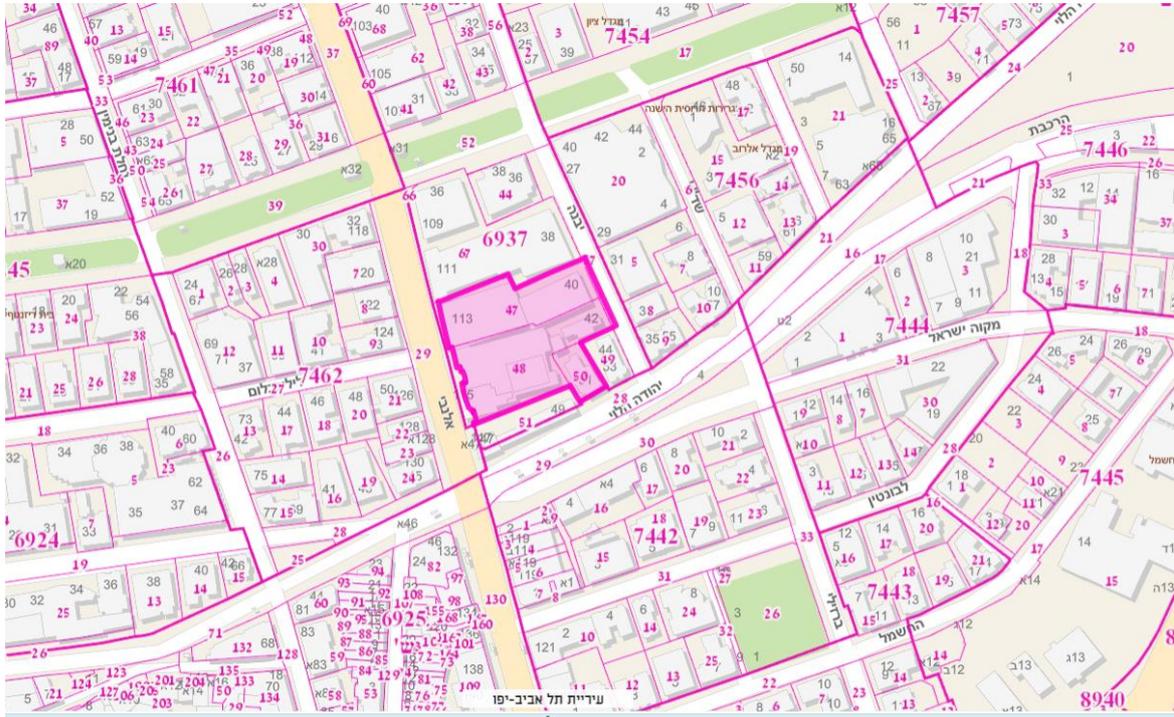


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה



מיקום:

צפון: גוש 6937 חלקה 67
 מזרח: רח' יבנה
 דרום: גוש 6937 חלקה 50-
 מערב: רח' אלנבי

כתובת:

תל אביב – יפו
 רח' יבנה 40, 42
 רח' יהודה הלוי, 51
 רח' אלנבי 111, 115

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלק
6937	מוסדר	חלק מהגוש	50	57, 48, 47

שטח התכנית: 4.881 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יזם: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
מודד: קבוצת דטהמפ
מתכנן תנועה: מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
אדריכלי נוף: נחלת הכלל
יועץ סביבה: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תשתיות: לביא נטוף מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין

אגרונום: טלי גליקמן
בניה ירוקה, סקר אנרגיה: גדיר הנדסה בע"מ

בעלות: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ובעלים שונים נוספים

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/לא מוסדר	מספר חלקה	מספר גוש
1.958	פרטיים	2.021	מוסדר	47	6937
2.413	פרטיים	2.596	מוסדר	48	
0.427	פרטיים	0.427	מוסדר	50	
0.083	עירייה	1.447	מוסדר	57	
4.881	סה"כ				
100%					

מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו - לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

יזם התכנית: מנורה נכסים והשקעות בע"מ, בנק הפועלים בע"מ וחברת רבדים (נכסים) בע"מ, וועדה מקומית לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיזי קיים:

הפרוייקט, בשטח של כ- 4.8 דונם, ממוקם בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרפוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים. בחלקה 48, ניצב על רחוב אלנבי מבנה משרדים, בית מנורה, בניין בן 13 קומות מעל יציע וקומת ביניים ומעל 4 קומות מרתף. בחלקה 47, בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקרקע. הבניין בנוי משני אגפים ומשמש למשרדים וחנויות כשבקומת הרקע ישנו פסאג'י המשמש למעבר בין רחוב אלנבי לרחוב יבנה. בחלקה 50 בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף. לבניין כניסה מרחוב יהודה הלוי.

תיאור מצב קנייני: כל המקרקעין בבעלות פרטית למעט חלקה 57 בייעוד דרך מאושרת בבעלות עיריית תל אביב יפו

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית מפורטת תא/1024

מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624

התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937

יעוד: מגרש מיוחד

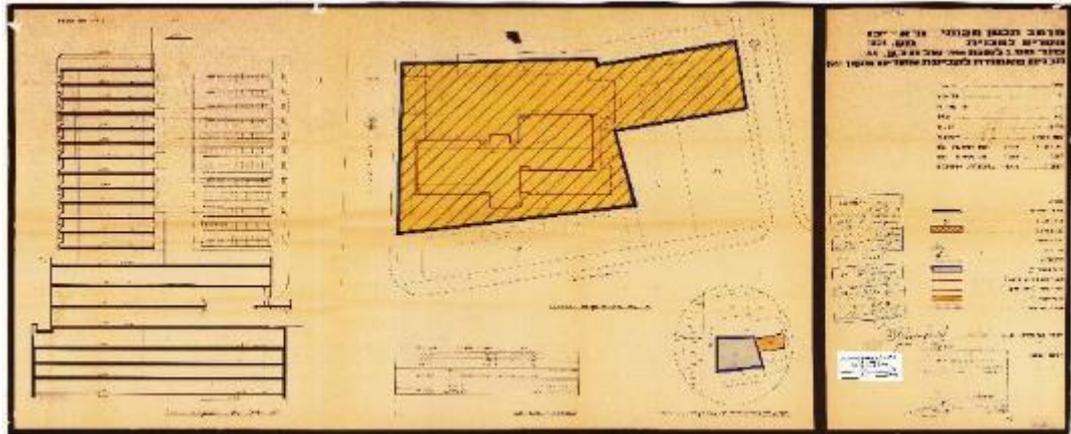
זכויות:

שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר

שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר

סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)

מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44

תכנית כללית לדרום תל אביב

מתן תוקף 4/11/1937

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : 50% משטח המגרש X 5 ק' = 3,022.5 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002
יעוד : אזור מגורים א'

זכויות : 168% משטח המגרש = 1,386 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש

סה"כ 811 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/1226 א'

תכנית חלה על חלקה 79

מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על חלק מחלקה 79 בגוש 6937, רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

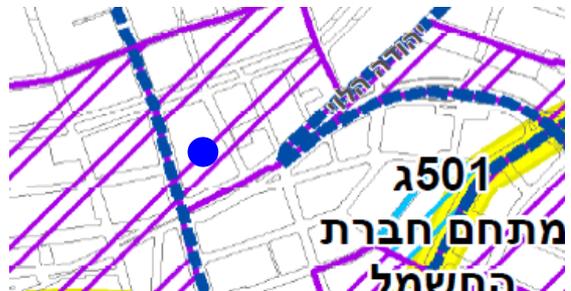
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר: עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכסית בינוי: עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי: עד 12.8
- שימוש ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף*: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2
- * שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- * שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.
- שהיקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים שחורים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית

אזור תעסוקה מטרופוליני
 אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים



מתחם תעסוקה מטרופוליני



קווי מתע"ן
 אדום
 סגול



עד 40 קומות



501		לכ העיר	
		תשריט אזורי ייעוד	אזור תעסוקה מטרופוליני
3.5		תשריט אזורי ייעוד	אזור מערב

5.3.3 אזורי תעסוקה

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 להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

התכנית חלה על כלל החלקות – 47, 48, 50, חלקי חלקה 57 גוש: 6937 ותואמת את מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד 2006-28ב' – 6 תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי – שדרות רוטשילד

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



מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר העירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממוקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם.

- דרך מאושרת 
- דרך מוצעת 
- מגורים, מסחר ותעסוקה 
- זיקת-הנאה 
- רצועת מתע"ג תת-קרקעית 
- רצועת מתע"ג 
- שטח לאיחוד וחלוקה חדשה 
- קו-בנין 
- קו בנין עליו 
- להריסה 
- מידות 

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחב תכנון עבור שימושי תעסוקה מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.



תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר כמפורט בסעיף 5-וקביעת תמהיל לשימושים הסחיריים עבור מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 45 קומות, הכוללות 5-קומות בהקלה בהתאם לחוק.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת תועלות ציבוריות
7. קביעת דב"י
8. הרחבת רח' אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.
9. יצירת כיכר בזיקת הנאה לציבור בלב המרחב, דופן הכיכר מוגדרת בחזיתות מסחריות ובכניסה ללובי המגורים והתעסוקה.
10. יצירת מעברים רציפים הפתוחים להולכי הרגל המוגדרים אף הם בזיקת הנאה לציבור.
11. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
12. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים

יעוד ראשי: מגורים מסחר ותעסוקה

היקף שטח התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 80% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש והיקף המגורים לא יעלה על 20% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש. שטח מבונה לצרכי ציבור לא יפחת מ - 3,375 מ"ר ברוטו בהתאם להקצאות שטחי הציבור כפי הנדרש. אליהם יתווספו 2394 מ"ר ברוטו שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

היקף זכויות בניה

שימוש	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	יח"ד	מעל	מתחת	מרפסות- בנוסף
-------	------------	-------------	------	-----	------	------------------

לשטח העיקרי	לכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת	הקובעת		הקובעת		
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	מספר קומות	מספר קומות			675	2,700	מבנים ומוסדות ציבור
1,524					2,242	8,967	מגורים
					460	1,840	מסחר
					8,507	34,027	תעסוקה
1,524	6	45	103	23,690	4,000	11,884	סה"כ
						47,534	

הערות לטבלה:

- א. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו.
- ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.
- ג. עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20% משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.
- ה. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.
- ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ז. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ח. בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ט. שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- י. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.
- יא. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בניה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל סופי של יחידות הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית**דב"י**

15% מכלל יחידות הדיוור, המהווים 15 יח"ד יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. דמי השכירות בגין יחידות אלו יהיו בהנחה בת 40% ממחיר השוק, תקופת השכירות הכוללת ביחידות אלו לא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'
- גובה קומה שתי הקומות הציבורית הראשונות יהיה עד 4.5 מטרים לקומה מרצפה לרצפה כל קומה נוספת תהיה בגובה עד 3.8 מטרים. גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'
- בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מגורים למשרדים או בין קומות למשרדים לציבור), בשתי קומות מגורים עליונות ובקומה הטכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות

1. **אפיון מיקום**
התכנית תחומה בשלושה רחובות: אלנבי במערב, יהודה הלוי בדרום ויבנה במזרח, ונמצאת בסמוך לקווי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הסגול) בצמידות לשתי תחנות. התוכנית מאפשרת קישוריות של הולכי רגל בין התחנות עבור משתמשי תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום המגיע מכיוון פתח תקווה לבת-ים, והקו הסגול המגיע מיהוד-מונוסון, אור יהודה וקרית אונו, גבעת שמואל ורמת גן.
2. **רמפת הירידה למרתפים**
הרמפה תמוקם ברח' יבנה בלבד. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי ואלנבי. הרמפות ישמשו לרכב פרטי ולכל מערך התפעול הנדרש לפרויקט.
3. **נת"ע**
בוצע תאום עם נת"ע מכיוון שהתכנית גובלת ממערב בתת"ל 70א (הקו הסגול העובר ברחוב אלנבי) ועם הקו האדום הנמצא בביצוע.
4. **תקן החניה יהיה על פי המפורט להלן:**
 - מגורים: לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - תעסוקה ומשרדים: 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - מלונאות: לכל היותר 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניה
 - מסחר: 0
- לשימוש ציבורי ייקבע תקן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- לדירות הקטנות מ-50 מ"ר כמו גם לדירות הדב"י תקן החניה יהיה 0
5. שביל אופניים עובר ברחוב יהודה הלוי בצידו השני של הכביש, שבילי האופניים לא עוברים בתחום התכנית.
6. תכסית: בין 15% ל-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה, ככל הניתן, לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ובהתאם להוראות תמ"א 1.

חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתא/4568 מתחם מנורה אלנבי.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

- א. בצפון, רחוב רוטשילד
- ב. במזרח, רחוב יבנה
- ג. מדרום, דרך יהודה לוי
- ד. ממערב, אלנבי

- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב יהודה הלוי עובר קו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2-.
- ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים 103 יח"ד
 מסחר 2045 מ"ר
 משרדים 38,057 מ"ר
 מבני ציבור 2,700 מ"ר

2. מצ"ב טבלת חניה דרושה לשימושים המוצעים לפי תקן עיריית תל אביב:

דרישת חניה											
דרישת חניה					תקן חניה				יח'	כמות	שימושי קרקע
אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי		אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי			
			נכים								
20	7	5		0	1:100	1:300	1:400 1:2000	0	מ"ר	2045	מסחר *
381	381	-	רגיל 3 גבוה 2	109	1:100	1:100	1	1:350	מ"ר	38,057	משרדים **
	5			27	1:5	1:500		1:100	מ"ר	2,700	ציבורי
22	110	-	רגיל 1 גבוה 1	55							
423	503	5	רגיל 4 גבוה 3	191							סה"כ

3. הולכי רגל

- 3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי 4.75 מ' בצד המערבי
- 3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננת מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'
- 3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו-4.0 מ' בצד המזרחי

4. רכב דו גלגלי

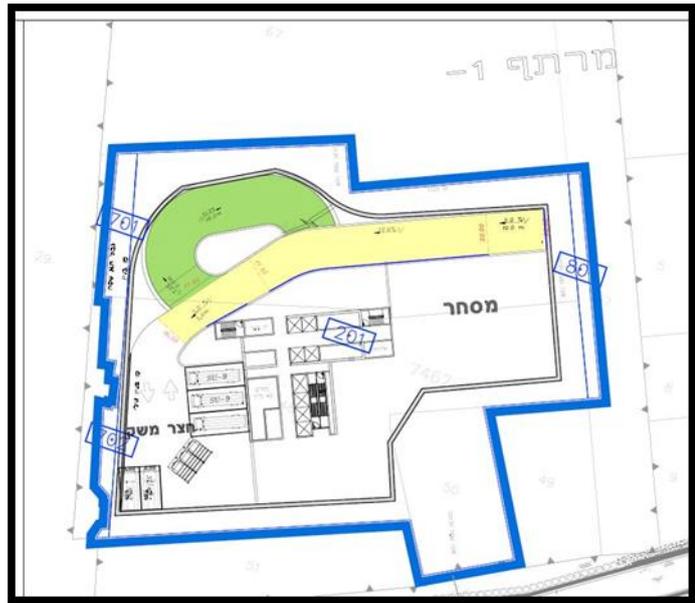
- 4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.

5. תחבורה ציבורית

- 5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קו אדום וקו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי

6. נגישות וחניות

- 6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי.
- 6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה.
- פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-
- 6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.



7. מערך תנועה היקפי

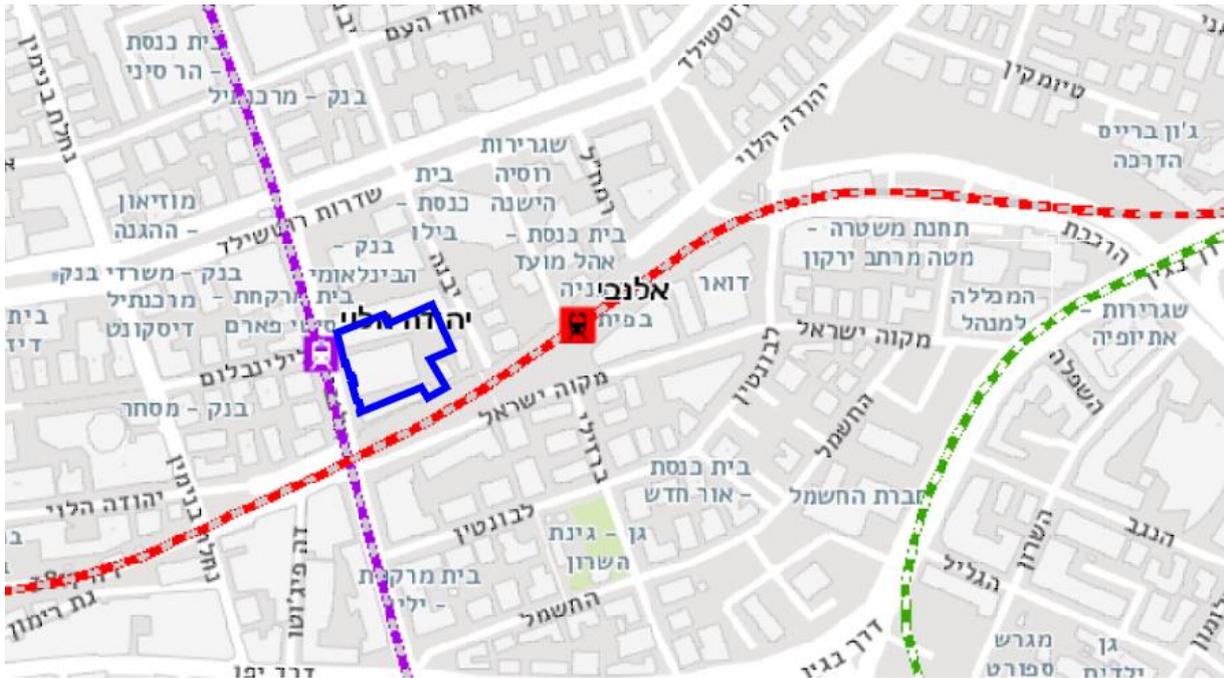
7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים.

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

בחלקה 50 מתוכן פיתוח לכיכר עירונית בנוסף לזה במרתפי חניה מוצעים 27 תאי חניה ציבוריים ו-5 חניות אופניים.

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית, רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.



10. סיכום

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

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים)

1. התכנית מציעה בינוי מגדל בעירוב שימושים המשולב קומות מסד רחבות.
2. המגדל בן עד 45 קומות בגובה יחסי של כ- 157.50+ מ' ובגובה אבסולוטי של 180 מ', המהווה את הגובה המקסימאלי המותר ע"פ תמ"א/2/4 וללא תוספת זכויות מעבר לקח"ק שנקבע התכנית המתאר.
3. בקומת הקרקע, מוצעות חזיתות מסחריות הפונות כלפי כל הרחובות הסובבים וכלפי הכיכר העירונית בזיקת הנאה הממוקמת ברחוב יהודה הלוי מול תחנת הרק"ל.
4. חזיתות המבנה מדורגות כלפי הרחוב ליצירת התאמה ורציפות לבינוי הקיים – בחזית לרחוב אלנבי ישנן שתי קומות מסד היוצרות דופן בנויה רציפה בהתאמה לגובה המסד ב- "מגדל מאייר" מצפון והמבנה לשימור מדרום. בחזית לרחוב יבנה, תוכנן מסד של 8 קומות בהתאמה למסד הקיים ב- "מגדל מאייר" השכן.
5. דירוג המבנה יצר קומות מבנה משתנות המאפשרות שילוב של מגוון עסקים/ חברות.

הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

1. התכנית כוללת הפקעה לאורך רח' אלנבי, לצורך הרחבת המדרכה בסמיכות לתחנה של הקו הסגול.
2. התכנית קובעת הקצאה כוללת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר.
3. הגדלת המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ-400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה והרחבת המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה.
4. כלל שטחי זיקות ההנאה בתוכנית יהיו פתוחים לציבור הרחב למעבר, שימוש ושהייה של 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה, שבעה ימים בשבוע.
5. כתועלת ציבורית יוקצה שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). **חוו"ד תכנון סביבתי:**
 במסמכי התכנית הוטמעו הדרישות הסביבתיות לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה:
זיהום קרקע: בשטח התכנית קיים מבנה שאינו מאפשר ביצוע דיגום גזי קרקע, לכן לשלב היתר הבנייה

תוגש ותכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה ותבוצענה הדרישות טרם נגיעה בקרקע.
אסבסט: ייערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, יעשה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר ע"י קבלן מורשה.
אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: הגשת סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות הקרינה במבנה.

תכנית עיצוב פיתוח אדריכלי:
 תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים				נתונים	
	חלקה 50	חלקה 48	חלקה 47			
			2002	2001	תא שטח 201	
לפי רח"ק 12.8	ק"ק/ טיפוסית 40% ק. ביניים 30%	364%	168%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
59,418 מ"ר ברוטו*	811	9,796.4	1,386	3,022.5	מ"ר	
מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה, דרך מאושרת, דרך מוצעת	מסחרי	מגרש מיוחד	מגורים א'	מסחרי	שימוש	גובה
45 קומות כולל קומות טכניות	ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף	ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף	קומות	
180.00 = +157.50		-	-	-	מטר	
כ-103 יח"ד	6		25	31		יח"ד
60%						תכסית
191 + 7 נכים	-	177		50		מקומות חניה לרכב
423	-	-	-	-		מקומות חניה לאופנועים
503	-	-	-	-		מקומות חניה לאופניים

* בתוספת 12 מ"ר ממוצע למרפסות עבור כל יח"ד

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 21.3.22 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, הוועדה קיבלה את חו"ד הצוות כי מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר, ומאחר שלא צופים התנגדויות רבות לתכנית, אם בכלל, ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאשר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
2.413	-	מגרש מיוחד
0.825		מגורים א
1.560	4.645	מסחר
-		תעסוקה
-	0.153	דרך מוצעת
0.083	0.083	דרך מאושרת
4.881	4.881	סה"כ שטח

זמן ביצוע:

הדמיות:





הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		
מספר התכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחשקעות בע"מ, רבדים נכסים בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים		
זיהוי הרשות והוועדה		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה		
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית		
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א, (3) חוק הת"ב התשכ"ח 62א(א) (1) 62א(א) (4) 62א(א) (5) 62א (9) 62א(א) (19)	תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי חוראות התכנית המתאר העירוני תא/5000 ובחתימה למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התוכנית ממוקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח) אלנבי (מערב) והחידה הלוי (דרום). באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסיעת המונים בשטח של כ-4:8 דונם. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מתחם תעסוקה מטרופוליני מערב שימושים של מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בלבנו של עד 45 קומות (כפוף למגבלת גובה רשת התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים לחולכי רגל מרח' אלנבי ורח' החידה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ תואם תא/9030 -מדיניות במע"ר ההיסטורי- שדרות רוטשילד, אושרה בוועדה ביום 13/12/2006	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, אזור תעסוקה מטרופוליני, יחולו חוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני (טבלה בסעיף 5.4) עמ"י הטבלה נדרש מסמך מדיניות	חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לטבח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ יותר שימושי 'מסחר 2' - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מינון ותמחיל השימושים, כך שימנעו מטרדים, של מקבץ שימושי 'מסחר 2' ברחוב	ר-53 רחוב אלנבי		
+ מסמך המדיניות למע"ר ההיסטורי - שדרות רוטשילד כולל התייחסות לריבויים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין חניינים. (סעיף 5.3.3)	ע"מ סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות יתייחס גם להיבטים הבאים: פיתוח קומת קרקע, קביעת זיקות הנאה לחולכי רגל סביב ובין חניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעסוקה מטרופוליני נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו עד 40 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: רבע 5, לב העיר, 501	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי: 5.3.3- אזורי תעסוקה

+	<p>סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2 (א)(1))</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראת: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.</p>
+	<p>3.3.2 (א)(1) מקבץ שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2 (א)(2) קומת חקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>מקבץ שימושים נוספים 3.3.2 (א) (1): מגורים. וכן מסחר 2 ואו תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובחתימה לשימושים המותרים בתמ"מ/5 3.1.1 (ו) - שימושים כלליים - מלונאות ומסודות ציבור</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעיין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רח"ק בטיס 4.2 רח"ק מירבי 12.8</p> <p>סעיף 3.3.2 (א) (1) תכנית חינוכי לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בטיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.</p>
+	<p>סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>זכויות הבנייה לפי ע"ז</p>	<p>בכל שטח העיר אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
+	<p>סעיף 4.2.2 (א) - בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות סח"כ 45 קומות - 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו-5 קומות בחקלה לפי סעיף 62א(9) לחוק</p> <p>4.2.2 (א) 3 - בינוי שבוח בלמעלה מ-8 קומות מבינוי גובל</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגת לטביבתת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>סעיף 4.2.1</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בינוי חנוכה על 20 קומות יחיד צרוף של חמסמכים הבאים: נספח</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>

<p>בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי.</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה מ' 6</p> <p>4.2.3 - מרווח בין קו בניין לבול מגרש</p> <p>4.2.4 - עצים בגורים</p>			
<p>+ תואם חווי"ד היחידה האסטרטגית. 3,375 מ"ר שטחים בנויים לשימושים ציבוריים.</p>	<p>4.1.1</p>	<p>למי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>4.1.1 סעיף 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להמקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ל"ר</p>	<p>ל"ר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעוד</p>	<p>3.5 סעיף 3.5 הוראות למבני ציבור - ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>
<p>+ רח' אלנבי- רחוב עירוני רח' יבנה- רחוב מקומי</p>	<p>3.6.14- רח' אלנבי- רחוב עירוני רח' יבנה- רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאשרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18- תהוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מחירה קירוי מעל דרך מרבית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>+ לתכנית מצורפת חווי"ד תחבורתית. בתחומה של תכנית זו מסומנת דרך מוצעת (הפקעת לצורך הרחבת רחוב אלנבי).</p> <p>קו בנין לרחוב אלנבי - 0 מ' בין שני צמתים הבתאמה לרוב הבניינים</p> <p>תקן חניה: מגורים 1: 0.5 משרדים 1: 350 למלונאות 1: 15 למסחר 0</p>	<p>3.8.1 (ה) תכנית בעלת השפעה תחבורתית חדרות חווי"ד תחבורתית</p> <p>3.8.2 (ז) רחוב אלנבי ויהודה לוי - דרך עורקית עירונית</p> <p>3.8.2 (ח) רחוב יבנה- דרך מקומית</p> <p>3.8.1 (ג)- שביל אופניים</p> <p>3.8.4 - קווי מתעין- התכנית גובלת ברח' יהודה הלוי קו מתעין אדום וברחי' אלנבי קו מתעין סגול</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לציר מתעין</p> <p>למי נספח התחבורה: קווי מתעין, דרך עורקית עירונית, דרך מקומית, שביל אופניים, נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית</p>	<p>3.8 הוראות למרחבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) המדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ תכנית כוללת חווי"ד סביבתית ונספח סביבתי</p>	<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.1 (א): תכנית הקובעת דרך עורקית עירונית או המרחיבה דרך.</p> <p>4.4.1 (ב): תכנית הקובעת בינוי במגרש חגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 סעיף 4.4 איכות סביבה - הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) חסמות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>

	<p>4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים של מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ואו מסחר ואו מלונאות מצד שני.</p> <p>4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>4.4.3 בנייה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>			
+ התכנית כוללת נספח מים, ביוב וניקוז	<p>4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ניקוז</p> <p>4.6.5 ביוב</p> <p>4.6.6 חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל חריאות בנושאים הבאים: מגרש חמונידי 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)</p>	

☆ לתשומת לב נוספת :

≥100 תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

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

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) - (17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין תקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (חקלות)
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף ג) בטופס זה.			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר	025332735		6.3.2023
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוזן, עו"ד	2438976-9		5.3.2023

ת"ר | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
 4. תועלות ציבוריות: בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחים אלו הם שטחים חלופיים לתשלום לקרן הסכמי שימור, כתועלת ציבורית. ככל שיוקמו שטחים אלה, הם יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

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 06/03/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מנורה אלנבי במע"ר רוטשילד תוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
אדריכל עמי מור : מציג את התכנית מהמצגת.

אורלי אראל : בחו"ד צוות התועלת הציבורית תהיה או הפקדה לקרן השימור או שטחי ציבור אנחנו ממליצים שהתועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור.
חן אריאלי : מקומות החניה- מדובר רק ב-27 מקומות חניה ציבוריים זו כמות מאוד מינורית?
אורלי אראל : קו אדום וסגול ו-500 מקומות חניה לאופניים ומדובר במקום שיש בו 2 תחנות של הרק"ל.
חיים גורן : מה היחס בין הפרויקט הזה למבנה לשימור?
אורלי אראל : אין יחס היות ואינם כלולים בתוכנית. אחד כבר שומר בתוכנית אחרת והשני היה ניסיון לצרף את הבעלים אך הניסיון לא צלח.
חיים גורן : לעניין זיקות ההנאה והמעברים הם בתחום התכנית?
עמי מור : כל זיקות ההנאה בתחום המגרש שלנו כאשר הבניינים לשימור יבוצעו ויסירו את הגדרות ויאחדו את המרחבים הציבוריים. אנחנו מפתחים ולא תלויים בשכנים.
חיים גורן : האם יש דרך להכניס גם את נושא דמי האחזקה לדירות של הדב"י?
ענת רודניצקי : כמו בכל פרויקט, דיירי הדב"י תמיד משלמים פחות ועושים פחות שימושים אם בכלל משאר הדיירים במתקנים של הבניין כמו למשל בריכה וכדומה.
חן אריאלי : למה בפרויקט הזה לא התייחסו לקומות שבהן יהיו יחידות הדב"י?
עמי מור : המגורים הם למעלה
ענת רודניצקי : אנחנו תמיד מבקשים שהדירות יהיו איכותיות זה כתוב תמיד בתכנית העיצוב.
אורלי אראל : אין בעיה להוסיף את המשפט הזה לתקנון. דירות מגורים הדב"י ימוקמו במרחק ממטרדים היכולים להשפיע על איכות חיי הדיירים.
אדי אביטן : תיקונים לגבי יחידות הדב"י - מתוך 112 יח"ד 15% כלומר 17 יח"ד. אישור מחלקת נכסים למסמכי התוכנית וללוח ההקצאות.
אורלי אראל : יש לציין בהחלטה שהעירייה נכנסת כמגישת התכנית זאת בגלל שטחי הציבור שאנחנו מקבלים.
ליאור שפירא : מאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תועלות ציבוריות - הקצאת שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). על חשבון שטחי התעסוקה.
2. דירות דב"י יורחקו ממטרדים שיוכלו להשפיע על איכות חיי הדיירים.
3. אישור מחלקת נכסים למסמכי התכנית וללוח ההקצאות.
4. מספר יח"ד יהיה 112 מתוכן 17 יח"ד דב"י לפי 80 מ"ר עיקרי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

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

מטרת הדיון : שינוי החלטת וועדה מתאריך 15.3.23

התכנית אושרה להפקדה בתאריך, 15.3.23 מדובר בתכנית ללא הסכמת כל הבעלים כאשר הוועדה המקומית נכנסה גם כמגישת התכנית בהמלצת הצוות.

במועד הדיון בהפקדה נבחנו ונתבקשו שתי חלופות לתועלת ציבורית - תוספת שטחי ציבור מעבר להקצאת שטחי הציבור הנדרשת או הקצאת מקורות לקרן השימור. לבסוף המלצת הצוות וההחלטה היתה כי התועלת הציבורית תינתן על ידי תוספת שטחי ציבור בהיקף של 2394 מ"ר בנוסף להקצאת שטחי ציבור בהיקף של 3375 מ"ר. עם זאת כעת לאחר בחינה מחודשת ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף נכסים, אשר גם לדידם במיקום התכנית עדיפה תועלת של הקצאת מקורות לקרן השימור על פני תוספת שטחי ציבור, הוועדה מתבקשת לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3 (ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. ממליצים לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את החלטת הוועדה מיום 15.3.23 כלהלן "לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3 (ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם".
5. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 מבקשים ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : התוכנית אושרה להפקדה 15.3.23 ללא הסכמת בעלים. הוועדה הצטרפה כמגישה וכפי שמפורט במטרת הדיון בדרפט.
מלי פולישוק : איך קובעים את השווי?
אורלי אראל : יש הליך של אגף הכנסות והיחידה האסטרטגית ובסופו של דבר היחידה הכלכלית קובעת לפי שימוש ומיקום.
דורון ספיר : לאמץ את חוות הצוות כמפורט בדרפט.
חיים גורן : מה שווי השומה?! אורלי אראל : עוד לא נקבע. התועלת היתה שטחי ציבור ומלכתחילה היתה לקרן השימור.
מלי פולישוק : מלכתחילה זה היה בתועלת ציבורית
אורלי אראל : כן.

בישיבתה מספר 0021-23ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 15.3.23 כך שבמקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור על חשבון שטחי התעסוקה, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 הועדה מאשרת ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.
3. יתר התנאים בהחלטת הוועדה מיום 15.3.2023 נשארים על כנם.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק