי.	+ התכנית מתחברת לתשתיות קיימות. בתחום התכנית קיימים מבנה לשימור וקומות מרתף המיועדות לחניה. נוכח זאת התכנית מציעה 12% בלבד של שטח פנוי מבניה על ותת קרקעי לצורך חלחול והדבר יובא להחלטת הועדה המקומית. נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הגדלת התכסית עד ל-66% גמישות בגובה קומות
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (	+ תוספת 5 קומות
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל 'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף	+ קביעת מבנה לשימור
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקת הנאה, הפקעה והריסת מבנים

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:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		29-6-22
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2022

רן ברעם | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי – 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

6. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
7. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
8. 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 86ד' לחוק

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

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

ירד מסדר היום