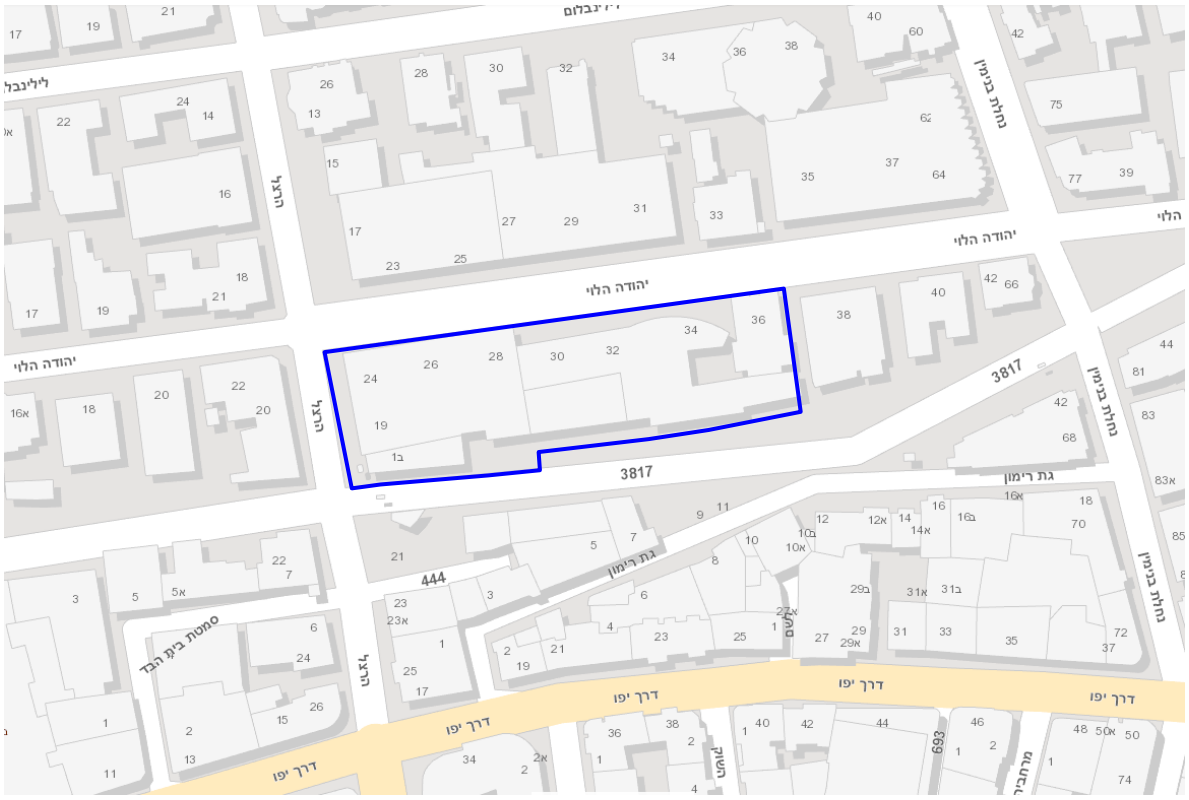
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית



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	10, 16, 25	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 ויהוה 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 ל25% מגורים אך מאחר ואין בתכנית אפשרות להפריש קרקע לטובת הציבור, השטח למגורים צומצם ל22.5% 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 מטרות 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 ב'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. 1קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.

פירוט יעדים/שימושים:

שטחי בניה:

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

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 יח"ד ולא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד. 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 ליח"ד: 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:

א. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.

ב. גובה קומה טיפוסית לשטחים הציבורים לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.

ג. 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.

ד. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר ברוטו.

תכסית בינוי בכל המגרש: 70%

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

- <u>לאורך רחוב יהודה הלוי:</u>
  8 מ׳ בקומת הקרקע ו6 מ׳ לקומות עליונות.

- <u>לאורך פארק המסילה:</u>
  2 מ׳ לקומת הקרקע ו 0 לקומות עליונות.

- <u>לאורך רחוב הרצל:</u>
  קוי הבניין המשכיים לבנק דיסקונט מצפון ולמבנים הקיימים מדרום - 5.5-7 מ׳ בקומת הקרקע ו3.5-5 מ׳ לקומות העליונות (השינוי לאורך הרחוב נובע משינוי תוואי המדרכה הקיים היום)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

<u>פיתוח מרחב ציבורי:</u>
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 בקומת 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.

<u>הוראות פיתוח:</u> 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.

<u>שימושים בקומת הקרקע- יצירת מרחב פעיל:</u>
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.

<u>שימור -</u>
התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה.
התכנית עלתה לועדת שימור ב26.5.19 והומלצה לקידום להפקדה.
<u>איכות סביבה-</u>
נערכה לתכנית חוו"ד סביבתית, דו"ח אקלים וסקר אסבסט, בתיאום עם אגף אדריכל העיר ומחלקת איכות הסביבה בעירייה. עיקרי הדברים הוטמעו בתקנון התכנית.

<u>פרוגרמה לצרכי ציבור:</u>
בתיאום עם היחידה האסטרטגית:

א. <u>שטחי למבני ציבור:</u>
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. <u>תועלות ציבוריות:</u>
תועלות ציבוריות תהינה בהיקף כספי של 2,375 מ"ר תעסוקה, לקרן הסכמי השימור.

<u>תחבורה, תנועה, תשתיות:</u>
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 לדיירי 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 חוו"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 ב1.7.19

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

השוואת שטחי בניה

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

תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה 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

פרטי 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
פרטי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת 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 הוגדרו 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 המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	פיתוח והתחדשות עירונית על ידי יצירת מרחב המשלב שימושים של תעסוקה מגורים שטחי ציבור ומסחר, בשטח התכנית קיים מבנה אשר ייקבע לשימור, מבנה בן 13 קומות הבנוי לפי תכנית תקפה תא/2760 ומבנה סניף הבנק המרכזי אשר ייקבע להריסה במסגרת התכנית ובמקומו יוקם מגדל בגובה 40 קומות עם שימושים מעורבים למגורים תעסוקות וקומות קרקע מסחריות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה+ ס'62א(א)(4),(5), (9) ו-(19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית 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	איהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת הבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4**	מתחם 502 אזור תעסוקה מטרופוליני	יתולו הוראות אזורי תעסוקה בנוסף מסמך המדיניות יתייחס להיבטים הרלוונטיים הבאים: • שילוב מגדלים בבניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים.	קיים מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד מאושרת על ידי הועדה המקומית מיום 13.12.2006.
	קביעת הוראות למתחמי תבנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים **נספח עיצוב עירוני:** עד 40 קומות **נספח אזורי ומתחמי תבנון:** אזור תעסוקה	סעיף 5.3.3 אזורי תעסוקה – מסמך המדיניות יתייחס בין השאל להיבטים הבאים: פיתות קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	+
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים שימושים נוספים – מגורים	יעוד מבא"ת- מגורים מסחר ותעסוקה דרך מאושרת
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי היעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים סעיף 3.3.2(א)(2) קומת קרקע – חזית מסחרית	+
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-h) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** **שימושים כללים**	**סעיף 3.3.2(א)(1) שימושים נוספים-** מגורים -בהתאם לסעיף 3.1.1.(ד)- 25% מהשטחים הסתירים **סעיף 3.1.1(ו) שימושים כללים -**	22.5% שימושים נוספים למגורים + שטחי ציבור מבונים + מלונאות (צפיפות בהתאם לתכנית תקפה)
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** (תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	**סעיף 3.3.2(ב)(2)** – מגרש מעל 1.5 דונם – רח"ק בסיסי 4.2 רח"ק מירבי 12.8	+ רח"ק 12.8 התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבנית תכסית בניה 70% לפי סעיף 62א(א)(9)
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	3.1.4ה	תוספת זכויות למרפסות לבניה ומלונאות
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס' 3.1.5(א)	זכויות בניה לפי תכניות תקפות

	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** לפי נספח העיצוב העירוני עד 40 קומות	**סעיף 4.2.4.(א)(1)**- 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב. **סעיף 4.2.2.(ב)** נספחים **סעיף 4.2.2.(ג)** גובה הבינוי המירבי	+ גובה מירבי – 180 מ' מעל פני הים. מבוקשת הקלה לגובה המבנה וגמישות בקומות מכח סעיף 62 א(א)(9) ו- 62א(א)(5)
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)** **הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)** **סעיף 3.3.1(ג)** (1) ממשק למגורים סמוכים, צירים ירוקים, מערך תנועה וחניה (2)הוראות לקישור בין השלבים לבינוי , לתשתיות ולשטחים הציבוריים (3)הוראות לשילוב תעסוקה מסחר ומגורים בבניין אחד (4) נספח תחבורה (5) נספח סביבתי (6) נספח בינוי (7)הוראות לגבי מלתחות וחניה לרוכבי אופניים **סעיף 3.3.2(ג)(1) תכסית בינוי** **סעיף 3.3.2(ג)(2)הוראות פיתוח הקרקע בזיקה לרחוב**	+ + + + + + + + + + תכסית חבינוי הינה 70% תואיל ושני מבנים במגרש הינם בניינים קיימים +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים , רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי השריט אזורי יעוד:** תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים		תואם חוו"ד יחידה אסטרטגית התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בסך 2370 מ"ר וזיקות הנאה לציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה. בנוסף לכך, קובעת התכנית השתתפות בקרן הסכמי שימור
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים', על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי' ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	ל"ר		
	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)	**נספח תחבורה**	סעיף 3.8.1(ה) : הכנת חוות דעת תחבורתית - "... הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שירשמו" סעיף 3.8.7 תקן חניה	+ מבוקש פטור מהכנת חוות דעת תחבורתית : התכנית גובלת ומתואמת עם תכנית פארק המסילה שבתוואי הרכבת הקלה. התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לשטחי התעסוקה הנוספים. כניסות למרתפי החניה הינם מרמפת הכניסה הקיימת בפועל. + מספר מקומות חניה לרבות לאופניים ואופנועים יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה לשטחי התעסוקה הנוספים מתוקף תוכנית זו יהיה 0.
	שימור – סעיף 4.3	**מבנה או אתר לשימור:**	סעיף 4.3.1(א) התייעצות עם	תואם חוו"ד ועדת השימור

	הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות לשימור בתכנית המוצעת , או בתכנית מאושרת	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	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.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות 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**	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.4.1(ד) שימוש מעורב סעיף 4.4.2- חוו"ד סביבתית תובא לאישור הועדה המקומית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.5 (א)	+ לתכנית חוות דעת סביבתית שתואמו עם היחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב ופיתוח
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות 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)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.4 (א)	+ לתכנית נספחי תשתיות ודו"ח הידרולוג מאושרים ע"י מי אביבים ועזרא נווה

☆ לתשומת לב נוספת :

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

	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. N62 (א) למעט : (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – הוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד חלקות בהסכמה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קו בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	גמישות בגובה קומות
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	תכסית בינוי 70% גובה בניין מירבי
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת...ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הריסת מבנים זיקת הנאה

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 אהוד כרמלי, אדרי'	מספר ת.ז. 025332735	חתימה	תאריך 16.7.19
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	מספר ת.ז. 2438976-7	חתימה	תאריך 16.7.19

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' 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 ניוד 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 86ד' לחוק

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19ב' 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 הצטרכו 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 0013-19ב' 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 ניוד 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 86ד' לחוק

תיקון טעות סופר בנספח התכנית תא/4783 "מתחם הרצל יהודה הלוי"- החלפת טבלת ההקצאה בהסכמת בעלים של תכנית המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון

התכנית שבנדון אושרה ע"י הועדה ופורסמה למתן תוקף ביום 15.9.2020. התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה של כל בעלי הזכויות וכוללת טבלת הקצאת זכויות.
כעת בבדיקה שנעשתה לפני רישום התכנית בלשכת רישום המקרקעין, הסתבר שנפלה טעות סופר בטבלת ההקצאה שהועברה לפרסום במשרדי הוועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט וזוהי אינה הטבלה הנכונה המוסכמת בין הבעלים בתכנית והחתומה על ידם.
הטבלה שנכללה במסמכי התכנית שפורסמו הינה כנראה טיוטה באשר לא כללה את שמו של אחד הבעלים וכמו כן לא כללה את חתימות בעלים.
יובהר כי טבלת ההקצאות הנכונה הינה בהסכמת כל הבעלים וחתומה על ידם כנדרש.

חו"ד הצוות משותפת למח' תכנון מרכז ותחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי הוטמעה, בשגגה, במסמכי התכנית שפורסמו, טבלה שאינה הטבלה הסופית והחתומה על ידי הצדדים ולפיכך יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות בהסכמת בעלים הנכון והחתום על ידי הבעלים ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 15.9.2020.

התיקון יפורסם ברשומות ובעיתונים, כמקובל בפרסום מתן תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון:

דני ארצי: מבקשים החלפה של טבלת הקצאות בהסכמת בעלים. בטעות הועברה טבלה שגויה לחתימות ולאישור שכוללת טעויות. אנחנו מבקשים לפרסם למתן תוקף את הטבלה הנכונה והחתומה ע"י הבעלים ולהודיע על החלפת הטבלה השגויה בטבלת ההקצאות הנכונה שצריכה להתפרסם באתרי האינטרנט.
דורון ספיר: מאשרים את תיקון טעות הסופר והחלפת טבלת ההקצאות בטבלה הנכונה.

בישיבתה מספר 0023-22ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 21) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות בהסכמת בעלים הנכון והחתום על ידי הבעלים ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 15.9.2020.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חיים גורן