

תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 תכנית מס' 507-1026871

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

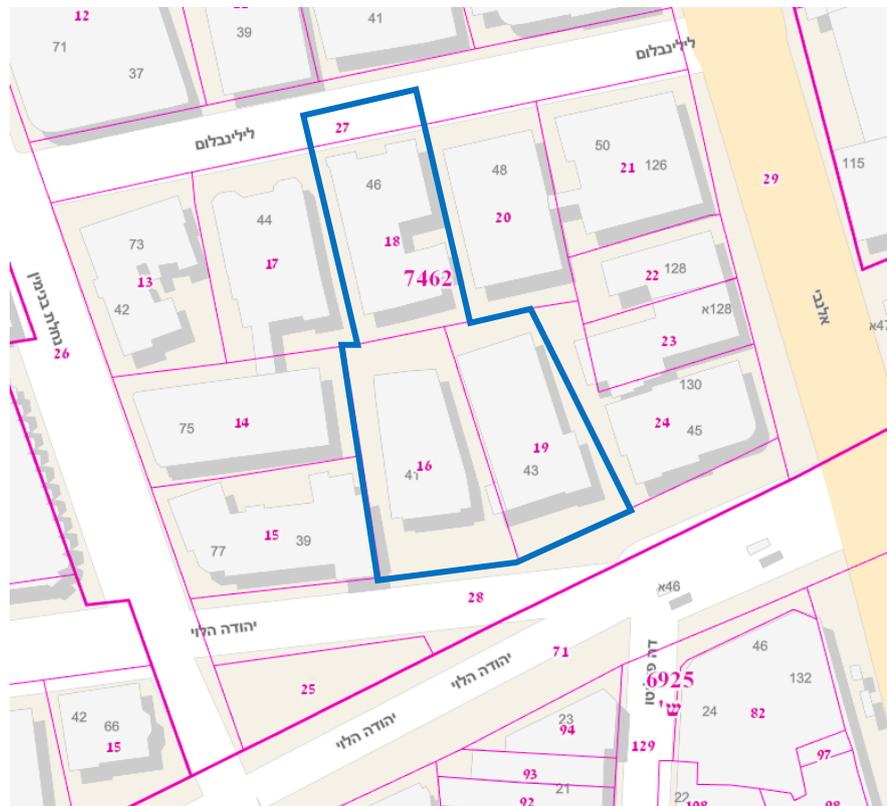
מיקום: מע"ר רוטשילד, בין הרחובות יהודה הלוי מדרום, לילנבלום מצפון, נחלת בנימין ממערב ואלנבי ממזרח, בסמוך לתחנת אלנבי של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול).

כתובת:

תל אביב - יפו

שכונת לב תל-אביב

יהודה הלוי 41-43, לילנבלום 46



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7462	מוסדר	מוסדר	18-19, 16	27

שטח התכנית: 1.969

מתכנן: ישר אדריכלים

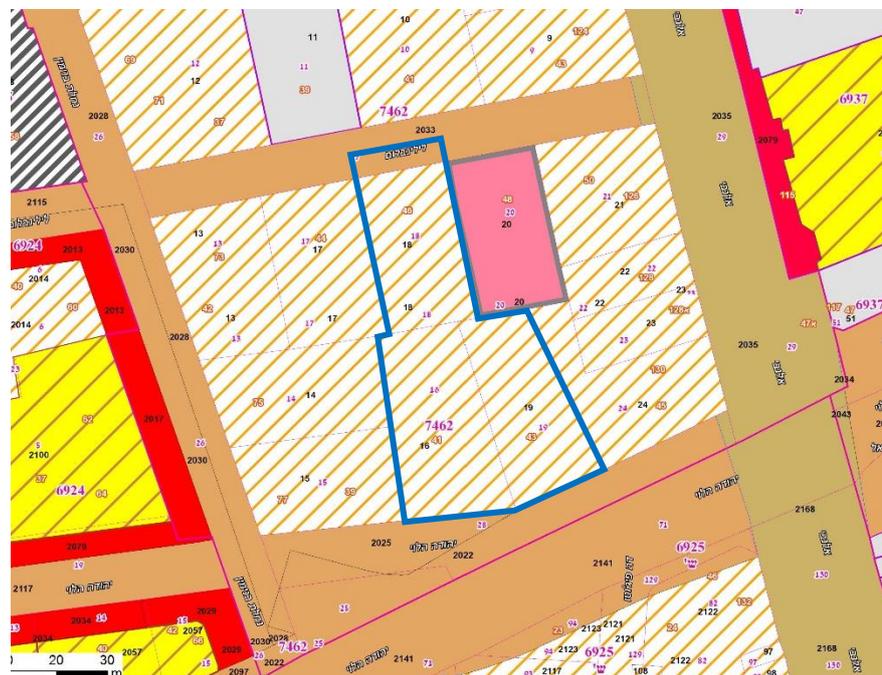
יזם: בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי), **בעלות:** בית לילינבלום 46 בע"מ, בית פני ובצלאל ירושלמי בע"מ, תשע שזר בע"מ, זך הדריה (פרטי), ליבוביץ אליעזר (פרטי), שרר אורנה (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי אילן עובדיה (פרטי), עזורי לוי פאני צלחה (פרטי), עזורי שעיה לילך סגל (פרטי), עזורי שיפמן אביטל (פרטי), עזורי דוד (פרטי), עזורי חיימוביץ יפית צאלחה (פרטי), עזורי אליהו (פרטי), ברק בנימין יצחק (פרטי), פלדמן ורדה (פרטי), ארד דיתי (פרטי)

מצב השטח בפועל: בשטח התכנית קיימים היום 3 מבנים בעלי 4 קומות: יהודה הלוי 41 המשמש למשרדי בנק דיסקונט, יהודה הלוי 43 המשמש למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע, ולילינבלום 46 המשמש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע.
מדיניות קיימת: בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד, כמפורט מטה.

1. מצב תכנוני קיים:

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד



תכניות תקפות:

תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון (1997)

התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.

תא/1200 - (1975): פיתוח מנשיה

מטרת התכנית היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת.

תכנית זו מייעדת את חלקות המגרשים בתחום הקו הכחול לתכנון בעתיד, וקובעת כי לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

תכנית מתאר עירונית תא/5000

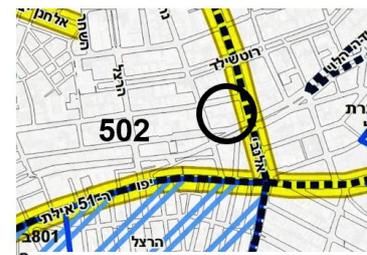
- יעוד הקרקע:** אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים. שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ואו תעסוקה 2.
- רח"ק בסיסי: 4.2.**
- רח"ק מירבי: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד')**



נספח עיצוב עירוני
עד 40 קומות



נספח אזורי ייעוד
אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים



נספח אזורי ומתחמי תכנון
502 – כרם התימנים, שבזי, נווה צדק ומנשיה.
מדיניות מע"ר רוטשילד

תא/9030 (2006): מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד

המדיניות מציעה עקרונות לבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי ושילוב מגורים לצד תעסוקה ומלונאות.

תכנית תתל/70א' (2017): רכבת קלה במטרופולין ת"א

התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל-אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. תחום התכנית נמצא כ-60 מטרים מתחנת אלנבי של הקו האדום ומתחנת הקו הסגול העתידית.

ב. מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

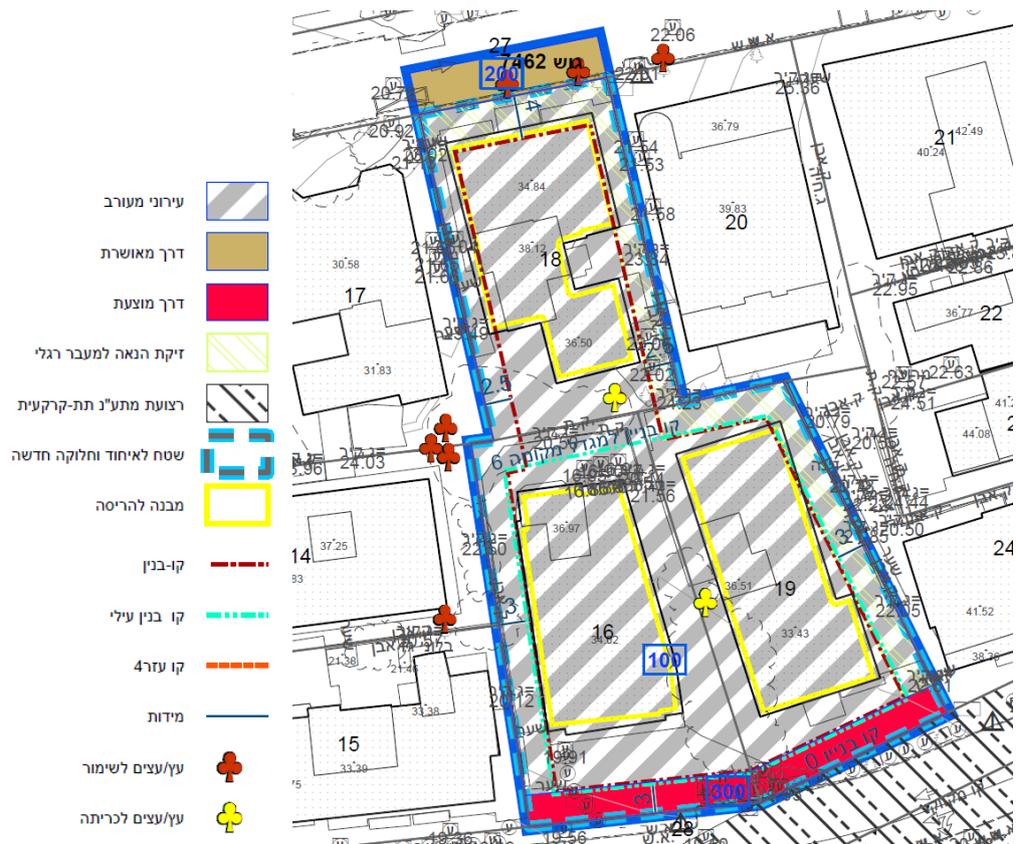
פיתוח והתחדשות האזור באמצעות הקמת מתחם בעירוב שימושים הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, תוך ניצול הקרבה לתחנות המתע"ן בצומת הרחובות אלנבי-יהודה הלוי.

התכנית כוללת הוראות להריסת המבנים הקיימים, בניית מגדל בגובה של עד 40 קומות, בניית אגף מרקמי בגובה של 6.5 קומות והקמתם של שטחים ציבוריים בנויים שיתאפשרו באגף המרקמי ו/או במגדל תוך אפשרות לחיבור בין השטחים הציבוריים הבנויים בין שני האגפים. בנוסף קובעת התכנית הוראות לשיפור המרחב הציבורי באמצעות הרחבת רצועת הדרך ברחוב יהודה הלוי וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר בין רחוב יהודה הלוי ללילנבלום.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד הקרקע מ'שטח לתכנון בעתיד' ל'עירוני מעורב' ו'דרך מוצעת'.
3. קביעת השימושים המותרים בתכנית לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות, שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים, דרך ודרך מוצעת.
4. קביעת זכויות הבניה בתכנית לכל אחד מהשימושים.
5. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת הקצאת 15% מסך יח"ד עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת במחיר מופחת לפי התוספת השישית לחוק.
7. הרחבת רחוב יהודה הלוי באמצעות קביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
8. קביעת קווי הבניין בתכנית.
9. קביעת גובה המבנה ומספר הקומות במבנה הפונה לרחוב יהודה הלוי עד 40 קומות ואילו האגף הפונה לרחוב לילינבלום 6.5 קומות.
10. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
14. קביעת הוראות לשטחי בניה תת קרקעיים ותקני חניה.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

- התכנית מקצה שטחים מבונים לצרכי ציבור בהיקף כולל של 2,480 מ"ר.
- התכנית מקצה 123 מ"ר עבור הרחבת רחוב יהודה הלוי בייעוד דרך מוצעת (תא שטח 300).
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וקובעת מעבר ציבורי פתוח בין הרחובות יהודה הלוי ולילינבלום.
- התכנית קובעת כי 15% מסך יח"ד בתכנית תהיינה עבור דיור בהישג יד בשכירות מופחתת של 40% ממחיר השוק ולתקופה של 25 שנה בהתאם למדיניות העירונית.

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 22,707 מ"ר ברוטו על קרקעי לייעוד תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות לשימוש מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד.

פירוט שימושים:

בהתאם להוראות תוכנית תא/ 5000 , שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ שטחים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה לא יפחת 15,777 מ"ר ברוטו. מתוך שטח זה השטח למסחר לא יעלה על 1250 מ"ר.
- סה"כ שטחים למגורים לא יעלה מעל 4,450 מ"ר ברוטו.
- סה"כ שטחים למבנים ומוסדות ציבור: 2,480 מ"ר ברוטו.
- סה"כ לכל השימושים: 22,707 מ"ר ברוטו.
- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: 7,440 מ"ר.

מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						גודל מגרש מוחלט	
	40		15777			4090	11687	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב	
		41	4450			1154	3296	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מגורים	עירוני מעורב	
	6.5		2852	372		644	1836	1774	אגף מרקמי ו/או מגדל	100	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב	
4	40	180	41	30519	7812		5888	16819	1774		100	>סך הכל<	עירוני מעורב

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.

2. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת תוכנית העיצוב, לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2 לעיל, עד 25% משטחי תעסוקה.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
4. תותר המרה שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
5. נIOD שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
6. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע, יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, כיוצ"ב, הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע, בהיקף שלא יפחת 15% מהשטחים העיליים. השטחים יסומנו במסגרת שטחי תת הקרקע לכלל השימושים.
7. בשימוש הציבורי תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהפך.
8. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
9. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
10. 15% מסך יח"ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש.

בינוי ושימושים:

בינוי:

הבינוי כולל מגדל על דופן רח' יהודה הלוי בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ' מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, ואגף מרקמי על דופן רחוב לילינבלום בן 6.5 קומות בהתאם למבנים בסביבתו, עקרונות הבינוי לאגף המרקמי יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

גובה קומות:

1. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
3. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
4. גובה קומה בשימוש ציבורי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ובכל מקרה לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו - רצפה עד רצפה.
5. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מטרים כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית.
6. גובהן המדויק של קומות המסחר, התעסוקה, המגורים והשימושים הציבוריים יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

קווי בניין:

1. מדרום (רח' יהודה הלוי) : 0.
2. מצפון (רח' לילינבלום) : 4 מ'.
3. צידי ממערב : 2.5 מ'.
4. צידי ממזרח : 2.5 מ'.

תכסיות:

1. תכסית הבינוי העל קרקעית עד קומה 6 לא תעלה על 70% ומקומה 7 ומעלה לא תעלה על 60%.
2. תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,150 מ"ר ברוטו.
3. מרפסות: במגדל ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין, במבנה המרקמי: ככל שיקבעו שטחי ציבור במבנה המרקמי תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה.
4. תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, בחפיפה לשטח הלא מבונה על הקרקע.

הוראות עיקריות נוספות:

כללי:

1. תותר הקמת יציע כהגדרתו בחוק התכנון והבניה לשימושי המסחר, היציע לא ייכלל במניין הקומות הכולל של המבנה אך יחשב כחלק ממניין השטחים המותר לבניה כמופיע בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים. חתך המערכת הטכנית יוצג ויאושר במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.
3. תתאפשר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מטרים בגג הטכני של המבנה לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית.
4. כ-80% מהגגות יתוכננו כגג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי"). מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
5. לא יותרו שימושי תעסוקה / מגורים / מלונאות באותה הקומה. ככל הניתן, תתוכנן הפרדה בין הגרעינים של השימושים השונים.
6. הכניסות בין שימושי התעסוקה והשטחים הציבוריים המבונים, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
7. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר ותעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים.
8. תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בקומת הקרקע, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה.
9. תתאפשר הקמת תאים פוטוולטאים על גבי שטחים מבונים לשם שימוש באנרגיה סולרית.

מגורים:

1. תותר הקמתם של עד 41 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר עיקרי.
2. תמהיל יח"ד יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות הנ"ל.
3. באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) עבור יח"ד אלו תותר המרה של שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.

4. דב"י: 15% מסך יח"ד ומהשטחים המיועדים למגורים בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש.

מלונאות:

1. ככל שיוקמו שטחי המלונאות בתכנית, הן יקבעו מסך שטחי התעסוקה, עד 20% משטחי התעסוקה..
2. השימוש המלונאי, ככל שיוקם, יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי, בתנאים ובתקני משרד התיירות כפי כפי שיהיו תקפים באותה העת ובכפוף לאישורו.
3. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת היתר הבניה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, לשיקול הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
4. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 25% משטחי התעסוקה.
5. במידה וימומש שימוש מלונאי יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
6. שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה. לא ניתן יהיה לרשום יחידת אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביחידות האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים ו/או חשמל ו/או גז. תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה. תרשם הערה לפיה כל מכירה תהיה מותנית באישור העירייה כדי להבטיח שלא ימכרו יחידות מלון לגורמים ספציפיים אלא מכירת כל בית המלון מגורם א' לגורם ב' או לקבוצת גורמים בבעלות משותפת. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

שטח מרפסות:

1. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות, ככל שיאושרו שטחי מלונאות.
2. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
3. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות, כל שיאושר, לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
4. שטח זה, העולה על שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.
5. ניתן לבחון הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המפורטים בטבלה 5.
6. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב -2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

מסחר:

1. תוקם חזית פעילה בקומת הקרקע לרחוב יהודה הלוי בהיקף מינימלי של 80%. מיקום החזיתות הפעילות יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. תקבע חזית פעילה בקומת הקרקע של המבנה המרקמי. ככל שהאגף יהיה בשימוש שאינו לצרכי ציבור, תקבע חזית מסחרית הפונה לרחוב לילנבלום בהיקף מינימלי של 80%, לאחר הפחתת השטח הנדרש לרמפה כניסה לחניון תת קרקעי, ובלבד שרוחב הרמפה לא יעלה על 3.5 מטר.
3. שטחי המסחר והתעסוקה יופרדו ככל הניתן משטחי המגורים וירוכזו בקומות נפרדות מקומות המגורים.
4. מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו ככל הניתן עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.

שטחים ציבוריים מבונים:

1. בתא שטח 100 ייבנו שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של לפחות 2,480 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע וכמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
2. מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתוכנית העיצוב, נספח הבינוי בתכנית זו הינו מנחה בלבד, ומציג שתי חלופות. אחת במבנה עצמאי נפרד, כאשר יתרת שטחי הציבור ניתנים כשטחים מבונים בקומות הראשונות של המגדל (מעל קומת הקרקע), ויחוברו באמצעות גשר בין המבנה המרקמי והמגדל, ניתן יהיה לבנות גשר בכל קומה להתחברות לפיר מילוט. הגישות, הכניסות ומערכת התנועה לשטחים הציבוריים המבונים במתחם כולו יהיו מהמבנה המרקמי, ומלוּבּי במגדל אשר יהיה לשימוש ולקומות הציבוריות שבמגדל בלבד. ככל שבשלב תכנית העיצוב יוחלט שאין דרישה ללובי נוסף בהתאם לשימושים ולצרכי ציבור, הלובי יבוטל. חלופה שנייה כלל השטחים המבונים בקומות הנמוכות שבמגדל, עם לובי נפרד.
3. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהיפך.
4. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 248 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
5. יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 10% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה.
6. השטחים הציבוריים הבנויים, החצרות והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.
7. השטחים הציבוריים יהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. מיקומם הסופי ופריסתם ייקבעו בתכנית העיצוב.
8. מיקום השטחים הציבוריים שייבנו בקומת הקרקע יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים ובלעדיים כפי שייקבע בתכנית העיצוב וימוקמו ככל הניתן במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב.
9. היקף השטחים שייבנו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים בתכנית ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. היקף זה יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. ככל הניתן 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב

- ולתקנים הרלוונטיים. בכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. כל שינוי מהוראה זו יהיה בסמכות מהנדס העיר.
10. יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
11. החצרות המוצמדות לשטחי הציבור הבנויים יהיו רגולריות ויכללו קירוי, גדרות וסגירות ככל שיידרשו. במידה ולא ניתן לתכנן חצר במפלס הקרקע יש לתכנן כמרפסת מקורה או שטח גג קומת מסד בצמוד ובאותו מפלס של השטח הציבורי.
12. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים, כפי שאושר בתכנית העיצוב. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
13. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב. כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר.
14. מקומות החניה ימוקמו ככל הניתן בסמוך לגישה לשרות הציבורי.

פיתוח :

1. בשטחים הפתוחים יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטרים לפחות ונפח בתי הגידול לא יפחת מ-22 קו"ב.
3. הפיתוח יהיה המשכי ורציף לשטחים הציבוריים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים.

זיקת הנאה :

1. תירשם זיקת הנאה למעבר שהיה ושימוש הולכי רגל במפלס הקרקע בכל השטחים הפתוחים הפרטיים. בשטחים אלה תתאפשר תנועת ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ולבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.
2. השטח המיועד לזיקת הנאה להולכי רגל יפותח כשטח ציבורי פתוח לעניין הפיתוח הגנני, ויובטחו בו התנאים הפיזיים לנטיעות עצים עתירי צל, בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
3. סימון זיקת ההנאה בתשריט הנו עקרוני בלבד. המיקום המדוייק, צורתם ומימדי השטחים בזיקת ההנאה יקבעו ויתואמו בשלב הכנת תכנית העיצוב האדריכלי.
4. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
6. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת ההנאה.

דרכים, תנועה ו/או חניה :

1. הגישה למרתפי הפרויקט תבצע באמצעות רמפה חד סטרית מרחוב לילינבלום, רוחבה

- המקסימאלי לא יעלה על 3.5 מטר. לא תתאפשר גישת רכב למרתפים מרחוב יהודה הלוי.
2. תקן החניה לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ויהיה תקן מקסימאלי. ובכל מקרה תקן החניה לרכב פרטי לא יעלה על 1: 350 לתעסוקה, 1: 100 לשטחי ציבור, 0 למסחר, 1: 0.5 למגורים, תקן 0 לדירות קטנות מ"ר 50 ולדירות הדב"י.
3. על מנת להתאים לדרישה לקיבולת המוגבלת של רמפה חד סטרית העומדת על כ-40 מקומות החניה תיעשה מחניות התעסוקה ושטחי הציבור בנויים באופן יחסי לסך החניות שנקבעו בתכנית. התקן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הועדה המקומית, ובלבד שלא יעלה מספר מקומות החנייה הנדרש בהתאמה לתכנון הכולל רמפה חד סטרית כפי שנקבעה לרחוב לילנבלום.
4. כתנאי להיתר בנייה יוגש נספח תנועה וחנייה מפורט, המציין את מיקומן של הכניסה לחניון, מבנה עקרוני של החניונים, מספר מקומות החנייה הנדרש ומפלסי קומות החניונים המתפרסים על פני המתחם.
5. כתנאי להיתר בנייה תובטח התקנת מקומות חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים על פי התקן הקבוע בחוק, או תקן החניה של עיריית תל אביב יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתר הבנייה, לפי המחמיר ביניהם. חניות האופניים ומיקומם יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
6. רמפת הירידה למרתפי החנייה תבנה בתוך קו בניין, ובתחום המבנים ולא במרווחים ביניהם.
7. תתאפשר התקנת מעלית חנייה או מתקני חנייה אחרים בתת הקרקע.
8. כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
9. חניות לדירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
10. חניות לשטחים הציבוריים תהיינה בקומות המרתף העליונות ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי, כל שינוי מהוראה זו ידון ויובא להחלטה במסגרת תכנית העיצוב ויהיה בסמכות מהנדס העיר. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
11. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
12. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

מרתפים:

1. הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במתחם ובהתאם למיקומם בתוכנית העיצוב המאושרת.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס פני הקרקע בשטחים הפתוחים בתכנית.
3. יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השחייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים. לפחות מחצית משטח זה יהיה שטח מגוון ללא חיפוי ו/או ריצוף לרבות ריצוף מחלחל.
4. החניונים יהיו ברי הסבה וגובה קומות המרתף יתוכנן כך שיאפשרו הסבה מחניה לשימושים

עיקריים.

5. שפילת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת המרתפים, בכפוף לחו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

ניהול מי נגר:

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז ככל הניתן לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית.
5. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה במגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
6. פתרונות לניהול מי נגר בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

איכות הסביבה:

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים, כולל כלי צמ"ה, שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. בשלב היתרי הבניה יובטח כי יבוצעו האמצעים למניעת מטרדי אבק לסביבה מעבודות ההריסה ומאזור החפירה, מפעולות הקידוח, מנסיעת כלי רכב וצמ"ה באתר, מערמות עפר ומכבישי הגישה. בשלב ההיתר, יינתנו הנחיות מפורטות למזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה.
5. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה על ידי הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.
6. באתר יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתכנית התארגנות האתר.
7. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ופסולת אחרת ברת מיחזור.
8. בתום עבודות הבנייה יפונו כלי העבודה וכל הפסולת והשרידים מפעולות הבנייה.

9. כל פירוק אסבסט במתחם יעשה בכפוף לסקר אסבסט שיבוצע על ידי סוקר אסבסט מוסמך ופירוקו ייעשה על ידי קבלן מורשה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור על פינוי בהתאם להנחיות אלה יהווה תנאי לתחילת עבודות במסגרת בקשה להיתר בניה. אין לבצע הריסה או כל עבודה אחרת באתר לפני השלמת כל עבודות פירוק ופינוי אסבסט.
10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות וקביעת האמצעים האקוסטיים, ככל שיידרשו, בהתאם לתכנית הבינוי העדכנית. חוות הדעת תכלול התייחסות למערכות המכניות, שימושי המסחר, אזורי הפריקה והטעינה והאמצעים האקוסטיים לעמידה בקריטריון האקוסטי על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990).
11. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניין למחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות הרשות לאיכות הסביבה היו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
12. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום שתאושר אל מול המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לסקר ההיסטורי המצורף לנספח הסביבתי.
13. בתי עסק, מסעדות ובתי אוכל, יותרו בהזרמת שפכים למערכת הביוב המשותפת לאחר טיפול בהפרדת שומנים כנדרש ולעמידה בתקנים הנדרשים.

בניה ירוקה

1. **תקינה לבניה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דירוג בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לכל הפחות 141.91 MWh וזאת עפ"י מתודולוגית העיריה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת, התקן התקף ובהתאם לעיצוב ותכנון המבנה.
4. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

תשתיות

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט לרבות קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
2. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התוכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית.
2. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ואת הנושאים:
 - א. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לרבות: גובה המבנים לרבות התייחסות לגובה קומת הקרקע וגובה קומת המסד. גובה קומות המגדל לשימושים השונים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל. עיצוב החזית החמישית לרבות גגות מגוננים, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר לרבות התייחסות למניעת סינוור והתנגשות ציפורים.
 - ב. הוראות בנוגע לשימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
 - ג. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר ידרש על ידי מהנדס העיר.
 - ד. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסופי.
 - ה. הצגת פתרונות לנידוף מסחר ותעסוקה, הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום ופתרונות למערכות מכניות, מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
 - ו. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה. קביעת מיקום רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
 - ז. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר כלי רכב במפלסי הפיתוח ותת הקרקע.
 - ח. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ט. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - י. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 - יא. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

יב. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
 יג. תיאום עם נת"ע או מי מטעמה וקבלת אישורה.

טבלת השוואה :

נתונים	מצב מאושר (מוערך ע"פ מצב קיים בפועל)	מצב מוצע
יחידות דיור	9	41
שטח ממוצע ליחיד	80 מ"ר עיקרי	80 מ"ר עיקרי
רח"ק	1.6	12.8
שטחי בניה למגורים (מ"ר עיקרי)	720	4,450 מ"ר
שטחי בניה לתעסוקה ומסחר (מ"ר עיקרי)	2,244	15,777 מ"ר
שטחי בניה לשטחי ציבור מבונים (מ"ר עיקרי)	0	2,480 מ"ר
סה"כ זכויות בניה (עיקרי על קרקע)	אחוזים	שטחי הבניה הינם הערכה לפי מדידה ולא ניתן להבחין בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.
	מ"ר	22,707 מ"ר
גובה	קומות	40
	מטר מעל פני הים	180
מקומות חניה	על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.	

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התכנית הובאה לדיון בוועדה לשיתוף ציבור בתאריך ה 10.07.2022. התכנית כלולה במרחב שלגביו קיימת מדיניות מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת, בהתאם לתכנית המתאר, שינוי משמעותי ולפיכך אין צורך בהתייעצות עם הציבור.

זמן ביצוע :

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

הדמיות:



מבט למערב : רחוב יהודה הלוי



מבט למזרח מפארק המסילה



מבט לצפון מזרח: צומת הרחובות יהודה הלוי – נחלת בנימין



מבט לדרום מזרח: צומת הרחובות נחלת בנימין – לילינבלום (המבנה המרקמי)

מסמך מדיניות זה.			
+	<p>הוראות כלליות למתחם תכנון תעסוקה 5.3.3 בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין הבניינים;</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור תעסוקה; מטרופוליני סמוך להסעת המונים נספח עיצוב עירוני: עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון;</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים חמורים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי:</p>
+	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כלליים לפי סעיף 3.1.1(ו)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים</p> <p>סעיף 3.3.2 א2 חזית מסחרית וסעיף 3.4.3</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעודי; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) חגורת השימושים המתרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>
+	<p>שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1(ד) לפי אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א) מסחר 2 בתת הקרקע מגורים בסעיף 1.6 בתוראות התוכנית שימושים כלליים: לפי סעיף 3.1.1 שימושים למבנים ומסודות ציבור</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות:</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה)</p>
+	<p>לפי סעיף 3.3.2(ב) רח"ק מירבי סמוך לציר מתעין במגרש בן 1.5 דונם ומעלה: 12.8</p> <p>סעיף 3.3.2 11 תכנית בינוי עד 60%</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעודי; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
+	<p>סעיף 3.1.4(ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות</p> <p>סעיף 3.1.4(ה) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על חר"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים. למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>

<p>+ שטחי הבנייה הנתת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים וכוללים שטחי שירות ואופציה להמרתם לשטחים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים והוראות ותכנית המתאר.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות ותקנות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חנייה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבנין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
---	---	---------------------	--	---

<p>+ התכנית מציעה מגרש עד 40 קומות התואם לנספח העיצוב העירוני.</p> <p>+ חביוני כולל קומות מסד אשר תואמות את המרקם הבנוי הקבוע בסביבת התכנית לשימור ויכולל מבנה נפרד נמוך לשטחים ציבוריים מבוניים.</p> <p>+ קיימים נספחי בנייני עירוני, תחבורה, תשתיות ונספח אקלימי.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני 4.2.2 וסעיף 4.2.2 בהוראות התוכנית.</p> <p>סעיף 4.2.2 (א) (3) הפרשי גובה</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) נספחים</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) גובה הקומות</p>	<p>מספר קומות מירבלי: עד 40 קומות</p> <p>אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה:</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:</p>	<p>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)</p>	
<p>+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר זיקות הסאת וקווי הבניין.</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>חנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ספק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p> <p>(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))</p>	
<p>+ התוכנית תואמת חוות דעת היחידה האקסטרטגית</p>	<p>מחוז הקצאה לצרכי ציבור ותקיפת ייקבעו על ידי הועדה במוקד לבדיקה תכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.</p>	<p>תקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בנייה, או חמרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	
<p>+ הרחבת המדרכה ברח' יהודה הלוי. בנוסף, התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר חולכי רגל בשטחים שאינם מבוניים ופותחת</p>	<p>סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל חנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ז).</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי תמומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגזים תחת החגירה 'מרחב ציבורי' (רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,)</p>	

מעבר רגלי בין הרחובות יחודה חלוי ולילינגבלום.		הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	
<p>+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נזפי</p> <p>+ התכנית כוללת הרחבת הדרך ביחודה חלוי קו הבניין המשכי למבנים הסמוכים.</p> <p>+ 3.8.4 קווי מתעין</p> <p>+ 3.8.7 תקן חנייה</p>	<p>3.8.1 (ה)</p> <p>3.8.2 (ד) דרך עורקת עירונית מוצעת</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למהיבוי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) גתיב תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ מסמכי התכנית כוללים נספח מיקרו אקלים, רוחות והצללה, נספח אנרגיה, נספח ניהול מי נגר.</p> <p>+ דוח הצללות</p> <p>+ תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הכנת תכנית עיצוב</p>	<p>4.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ואו מסחר ואו מלונאות מצד שני.</p> <p>4.4 (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות (מעלה)</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשמעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוזרות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניהול מי נגר ותואמה מול תאגיד המים העירוני. בנוסף, 10% משטח המגרש הינם פנויים מבינוי לטובת החלול ונטיעות. יותקן אמצעי משלים להחדרה מי נגר בהתאם לחוות דעת יועץ ניקוז.</p>	<p>ניקוז (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמור תכנית פנויה, על ותת קרקעית בחיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים.</p> <p>(ב) בכל תוכנית תקבלנה הוראות המונעות אפשרות להדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז</p> <p>ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>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) תשמל (4.6.6)</p>
<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף</p>			

		האמור בתוכנית הכלכלית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		
		א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף		
	●	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ איחוד וחלוקה בחסכמה
	●	סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+ הרחבת רחוב יהודה הלוי
	●	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבנע בתכנית	+ קביעת קווי בניין
	●	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ הוראות בינוי, גמישות בגובה קומות במבנה הציבורי המבונה שינוי בהוראות תכנית
	●	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ זיקות הטאח ומבנים להריסה

תצהיר והתייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מתחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבוש חלוקת			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332135		21.3.2023
חלוקת המשיכה לרשמי			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עניין	2438976-9		21.3.2023

תן ברעם | 2017

העתיקים

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

פרוגרמה לצורכי ציבור לתוכנית יהודה הלוי 41-43**1. תיאור הפרויקט**

כללי: תחום התוכנית הינו יהודה הלוי 41, יהודה הלוי 43 ולילנבלום 46 במע"ר רוטשילד

שטח התכנית: 1.969 דונם

שטח לחישוב זכויות: 1.774 דונם

מצב תכנוני נכנס:

אזור לתכנון בעתיד, עם 3 מבנים המשמשים לשימושים שונים, ביניהם משרדים, מסחר ומגורים. על פי נתוני ארנונה והיתרי הבנייה בתחום התוכנית בנויים סה"כ כ-3,030 מ"ר בכל המגרשים יחדיו, בין שטחים אלה ישנן 12 יחידות דיור.

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור	כמות	הערות
רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	1.774 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	22,707 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-19,677 מ"ר	
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר	כ-15,777 מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים	3,782 מ"ר	עבור 35 יחידות דיור
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים)	668 מ"ר	עבור 6 יחידות דיור
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	41 יח"ד	

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 29 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים. להלן חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה בפרויקט:

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה:

הסבר	סה"כ	
	3,030 מ"ר	מ"ר מאושר ע"פ היתרים
	22,707 מ"ר	זכויות בנייה מוצעות
	1.774 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
(40%*22707-3030/22707) הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה	34.6%	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא .5000 1.774*34.6%	0.615 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

3. המלצות

<p>בהתאם להוראות תכנית נדרשת הקצאה של 0.6.15 דונם.</p> <p>בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר ב1,660 מ"ר.</p> <p>על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבונים מוצע כי:</p> <p>1. מוצע כי השטחים ימוקמו באגף / בניין נפרד בחזית לרחוב לילנבלום בעל נראות ציבורית ומופע אדריכלי הפונה לרחוב.</p> <p>2. שטחי הציבור שיתוכננו במגדל יהיו בעלי מבואה עצמאית עם נראות ונוכחות לרחוב יהודה הלוי.</p> <p>3. התוכנית תאפשר חיבור בין המגדל למבנה העצמאי.</p> <p>4. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבונים בתוכנית.</p>
--

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת להגדיל את היצע שטחי הציבור באזור.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

5. דיור בהישג יד

על פי מדיניות הדיור העירונית 15% מסך יח"ד בתא שטח 100 יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ"ר.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 23 באפריל 2023, ע"י אמאב תחבורה ותנועה בע"מ, המצורפת להלן.
חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 23.04.2023 על ידי אינג' אירית לבהר-גבאי מאגף התנועה.

23 באפריל 2023

הנדון: תא/מק/5137 יהודה הלוי 41-43 – חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000), להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-1026871, יהודה הלוי 41-43.

1. רקע

1.1 הפרויקט נמצא ברובע 5 בתל אביב, בעל חזית דרומית לרחוב יהודה הלוי וחזית צפונית לרחוב לילינבלום.
1.2 מרחב הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס ושני קווי רכבת קלה.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

1.3.1 מגורים 41 יח"ד

1.3.2 מסחר 140 מ"ר

1.3.3 תעסוקה 11,547 מ"ר

1.3.4 מבנה ציבור 1,836 מ"ר

2. דרכי גישה לחניון

2.1 כניסה/יציאה של רכבים ל/מחניון הפרויקט מתוכננת מרחוב לילינבלום וזאת על מנת לא להפריע לתנועה הרבה על רחוב יהודה הלוי בסמיכות לתחנות רק"ל ובין שני צמתים.

2.2 על פי דרישות העירייה, גישת רכבים לחניון הפרויקט הינה באמצעות רמפה חד סטרית מרומזרת, לרכב פרטי ותפעולי, לכן מספר מקומות החניה מוגבל ל-40 בלבד.

3. תקני חניה לרכב פרטי

למגורים נקבע תקן 0.5:1 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב לרובע 5, 0 לדירות בשטח של 50 מ"ר ומטה ו- 0 ליח"ד הדב"י - סה"כ 18 חניות.

למסחר – 0

לתעסוקה – 1:350 מ"ר

למבנה ציבור 1:100 מ"ר

התקנים הם מקסימליים, קרי ניתן לרדת מהם.

מספר החניות בפרויקט מוגבל לכ-40 חניות, על פי התקן המותר לרמפת כניסה ויציאה חד-סטריית. עקב כך הופחת מספר מקומות החניה עבור מסחר, תעסוקה ועבור מבנה הציבור. למסחר לא מוצעות חניות ולתעסוקה ולמבנה הציבור ההפחתה חושבה באופן יחסי לתקני החניה.

בנוסף, תוכנו 3 חניות נכים.

סך הכל 40 מקומות חניה + מקומות חניה לנכים.

4. הולכי רגל

הפרויקט מסדיר מעבר להולכי רגל בין יהודה הלוי ללילינבלום, באמצעות זיקת הנאה ברוחב 2.5-3 מ' בדופן המזרחי של הפרויקט.

5. רכב דו גלגלי

לפי האסטרטגיה העירונית, מתוכנן שביל אופניים בגדה הדרומית של רחוב יהודה הלוי, כחלק מפרויקט "שדרת הקריה", המתחבר לשביל אופניים רציף מפארק המסילה עד לחוף הים.

6. תחבורה ציבורית

להלן תשתיות התחבורה הציבורית בסביבת הפרויקט:

6.1.1. קו רק"ל אדום (בביצוע) עובר לאורך רחוב יהודה הלוי ורחוב אלנבי (מקטע תת-קרקעי). הפרויקט נמצא כ-240 מ' מתחנת אלנבי.

6.1.2. קו רק"ל סגול (בביצוע) עובר לאורך רחוב אלנבי. הפרויקט נמצא במרחק של כ-50 מ' מתחנת יהודה הלוי.

6.1.3. רחוב אלנבי כולל נת"צים לשני כיווני התנועה ובמרחק של כ-100 מ' בממוצע מתחנות האוטובוס לאורך אלנבי.

סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה. קידום הפרויקט מאפשר לממש הסדרה של מעבר הולכי רגל רציף מרחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1:350 ולשטחי ציבור 1:100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1:700 לתעסוקה ו 1:200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ל יח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום, השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי אשר יהיה פנוי גם מריצוף, זאת לצורך חלחול, יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. התועלות יתואמו בהתאם לתחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה. יש לעדכן את היקף השטחים העל קרקעיים ל- 2,650 מ"ר, יש לעדכן את השטחים התת קרקעיים בהתאם.
4. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
5. יש לחתום על כתב שיפוי וכתב התחייבות לשטחי ציבור ועל ההסכמים הרלוונטיים.
6. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע"י גורמי העירייה.
7. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
8. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
10. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע"י אגף התנועה.
11. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23'ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

מוטי רוימי : תכנית במע"ר רוטשילד, תואמת מדיניות המע"ר, תואמת 5000, מציעה מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים, הכוללת דב"י בהתאמה למדיניות העירונית ושטחי ציבור בהיקף 2650 מ"ר יוני גרוסווסר : מציג את התוכנית במצגת. מילי פולישוק : בטבלה רשום 2480 מ"ר שטחי ציבור? יוני גרוסווסר : זה גדל דורון ספיר : הדב"י על שם העירייה? אלי לוי : תמיד דב"י זה על שם העירייה, זה אבסורד שהוא צריך לנהל את זה והוא מחוייב על פי התיקון אודי כרמלי : זה דב"י יום, הוא יחתום על הסכם עם העירייה. נשמח שיהיה הסכם ברור בנושא הזה, כיצד לנהל את זה, גם היזם ישמח שהיחידות ינוהלו על ידי עיריית ת"א אורלי אראל : העירייה מנהלת את מי שנכנס היא לא מנהלת את יחידות הדיוור. זה דירות בבעלות פרטית חיים גורן : מה ההבדל לא הבנתי רוני קרינסברג : הניהול בפועל נעשה על ידי היזם, למשל דמי השכירות, ליקויים, גביה. חיים גורן : למה שהעירייה תנהל את זה? אודי כרמלי : אם הדירות היו נשארות לצמיתות בעירייה זה נכון, במידה והיזם מחזיק את הדירות האלה לא נכון שהעירייה צריכה להתעסק בתחזוקת הדירות אלי לוי : במקומות שמדובר ביחידות ספורות זה נכון שיהיה בסמכות העירייה. חיים גורן : צריך לבנות מודל מסודר עם רשות הדיוור כיצד מנהלים את זה אודי כרמלי : יש הפרדה ברורה בין דירות שהעירייה מקבלת לאחר שנכנסה כבעלים ויש לנו בעלות עירונית לבין דירות של יזם. זה מופיע במדיניות הדיוור שאושרה בוועדה. דירות יזם שיש להם בעלות לתקופת זמן מוגבלת, של 25 שנה, אין ערך שהעירייה תנהל פיזית את הבניינים. מילי פולישוק : אבל הדירים מתחלפים לאורך 25 שנה, מי דואג להחלפה? אודי כרמלי : איכלוס הדירות באחריות עיריית ת"א-יפו מילי פולישוק : צריך הסכמים ונהלים מאוד ברורים

רוני קרינסברג : יש הסכמים.

יוני גרוסווסר : ממשיך בהצגת התוכנית מהמצגת.

חיים גורן : מה לגבי החזית המסחרית?

יוני גרוסווסר : יש חזית מסחרית בקומת הקרקע. לבניין יש לובי ציבורי לרחוב לילינבלום, החלופה המועדפת היא לקחת את הבניין השלם על לילינבלום ושהוא יתרחב בקומות עליונות בהתחברות למגדל וגם יהיה אגף עצמאי. החזית המסחרית תפנה לרחוב יהודה הלוי ויהיה מעבר ציבורי להולכי רגל בסמוך לחזית המסחרית.

מילי פולישוק : לגבי השטח הציבורי מצויין 2480 מ"ר בטבלה

מוטי רוימי : שטח הציבורי הבנוי יעודכן ל 2650 מ"ר במסגרת עדכון המסמכים

מילי פולישוק : מה ההבדל בין דרך לבין דרך מוצעת?

אורלי אראל : דרך קיימת על פי תב"ע תקפה דרך מוצעת תוספת, דרך חדשה.

יוני גרוסווסר : הרחבת המדרכה בחזית יהודה הלוי

ליאור שפירא : אם נבחר את הבניין העצמאי בעתיד, הקומות שיהיו לנו הן יהיו מחוברות?

מוטי רוימי : יהיו שני לוביים לשטחים הציבוריים לשימושים הציבוריים השונים, לובי כניסה מרח'

לילינבלום והשני מהדופן המזרחי של המגדל, יהיה חיבור בקומות השניה והשלישית בין האגף המרקמי למגדל.

מבוקש להוסיף 2 שיקולים טכניים לחוות דעת צוות : כתב שיפוי וכתב התחייבות המופיע בסעיף 6 כבר

נחתם ולכן יש להסיר סעיף זה. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים עם העירייה

בשלב תוכנית העיצוב ולא בשלב ההפקדה.

דורון ספיר : אנו נאשר את התוכנית להפקדה.

בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית מציעה תקן חניה מופחת מהתקן שנקבע במדיניות העירונית, וזאת על מנת לאפשר רמפה חד סטרית. ההפחתה תתבצע מתקן חניה לתעסוקה ושטחי ציבור באופן יחסי, כך שאם המדיניות העירונית קובעת תקן חניה לתעסוקה של 1: 350 ולשטחי ציבור 1: 100, לדוגמא לאחר ההפחתה התקן יהיה 1: 700 לתעסוקה ו 1: 200 לשטחי ציבור. התקן למסחר 0. התקן למגורים יהיה 0.5, ותקן 0 ליח"ד בשטח של 50 מ"ר ופחות, ותקן 0 ליח"ד הדב"י.
2. השטח הפנוי מבינוי על ותת קרקעי לא יפחת מ- 15% משטח המגרש, אולם על מנת לאפשר את הרחבת המדרכה לאורך רחוב יהודה הלוי, וזיקת הנאה למעבר דרך המגרש וחיבור בין רחוב יהודה הלוי לרחוב לילינבלום, השטח הפנוי מריצוף יהיה 10% משטח המגרש. מתקן החדרת מי נגר ומיקום בורות חלחול יעשו בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.
3. יש לעדכן את טבלת שטחים, טבלה 5, בנוגע לשטחי ציבור בהתאם לשטחים המוסכמים מול היחידה האסטרטגית הכוללים הקצאות ותועלות. יש לעדכן את היקף השטחים ל- 2,650 מ"ר.
4. יש לתאם את היקף התועלות מול היחידה האסטרטגית על פי תחשיב אשר יערך על ידי אגף הכנסות מבנייה.
5. יש לחתום על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה, לפני הגשת תוכנית עיצוב.
6. יש לחתום על כתב שיפוי.
7. יש להעביר לוח הקצאות בהסכמת הבעלים מאושר ע"י גורמי העירייה.
8. יש לתאם את חלופות מיקום השטחים הציבוריים והלובאים מול אגף תכנון עיר, אגף מבני ציבור, היחידה האסטרטגית ונכסים, ואופן תפעולם.
9. יש להטמיע שינויים בהוראות בנושא תנועה וחניה בהתאם להנחיות אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף תנועה ובתיאום לייעוץ המשפטי של העירייה.

10. יש להטמיע שינויים בהוראות התכנית הנדרשים על פי הרשות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
11. יש להעביר נספח תנועה לאישור סופי ע"י אגף התנועה.
12. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, ליאור שפירא

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11610 בעמוד 9182 בתאריך 04/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית:

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. גבי אורלי נשיץ ומר איתן אירני	רחוב תובל 5 תל אביב	שמואל לכנר, עו"ד אלירן לנדסמן, עו"ד
2. חברת פרומוקום	רחוב הברזל 31, תל-אביב, 69710	ערן לס עו"ד
3. התנגדות עצמית	רחוב ברקוביץ 4 תל אביב 6423806	עו"ד אנדריי פייר משרד עו"ד ש.בירן
4. מהנדס העיר עת"א – יפו	רחוב פילון 5, תל אביב	עת"א, יעל אלפסי עו"ד

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: גבי אורלי נשיץ ומר איתן אירני, בעלים של חלקות 13,14,15,17

תקציר התנגדות	הערות	המלצה
1. בבסיס ההתנגדות קיים רצון ליוזמה במגרשים גובלים.	בעל הקרקע מגיש התנגדות השתתפו במספר ישיבות באגף התכנון ואצל מהנדס העיר, בהם הוצע להם להצטרף לתכנית במסגרת איחוד וחלוקה. בעלי הקרקע מסיבותיהם סרבו להצעה. במסגרת ישיבות אלו הובהר להם כי לא תקודם למגרשים בבעלותם תכנית נפרדת. מדיניות מע"ר שד' רוטשילד שאושרה בועדה המקומית קבעה מכסה מקסימלית של 500,000 מ"ר שטחים עיקריים שאזור זה יכול להכיל. מדיניות זו הוצגה למתנגדים במסגרת הפגישות באגף התכנון.	
2. יש לקבוע קו בניין יקבע ל 6 מטרים ולא ל 2.5 מ' מחלקות 14, 15, 17.	על פי תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד, תכנית זו מביאה למיצוי הזכויות במע"ר.	את לדחות את ההתנגדות

	לפיכך הבסיס לטענה שיש להתחשב בתכניות עתידיות לקידום תכנית להוספת זכויות במגרש הגובל, אינה תואמת מדיניות שאושרה בועדה. הבקשה לקבוע קו בניין 6 מטרים אינה תואמת תכניות חלות במגרש זה.	
את לדחות ההתנגדות	תכנית זו תואמת את קו הבניין לפי תכניות חלות ותואם מצב קיים בפועל. לפיכך אין ביסוס תכנוני או סטטוטורי לשנות קווי בניין.	3. בחלקה הצפוני של התכנית מתוכנן בנין בן 6.5 קומות מעל הקרקע ואילו הבניין לשימור שעליו בנוי בפועל במרחק של כ- 2 מטרם לערך. לכן, לכוון חלקה 17 חייב להיות קו בנין בתכנית המופקדת שלא יפחת מ- 4 מטרים.
את לדחות ההתנגדות	צמצום הרמפה לנתיב אחד בלבד נעשה לצורך הפחתת הפגיעה במרחב הציבורי. הדבר נעשה במאמץ רב תוך שילוב רימזור בכניסה והיציאה מהחניון. הבקשה לאפשר את הכפלת הכניסה לרמפה אשר תגרום לפגיעה גדולה עוד יותר במרחב הציבורי אינה עומדת בקנה מידה עם מטרות התכנית לשיפור המרחב הציבורי. בנוסף הנחת היסוד בטענות המתנגדים היא שיש להתחשב בתכנון עתידי של המגרשים שבעלותם, התכנות לקידום תכנית נפרדת לתכנון עתידי נבחן ונפסל.	4. המתנגדים סבורים כי יש לתכנן רמפה כפולה אשר תשמש בעתיד כניסה ויציאה לשני המתחמים יחד.
את לדחות ההתנגדות	תכנית זו חלה על מה שבתוך הקו הכחול ולא מחוץ לקו הכחול של התכנית.	5. מיקום העצים לשימור

התנגדות 2: חברת פרומקום - רחוב הברזל 31, תל-אביב

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לדחות ההתנגדות	לבינוי אינטנסיבי בתעצומות שהמע"ר מאפשר יש השלכות מקומיות ועל אזורים. החלטות תכנוניות נעשות על פי מכלול שיקולים תוך רצון למזער את הנוקים שהבינו עשוי לגרום. השימוש במגרש באי התנגדות זו הינו מלונאי. התקינה בנוגע למיקרו אקלים וזכויות שמש, אינה חלה על שימוש מלונאי. על פי התקינה בית מלון אינו נחשב שימוש רגיש.	1. בהתאם לדו"ח מיקרו אקלים שמצורף כמסמך נדרש לתב"ע, הנכס של החברה יסבול מצל קבוע עד כדי כך שאינו עומד בתקן של כמות שמש מינימאלית בגגות ובחזית דרומית.
את לדחות ההתנגדות	רחוב יהודה הלוי שהינו רחוב ראשי מרובה תנועה מכל הסוגים, נפסל לגישה לחניון משיקולים תנועתיים בטיחותיים של הפרעה ופגיעה בתנועת הולכי רגל ורכב: הסדרת כניסה-יציאה במסדרון של 90 מ' בין צמתים מרומזרים תהווה הפרעה ברורה לזרימה וכן עלולה לגרום לחסימת מדרכה. רחוב לילינבלום לעומת זאת הוא רחוב מקומי, שעמיד לעת הפעלת הקו הסגול של הרכבת הקלה, הנמצא כעת בבנייה, להפוך לרחוב ללא מוצא. המשמעות שלא תהיה עליו תנועה למעט תנועה של רכבים המגיעים למבנים שבו, כך שלא צפוי בו עומס תנועה, בוודאי שלא עקב מספר מקומות החנייה המזערי הנבנה בתכנית שבה נקבע תקן חניה מופחת, בהתאם למדיניות העירונית.	2. תכנון 5 מפלסים הכוללים חניה שהכניסה הנה מרחוב לילינבלום בלבד. דבר שיצור עומס תחבורה ברחוב לילינבלום, הסובל כבר כיום מעומס תנועה.
את לדחות ההתנגדות	עירוב שימושים הינו ערך חשוב במע"ר שקבוע גם בתכנית המתאר ורצוי על מנת לאפשר למגוון אוכלוסיות להשתמש בשטחי המע"ר ולקיים אותו כאזור תוסס ופעיל כל שעות היום. המרחקים בין המבנים ראויים ומתאימים באזור צפוף כמו זה ובמרחק של למעלה מ-5 מטרים מהמגדל קשה לטעון לפגיעה בפרטיות. ובנוסף כמצוין בסעיף 1 שימוש מלונאי אינו שימוש רגיש על פי התקינה, ואין דרישה לבדיקה פרטנית.	3. החברה מתכננת לבנות בריכת שחיה בגג ו/או מרפסת שיוזף/פתוחה לאירוח נפגעת מהותית מאיבוד השמש, איבוד הפרטיות מכך שמגדל בן 40 קומות יצפה על המשתמשים בגג (דבר שיגרום אי נוכחות למשתמשים בגג).

את לדחות ההתנגדות	על מנת למזער את הנזקים הסביבתיים באתרי בנייה, העירייה עושה שימוש בחוקי עזר עירוניים כגון הגבלת שעות רמת הרעש המותרת, וכן הגבלת שעות של הכנסת כלים כבדים למגרש אשר מפריעים לתנועה ולהולכי רגל וכולי.	4. במישור הנזקי, בנייה מסיבית שעומדת להתאשר, תגרום לרעש, עומס תנועה, אבק ולכלוך לפרק זמן של שנים, דבר שיגרום לקריסה כלכלית של המלון כתוצאה מאי יכולת לאכלס את חדריו באורחים (שיסרבו להגיע למלון הצמוד לאתר בנייה).
את לדחות ההתנגדות	התכנית תואמת את ייעוד הקרקע והנחיות עיצוב עירוני שנקבע בתכנית המתאר 5000, למע"ר מטרופוליני, גובה בנייה עד 40 קומות.	5. לשנות את התב"ע ולהשאיר את גובה הבניינים כפי שמאושר כיום ולמנוע חריגה מהותית בגובה הבניינים סביבה.
את לדחות ההתנגדות	מע"ר שדי' רוטשילד מאופיין בשילוב של מבנים לשימור ובניה מגדלית צמודה. אפיון זה החל משנות ה-90 ואומץ בתכנית המתאר העירונית.	6. מה הטעם לכפות על החברה לשמר את הבניין ולהשקיע כל כך הרבה כסף כאשר בצמוד מוקמת "מפלצת" בגובה של 40 קומות במרחק של מטרים בודדים מהמלון.

התנגדות 3: התנגדות היזם

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לדחות ההתנגדות	למע"ר ההיסטורי - רוטשילד, נערכה תכנית מדיניות לשימושי מלונאי. התכנית הגבילה את היקף השטחים לשימוש מלונאי לסך של עד 25% מסך שטחי התעסוקה במע"ר.	1. המשמעות המעשית של הטלת מגבלה על הסבת שימושי תעסוקה למלונאות ל-25% בלבד היא שאין כל אפשרות להקים שטחים למלונאות בתכנית. אין להגביל את היקף שטחי המלונאות למועד אישור תוכנית העיצוב, ובהתאם לצרכי השוק ולמדיניות התכנונית העדכנית.

התנגדות 4: מהנדס העיר עת"א - יפו

המלצה	הערות	תקציר התנגדות
את לקבל ההתנגדות	המרפסות יחשבו בהתאם לחישובי השטחים בחוק התכנון והבניה.	1. סעיף 4.1.2 ב.2. תכסיות וקווי בניין. ג.יש למחוק את המשפט "אלו יחשבו משטחי הבנייה העיקריים" - לא מקובל.
את לקבל ההתנגדות	תיקון טכני - התאמה לנוסח מהמסמך "הממיר מדריך להטמעת מדיניות הדיור בתהליך התכנון" ולאישור הנוסח ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.	2. סעיף 2.4.1.2 ד.2 דירור בהישג יד - יש לעדכן נוסח בהתאם לממיר.
את לקבל ההתנגדות	יש להשמיט את "ככל הניתן" לאורכו של כל מסמך הראות, ולכתוב במקום: "ככל שנדרשת כצורך תכנוני להקמת השטחים הציבוריים סטיה מההוראות הבאות, זו תידון במסגרת תכנית העיצוב ותהיה בסמכות הועדה המקומית"	3. ניסוח סעיף 4.1.2 ה.17 - "שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים.... ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית"

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
2. לדחות את כל שאר ההתנגדויות.
3. לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-24ב' מיום 22/05/2024 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: מציג את עיקרי התכנית.
עו"ד רועי אמזל: מייצג את אורלי נשיץ ואיתן אירני: בבסיס ההתנגדות שלנו רצינו ליזום תוכנית על כל המתחם ואכן זה התכנון המיטבי. נטען שהלקוחות מצדנו זנחו את היוזמה הזו וזה לא נכון. השתתפנו בדיון ואמרנו מה צריך לעשות. התוכנית הזו צריכה להיות ביוזמת הוועדה ולכלול גם את המבנים האלה

גם אם אין לנו את כל התימוכין הקנייניים. התכנון בתכנית מאולץ ואינו נכון וכל דבר שייצא יהיה פחות טוב.

ליאור שפירא: במשך שנים בכובע אחר שלי כעו"ד, ייצגתי את ג'ד נשיץ לדעתי גם מסביב לכנס הזה. בהתאם לחוות דעת משפטית אבקש לא לנהל את הדיון ולא להשתתף בו, ומר אלחנן זבולון ינהל את הדיון.

עו"ד רועי אמזל: שיקול הדעת חייב להביא למסקנה שזה לא התכנון המיטבי. הוועדה צריכה לראות שכל הבלוק או חציו ואת הבניינים לשימור. צריך לתכנן את כל המתחם יחד. מדובר במבנה של 40 קומות בקו בניין של 2.5 מטר מכל צד, ביחס למבנים המרקמים שנותרים, זה בהכרח מוביל לפגיעה במבנים הסמוכים ובעיקר שלא ניתן יהיה ליזום תוכנית דומה בצד השני של אותו קו. צריך להגדיל את קווי הבניין לכל הפחות ל-6 מ' לכל צד. לעניין רמפת הכניסה, היא צומצמה למסלול אחד, נכון יהיה שלכל תוכנית יהיה מסלול אחד. צריכה להיות הוראה מפורשת שמאפשרת מסעה משותפת. מיקום העצים לשימור, לא ברור כיצד אפשר לסמן דברים שאינם נמצאים בתחום התוכנית ולחייב בעלים שאינם בתחום. אשמח שהצוות המקצועי יראה תוכנית דומה, שמקדמת בינוי בנפח הזה. בהעדר דוגמה זה רק מוכיח שזה תכנון מאולץ. הוועדה אמורה לבחון את התכנון המוצע ולבדוק באם יש לו חלופה טובה יותר.

עו"ד ערן לס: מיצג את מלון לילינבלום. התוכנית מהווה עונש מוות למלון. בתוך ההצללה מופיע שהבניין לא עומד בתקן של אור וצל, יהיה חשוך 365 ימים. מלון שיהיה באתר בניה, אי אפשר להגיע אליו לא יוכל להקים את הבריכה שתכנן ובהצללה גבוהה לא ירצו לבוא אליו. לעניין רמפת הכניסה, מדובר בכביש ברחוב לילינבלום חד סטרי זה אמר שיש רמזור שיעמדו בו, הרחוב יהיה פקוק בעיקר בשעות היום בבקר ובערב כשהעובדים מגיעים למגדלים וחזרה. התוכנית חריגה יש ריכוז כל המתחם במגדל אחד המסתיר את השמש. המגדל דרומי, השמש תהיה מוסתרת מצד מזרח ולאחר מכן מדרום ובחורף זה משמעותי יותר. למרות שמדובר בבניין לשימור ששופץ, לא לחינם הוגדר כך, לא כדי שנהיה מוצלים על ידי מגדלים של 40 קומות. לדעתנו צריך לעשות תוכנית לכל המתחם ולפזר את המגדלים בצורה סבירה תיתן חדירת אור לכל בנייני השימור בסביבה זה הדבר הראוי. יש לדחות את התוכנית ולעשות תוכנית אחת לכל המתחם, בהתנגדות ניתן לראות שרב האנשים שלא נמצאים בתוכנית רוצים ומסכימים כיום.

עו"ד אנדריי פייר – מייצג את היזם: יש לנו התנגדות, בשלב האחרון לפני הפקדת התוכנית הוכנסה הוראה לתוכנית שהגבילה את שיעור המלונאות מתוך התעסוקה ל-25 אחוז. משמעות הדבר שאי אפשר להקים מלון, מדובר בתכנית נמוכה עם שימושים שכבר היום יש מגורים תעסוקה מבני ציבור ומסחר להכניס שימוש נוסף של מלונאות שהוא רק 25 אחוז מתעסוקה, מלון כזה לא יכול לתפקד. פירטנו בהתנגדות אין שום מניעה שיהיה מלון על מלוא שטחי התעסוקה כאופציה הדבר מתאפשר מבחינת תוכנית המתאר ומע"ר רוטשילד ולא ברור לנו למה ההוראה הזו נקבעה מראש. אנו סבורים על אופן שימוש מלונאות להשאיר לשלב עיצוב התוכנית. נעשתה בדיקה אין בתי מלון דומים בסביבה, מדובר באזור שמתאים למלונאות, יש פה מגבלה קשה של חניה ולכן אופציה לבניית מלון נכון מבחינה תכנונית ועירונית. מבוקש לבטל את הגזירה לאפשר בניית מלון ולקבוע את אופן שילוב המלון בתוכנית העיצוב.

מוטי רוימי: מקריא את התנגדות מהנדס העיר.
עו"ד דיוויד עמית ב"כ הבעלים יוזמי התוכנית: לגבי ההתנגדות שהוגשה על ידי משרד נשיץ, לא ראיתי תצהירים. כמו כן, יש סתירה בין מה שנאמר היום לבין ההתנגדות הכתובה נאמר בדבריו שהתכנית צריכה להיגזר ובהתנגדות נכתב כעיקרון המתנגדים לא מבקשים לבטל את התכנית המופקדת. ההיבטים של מה יכול להיות או מה יכול יהיה להיות ביתרת המקרקעין, אי אפשר לטעון לתוכנית המופקדת. מה היה אם היא היתה רחבה יותר או מצומצמת יותר. יש כאן סוג של חוצפה, בניינים 1+1 בקטע התחתון, נעשו אינספור ניסיונות להתאחד. גם מהנדס העיר קרא להם להתאחד וחיכינו וזה לא קרה ולכן פנינו לתוכנית משלנו.

מיכל אורן – ישר אדריכלים: קווי בניין הקיימים היום למבנים לשימור היום המרחק הוא 1.8 וליהודה הלוי קו בניין 3, התוכנית המופקדת קובעת לרח' לילינבלום קו בנין הצדדיים של 2.5 מ' היא משפרת את המצב של הבניינים לשימור וביהודה הלוי שומרת על המצב הקיים, לא נכון לשנות זאת. להתנגדות המלון, היום אין בריכה במלון. נעשתה בדיקה להצללה ורוחות ליום הקצר ביותר השנה. עשינו בדיקה ליום הארוך ביותר בשנה, הקצר והשוויון. בקיץ בסתיו ובאביב, אין הצללה המגדל שלנו לא מצל על בריכת המלון ביום הקצר ביותר בשנה ביום חורף, המגדל מצל.

בקיץ במשך שעה אחת בלבד ביום יהיה צל בגג, באביב שעתיים בלבד במהלך היום, הפגיעה בסך הכל שעתיים ביום בזמן השימוש בריכה.

מיטל להבי: כשמתייחסים למע"ר רוטשילד מדברים על תוכנית חשובה מאוד, לפתח תעסוקה ולפתח צרכי ציבור. מדובר בתוכנית של פחות מ-2 דונם שהייתה אמורה לקבל 375 אחוז בנייה ואיני מבינה מה מקבלת. לתוכנית צריך להיות תועלות שמצדיקות אותה. האמירה שצריך לחבר את החלקות היא אמירה שמבוססת גם על תוכנית השימור, שלא מאפשרת לקבל ניוז זכויות שלא מהאזור עצמו, יש פה הזדמנות

לשמר תוכנית מתוקף ההמצאות שלה באזור עצמו. באזור הזה חסרה גינת כיס קטנה ואם היו מחברים את החלקים אולי אפשר היה למצוא גינת כיס קטנה. לעניין הדב"י היא תועלת ציבורית של דירות בתוך מגדלים, הן מוגדרות כ-15 אחוז מסך יחידות הדיור ואצלנו אמור להיות 15 אחוז מסך השטח. בדרפט מופיע כל פעם בצורה אחרת. שטח המגורים שמתחלק ל-41 דירות והסך שלנו 4450 מ"ר לא יכול לעמוד בהחלטת הוועדה שהמוצע יהיה 80 מטר. אני לא רואה דב"י במגדל ברוטשילד יהיה 110 מ"ר. יש פה כמה לאקונום ואם היינו מסתכלים על השטח בצורה כוללת היינו יכולים לפתור תועלות ציבוריות של שימור, גינת כיס קטנה, דב"י. התועלות לא מצדיקות את עצמן והתוכנית מצומצמת יחסית לשטח שהיה צריך להיות. צריך ליצור תוכנית שתביא תועלת לסביבה. אני חוששת גם בנושאים התנועתיים, חיבור בין התוכניות יכול ליצור כניסות יותר יעילות ולייצר פרויקט יותר איכותי.

מוטי רוימי: מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אורלי אראל: התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר ת.א 5000 ומדיניות הוועדה למע"ר שד' רוטשילד היקף זכויות הבניה הן רחוק של 12.8 אם עד 25 אחוז שימושי מגורים.

מיטל להבי: אפשר להוסיף על 500,000 מ"ר שהוגדרו במע"ר?

אורלי אראל: המדיניות של מע"ר רוטשילד עודכנה במסגרת תכנית עדכון המתאר. על פי החלטת הוועדה המקומית הרח"ק עד 12.8 מתוכם עד 25 אחוז מגורים, מתוך שטחי התעסוקה עד 25 אחוז למלונאות סך הכל של 500 אלף מרובע, שעודכנה במסגרת אישור תוכנית המתאר. התועלת הציבורית העיקרית שלה היא תוספת שטחי ציבור, כ 2500 מ"ר מעבר להקצאות הנורמטיביות וזה סופר חשוב למרחב הזה, גם הדב"י הוא תועלת אבל התועלת בעיקר זה הצורך בשטחי ציבור מעבר לנורמה.

מיטל להבי: יש הגדרה לשטחי ציבורי?

אורלי אראל: כל מה שמאפשרת תוכנית צ' לשטחים חומים, אנו ניתן המלצות מה נדרש לאותם שטחים. לדב"י יש תרומה חשובה בתוכנית אבל התרומה המהותית היא שטחי ציבור

מיטל להבי: אבקש להסבר איך 4600 מ"ר ל-41 יח"ד עומדים במוצע של 80 מ' ליח"ד?

מוטי רוימי: הבדיקה נעשתה והנושא תואם. שטח למגורים כולל גם פירים, שטחים משותפים ולובי ושטחי שירות נוספים.

אורלי אראל: לגבי מי שרצה להצטרף לתכנית היו אצלי בדיונים פעמיים או שלוש, גם אצל מהנדס העיר, המלצנו להם לקחת חלק מהתוכנית תשובתם הייתה שלילית פעם אחר פעם. הבהרנו והוצאנו להם סיכום שאנו לא נקדם עבורם תוכנית נפרדת האופציה היחידה מבחינתנו לתת זכויות למבנים האלו היא בצירוף לתוכנית הזו. הם סרבו בתוקף ולכן התוכנית קודמה בלעדיתם. התוכנית התעכבה כמעט שנה בכדי לנסות לצרף אותם. המבנים לשימור חלה עליהם תבי"ע תקפה. ההמלצה של כל גורמי המקצוע הייתה תועלת של שטחי ציבור. למבני השימור יש תוכנית משלהם.

עו"ד רועי אמזל: נאמר לנו שלא תינתן לנו תוכנית משלנו ולכן אנו מבקשים לדחות את התוכנית הזו ולקדם תוכנית ביחד. איך יכול להיות שאם היינו נכנסים לתוכנית היינו בתוך ה-500 אלף מ"ר אבל בגלל שאנחנו בחוץ אנו מחוץ ל-500 אלף מ"ר.

מוטי רוימי: מאז שביקשו שתצטרפו לתכנית הובאו לפורום מה"ע עוד תכניות שמיצו שטחים.

אלון סמואל: מייצג בעל נכס לילינבלום 42: מעולם לא זומנו לפגישה במנהל ההנדסה, לא הוצע לנו להצטרף, ת.א 5000 לא שוללת בניינים לשימור.

עו"ד ערן לס: בלילינבלום הבניין היחיד ששומר זה בית המלון. להבנתי, היה צריך לחלק 500 אלף מ"ר בין ארבעה מגרשים בכל רוטשילד, היתרה אומרת שנפגע בבניין לשימור. לעניין ההצללה התקן שפורסם בהפקדה אומר שאנו לא עומדים בתקן. הרעיון שאפשר לפזר את השטחים על היתרה דבר שיגרום ל-4 בניינים יותר נמוכים ולא תהיה הצללה על הבניין שלנו.

עו"ד דיוויד עמית ב"כ היזם: דוח ההצללה אומר בדיוק את מה שנאמר קודם.

הבניין הפינתי לא פה והם לא היו בשום דיון, יצאו החלטות בכתב ונעשו אינספור ניסיונות לצרפם והם סירבו. הבעלים שילמו מיליונים על התוכנית, אנו מבקשים לא לעכב אותנו.

אלחנן זבולון: אבקש דיון פנימי

דיון פנימי

אודי כרמלי: אני לא זוכר מקרה שעשינו כל כך הרבה מאמצים לצרף בעלים לתוכנית. שני הבניינים הצפוניים הם בניינים לשימור ואין כל כוונה לצרף אותם לתוכנית ולא נכון לצרף אותם, יש לגביהם תוכנית לשימור. לגבי שני המבנים הדרומיים, ניסינו לצרף אותם בזמן הזה כבר קודמו תוכניות אחרות.

בנק הפועלים היתה התוכנית האחרונה שאושרה למתן תוקף, היא סגרה את המכסה של 500 אלף מ"ר.

מיטל להבי: לפי דעתך תהיה עוד תוכנית שתגיע במע"ר רוטשילד?

אודי כרמלי: יכול להיות עוד תכנית שמאחור

אורלי אראל: יש עד 498.7 אלף מ"ר

אודי כרמלי: אם נוסף תאורתית 50 אלף 100 אלף מטר, יש שורה של יזמים, אבל אמרנו המכסה נגמרה. חשוב לשמור על התמהיל של תעסוקה מגורים מלונאות ולא לשרוף את כל המלאי מגורים של המרחב הזה. אני ממליץ לדחות את ההתנגדות, נעשו מעשים כבירים.

מיטל להבי: האם אפשר היה לבקש יותר דב"י? או שהיינו יכולים לבקש תועלת ציבורית משימור מבנים?

אורלי אראל: הדב"י הוא שולי העיקר הוא שטחי ציבור

אודי כרמלי: כל הבניין הצפוני יהיה שלנו, זו תרומה אדירה

מיטל להבי: האם 6 יחידות דב"י של 4500 מ"ר זה מספק?

אודי כרמלי: יש ערך ציבורי, הנימוק המכריע בתוכנית הזו זה התוספת הציבורית לשטחי ציבור

אביגדור פרויד: יש כאלה שיוכלו לבוא ולטעון שהם לא ניצלו

אודי כרמלי: כמו השכנים שלהם מדרום וממזרח, אלפי בעלי זכויות במרחב שלא ניצלו את ה-500 אלף מ"ר

אלחנן זבולון: תמיד יהיה גבול מסוים

אודי כרמלי: יש חלק לא קטן שאנו אומרים להם לא

אלחנן זבולון: אושר פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-24' מיום 22/05/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית כמפורט בהתנגדות זו, לדחות את שאר ההתנגדויות מהטעמים המפורטים בחו"ד הצוות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק