

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 0019-23
י' חשון תשפ"ד 25/10/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולך, מיטל להבי

| | | |
|-------------|--|---|
| השתתפו ה"ה: | דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולך מיטל להבי חן אריאלי | מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה |
| נכחו ה"ה: | הראלה אברהם אוזן, עו"ד מאיר אלואיל אלי לוי עו"ד פרדי בן צור חדוה מזרחי אלה דוידוף | משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה מנהל אגף נכסי העירייה עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו |
| חסרים: | אסף הראל רועי אלקבץ אלחנן זבולון פנינה קראוס חן חיים גורן | חבר מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העירייה |
| משקיפים | מלי פולישוק, עו"ד | משרד הפנים |

**פרוטוקול 0019-23 מיום 25-10-2023 אושר בישיבה 00020-23 מיום
08.11.2023**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 23-0019
י' חשון תשפ"ד 25/10/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה : 09:26
בנוכחות: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולך, מיטל להבי

| תוכן סעיף | מספר מבא"ת | מספר עמוד | מספר סעיף |
|---|---------------|--------------|--------------|
| אישור פרוטוקול 23-0017 מיום 27/09/2023 | | | |
| בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62 דיון בדיווח (2) תיקון סופר בטבלא 5 בתוכנית מאושרת | 507-0822841 | 1 | .1 |

בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2157-0822841 תא/מק/5067 - בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62 | 25/10/2023 |
| דיון בדיווח (2) תיקון סופר בטבלא 5 בתוכנית מאושרת | 10019-23 - 1 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

רוטשילד 50:

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

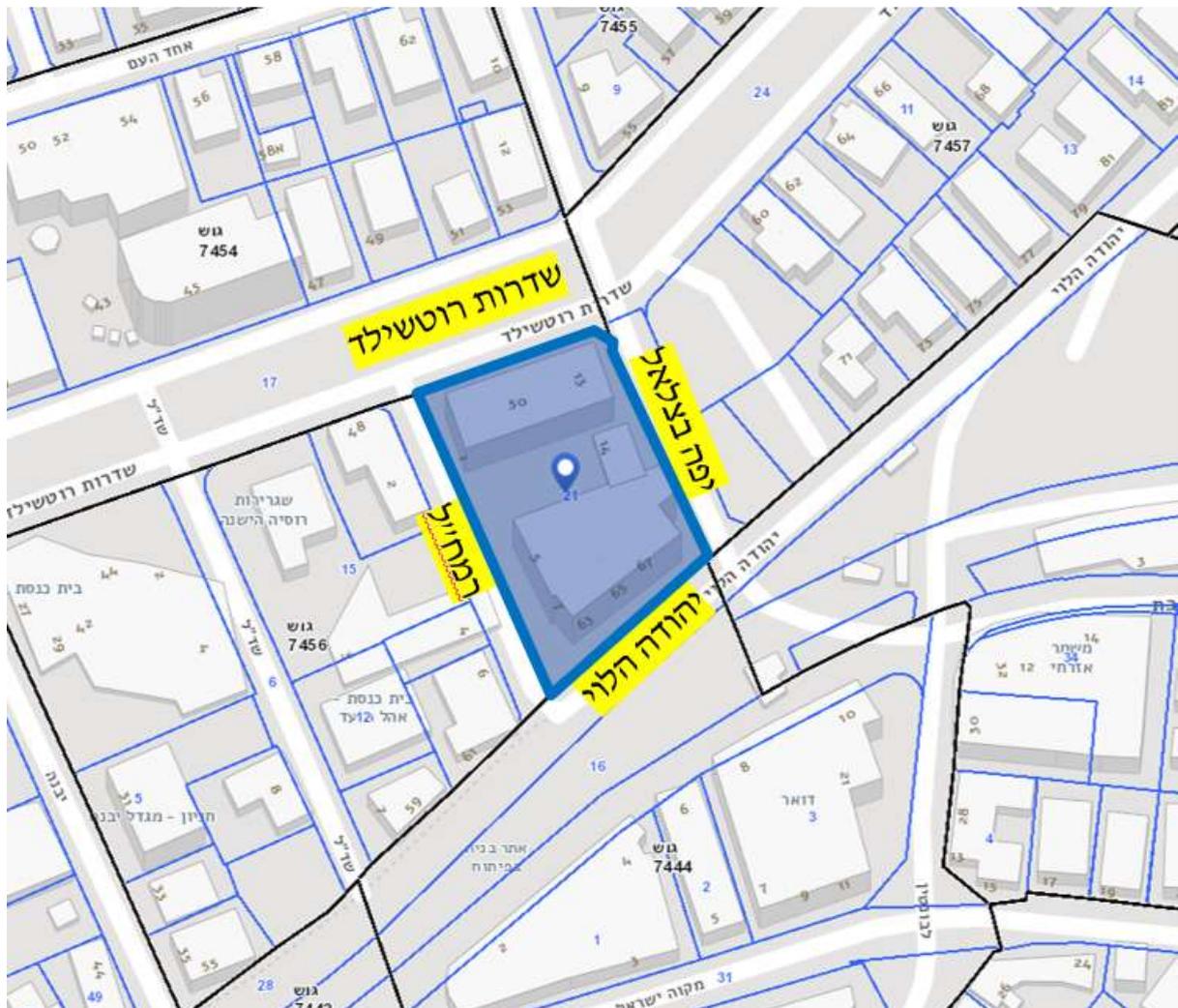
יהודה לוי 62:

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

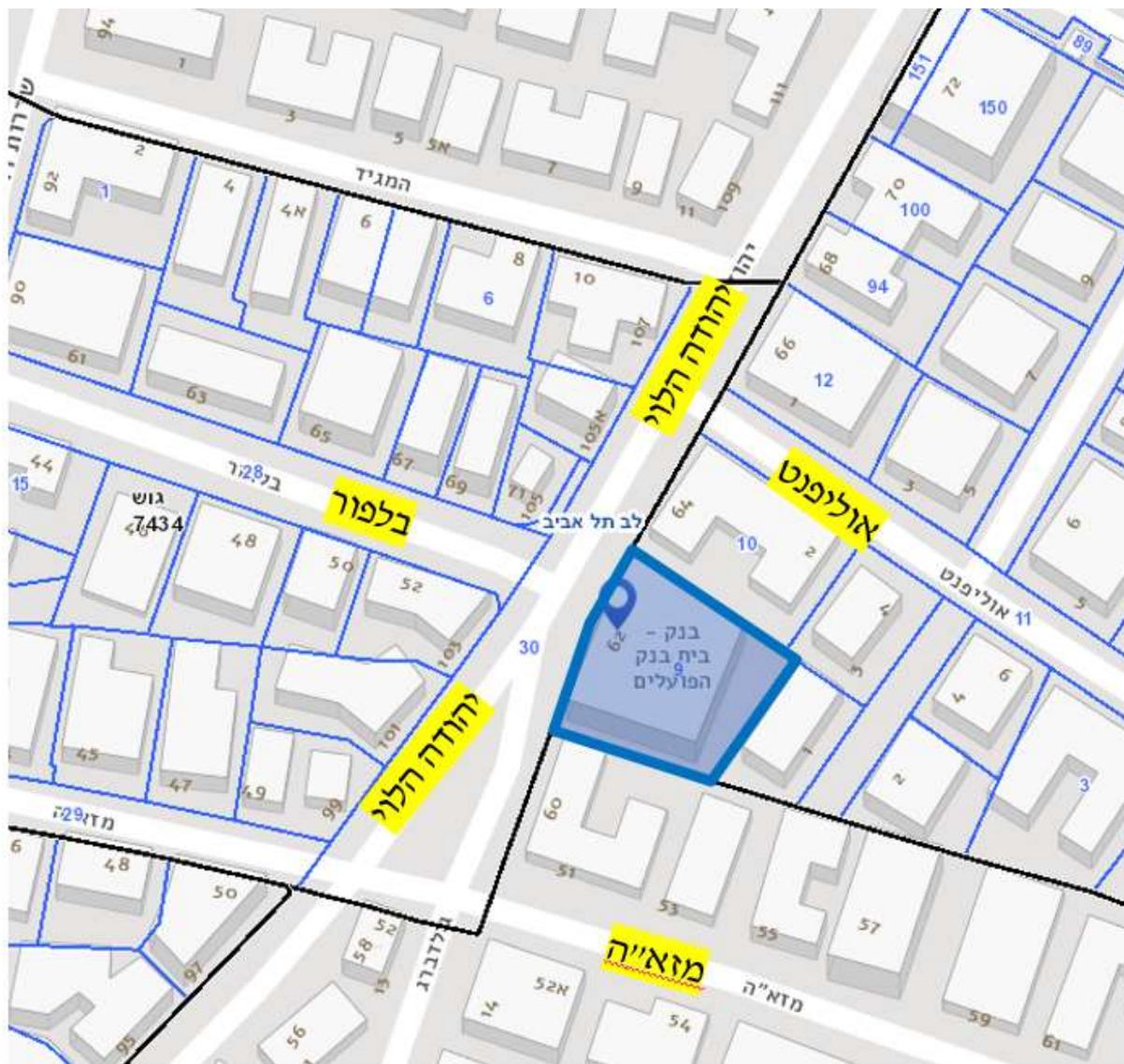
כתובות:

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

מפת התמצאות



מפת התמצאות



יהודה לוי 62

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

שטח התכנית: 4,907 מ"ר

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

מתכנן:

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

יזם ומגיש: בנק הפועלים בע"מ

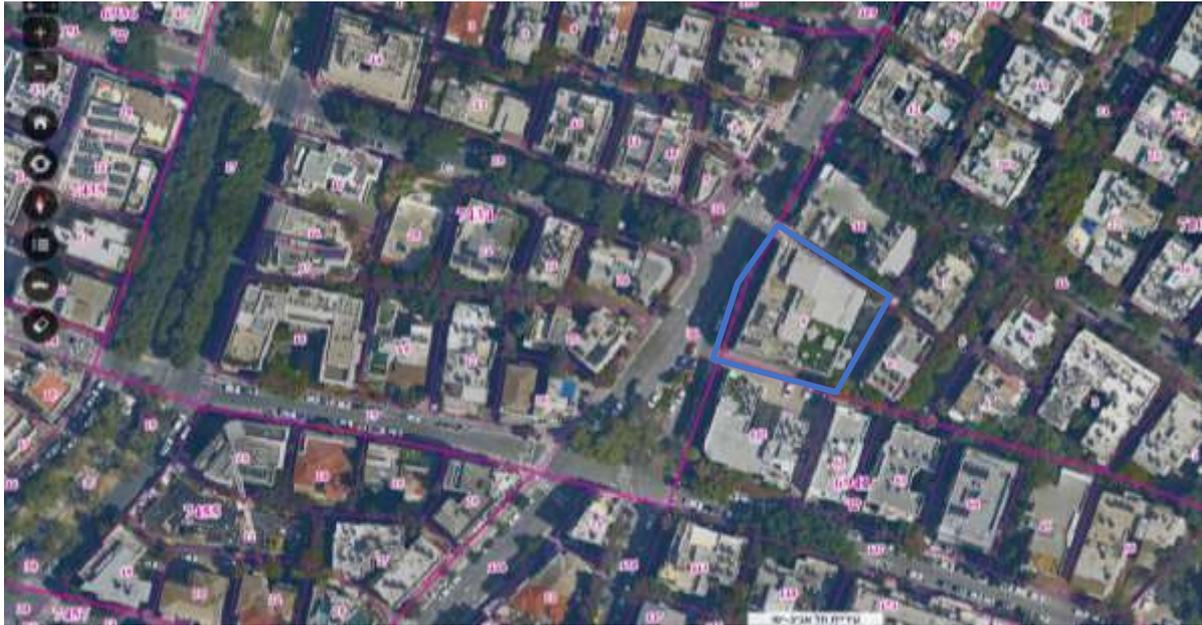
בעלות: בנק הפועלים בע"מ

מצב השטח בפועל:



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

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



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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/5000

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

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

תכנית הבינוי : עד 60% משטח המגרש.

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

שימושים ראשיים : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

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

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

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



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

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

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

תכניות תקפות:

תכנית בנין עיר מס' 44

ייעוד אזור דירות 1 ו- אזור מסחרי 1

תכנית בנין עיר מס' 287

מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216

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

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

מתן תוקף 9/10/1986 י.פ. 3389

התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 7456

ייעוד : מגרש מיוחד

זכויות :

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

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

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

למשרדים, קומת גג לחדרים טכניים.

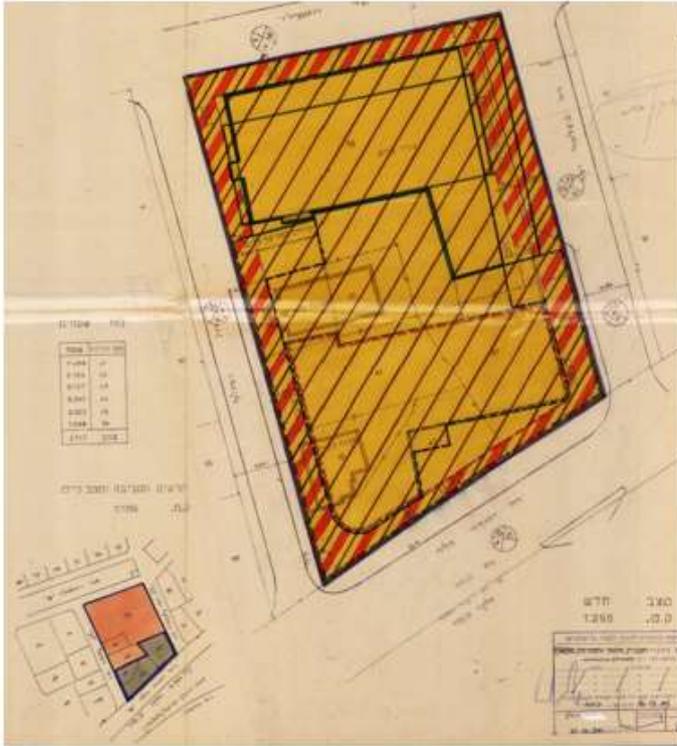
5 מרתפים לחניה, מקלט וחדרים טכניים.

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

בכיוון דרום ברוחב 2.5 מ'.

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

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



תכנית 1588



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

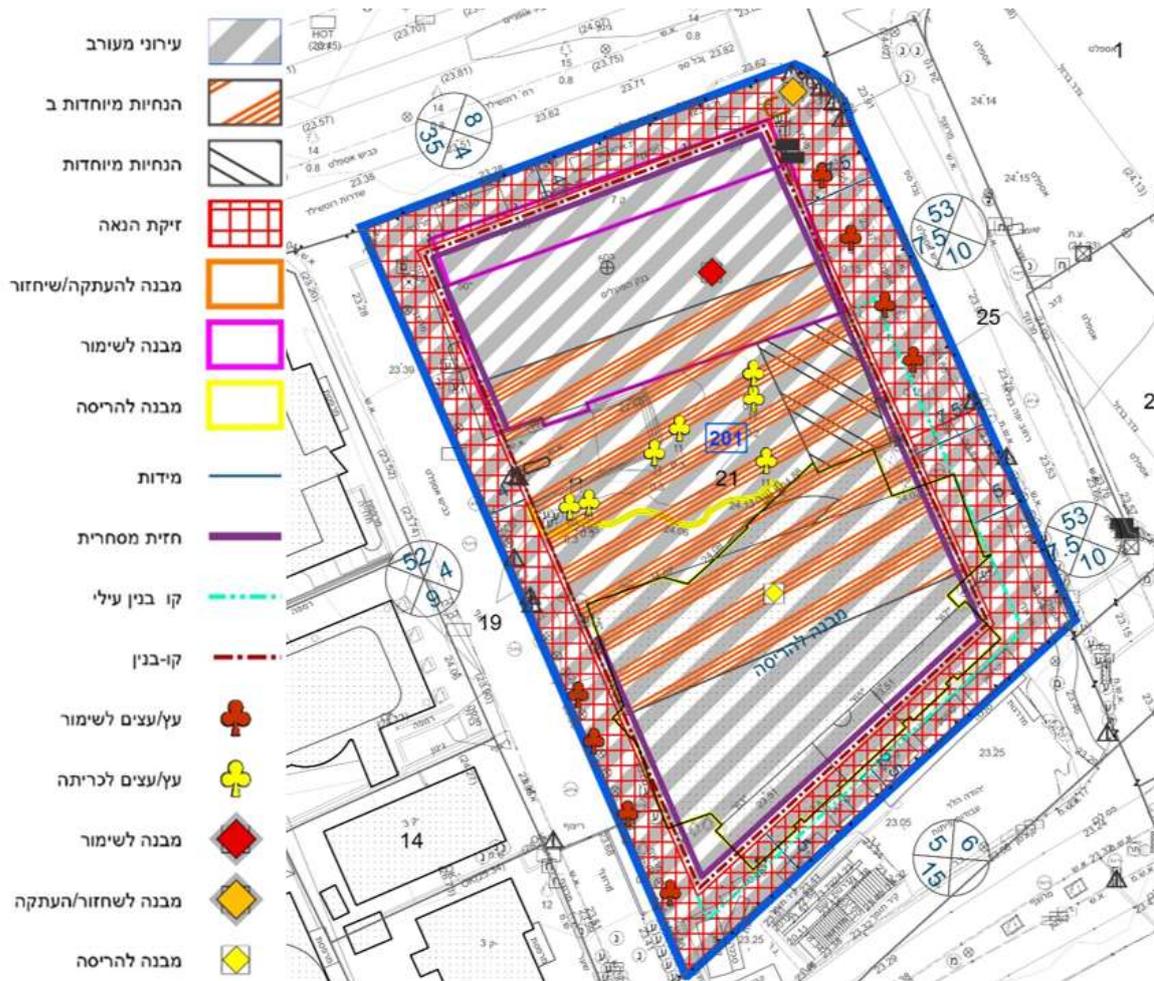
מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201, רוטשילד 50

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

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

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

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



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62

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



תשריט מצב מוצע יהודה הלוי 62:

תיאור מטרות התכנון:

1. תא שטח 201:

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

2. תא שטח 401:

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

פירוט ייעודים / שימושים:

תא שטח 201 - ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

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

יח"ד:

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

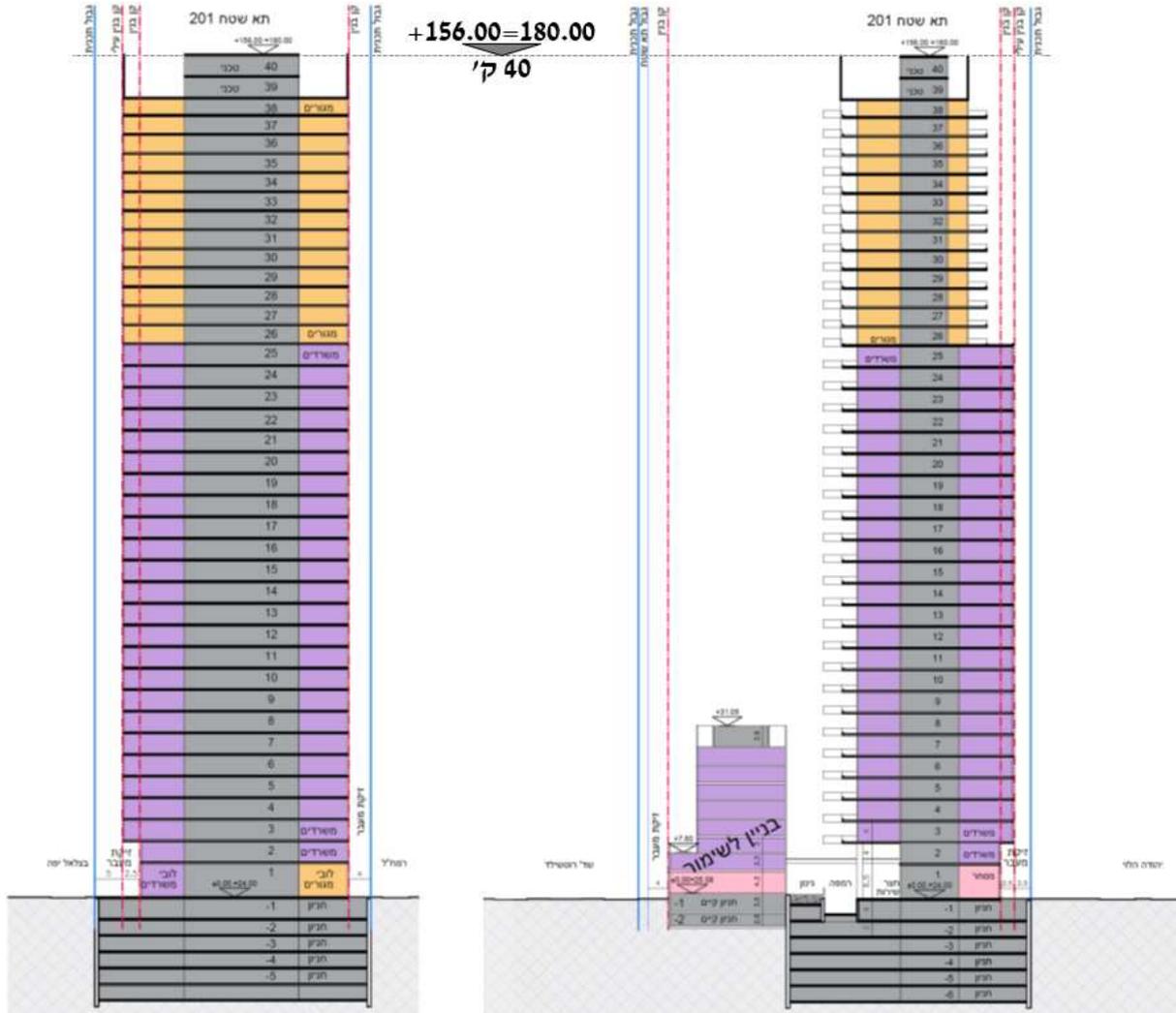
נתונים נפחיים:

מספר קומות:

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

גבהי קומות:

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



תכנית:

תא שטח 201:

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

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

תא שטח 401:

תכנית מירבית - 70%

קווי בנין:

1. תא שטח 201:

עמ' 10

א. קו בניין

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

ב. קו בניין עילי

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

2. תא שטח 401:

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



תכנית קומת קרקע
עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:

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

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

הוראות פיתוח:

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



שימושים בקומת הקרקע -

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

העיצוב האדריכלי.

ה. לובאים למבנה לשימור ולמגדל.

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

מלונאות (במגרש 201)

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

שימור

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



חו"ד איכות הסביבה

לתכנית לא נדרש נספח סביבתי.

במסגרת קידום התכנית נבחנו הנושאים:

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

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

פרוגרמה לצורכי ציבור :
חו"ד היחידה האסטרטגית:

1. הקצאה לצורכי ציבור

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

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

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

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

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

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

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

רישום שטחים ציבוריים:

א. הייעוד הציבורי שנקבע לתא שטח 401 ייכנס לתוקפו עם קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם.

ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה 401ב. בתא שטח עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד כניסת הייעוד הציבורי לתוקף.

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

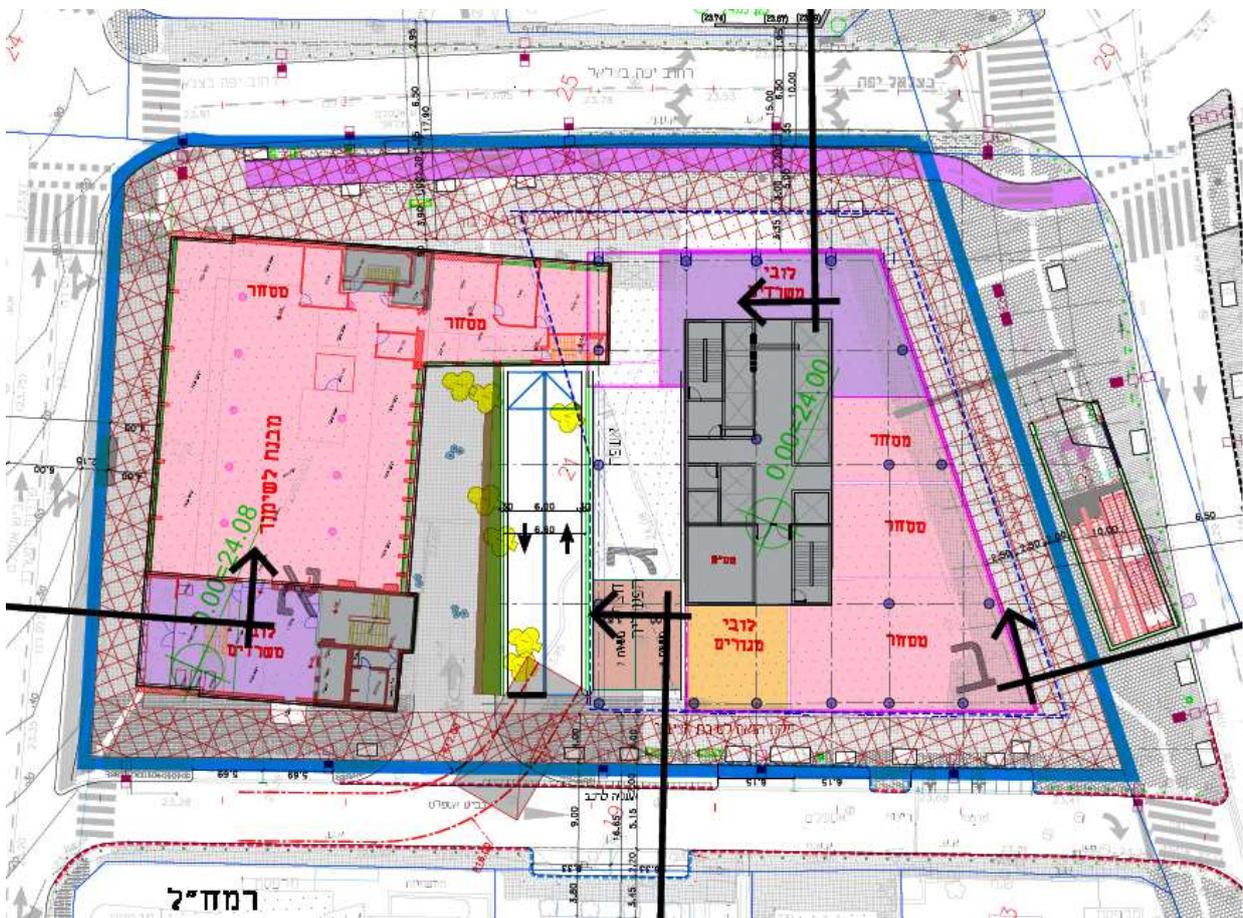
תועלת ציבורית

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

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

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

תנועה וחניה :



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

תא שטח 201 :

א. תקן החניה :

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

ד. יש לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בתת הקרקע. לא ניתן לחלק את הקומות למפלסי ביניים למעט עבור קומת ביניים לחניית אופניים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המופיע בטבלה 5. הנושא ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
ה. הוועדה המקומית תהה רשאית להמיר שטחי שירות עבור חניה לשטח עיקרי ב-2 המרתפים העליונים בהליך של פרסום הקלה.

תא שטח 401 :

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

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

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

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים :

א. מצפון - רחוב רוטשילד.

ב. ממזרח - רחוב בצלאל יפה.

ג. מדרום - רחוב יהודה הלוי.

ד. ממערב - רחוב רמח"ל.

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

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

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

מגורים כ- 104 יח"ד.

משרדים כ- 27,593 מ"ר

מסחר כ- 1,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים :

1:0.5 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.

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

0 חניה למ"ר מסחר - תקן חניה 0.

בנוסף תוכננו 6 חניות נכים.

סך הכל 137 חניות

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם מדרום לרחוב רוטשילד.

רוחב המדרכה ברחוב רוטשילד הינו מינימום 6.0 מטר.

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

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

4. רכב דו גלגלי

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

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

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

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

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב יהודה הלוי וברחוב רוטשילד עוברים קווי אוטובוסים רבים.

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

המרחק לקוו הסגול באלנבי הינו כ- 220 מטר.

המרחק לקוו הירוק במנחם בגין הינו כ- 240 מטר.

6. נגישות וחניונים

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

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

7. מערך תנועה הקפי

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

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

8. סיכום

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

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

התייעצות עם הציבור:

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

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

טבלת השוואה:

השוואת ייעודי קרקע

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

השוואת שטחי בנייה

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

* מעל הכניסה הקובעת

תנאים לקבלת היתר בנייה:

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

1. תא שטח 201:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות העמדת המבנים וההשקה למבנה לשימור, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית, שטחן ומיקומן הסופי,

חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מעברים וקישוריות בין הרחובות ופתיחה לחצר, תיאום קומת המסד ברחוב רמח"ל.

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

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

ד. מספר יחידות הדיור והיחידות המלוונאיות, התמהיל ושטחן.

ה. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת. ו. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.

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

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

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

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

2. תא שטח 401:

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

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

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

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

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

זמן ביצוע:

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|--|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-0822841 | שם התכנית בנק הפועלים - שדרות רוטשילד 50 | מגיש התכנית | עורך התכנית 'יסקי מור סיון אדריכלים |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| 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: | | | |

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

| | | | | |
|---|-----------------------------------|--|---|---|
| | <p>רשמי 50 תא שטח 201</p> | <p>לפי תשריט אזור ועוד אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p> | <p>מקבצי השימושים הנושאים המתירים (ע"פ 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור ועוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.4 בחוראות התוכנית. מקבצי שימושים נוספים מעל הקרקע: מגורים עד 15% מחורתיים מעל קרקע מתחת לקרקע: מסחרי 2, (תעסוקה) 2.1 כמר-כזי וחדרי שימושים לכללים כמפורט בסעיף 1.4, כגון סלונאות</p> | <p>+ בהתאם לסעיפים 3.1.1 ד' התכנית כוללת שימושים נוספים למגורים מעל הקרקע והאפשרות שימושי מסחר. 2 התעסוקה 2 בנות הקרקע</p> |
| <p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p> | <p>תחנת לוי 62 תא שטח 401</p> | | <p>הותאם לסעיף 3.5.1 סעיף 2.5.3 (ב) תכניות נשאיות</p> | <p>+ תכנית רמית בגיזון לפי רחיק מירבי של 12.8</p> <p>תכנית: 66% מבוקשת על פי סעיף 62 ח' (א) (5) לחוק וזאת קומת של בגיזון לשימור הנכלל בתכנית הבנייה</p> |
| <p>קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 החייק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למינם הזעומה הראית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי חיישור.</p> | <p>תחנת לוי 62 תא שטח 401</p> | <p>לפי תשריט אזור ועוד אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים</p> | <p>סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזור התעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעני, מטרופוליני 1.5 דונם (מעלה רחוק במייל 4.2 רחוק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המירבי.</p> | <p>+ סעיף 3.1.4 (א) רחיק 1 נוסף למגילות בקירוי מלא לשימושים ציבוריים.</p> |
| <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> | <p>רשמי 50 תא שטח 201</p> | <p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p> | <p>תותר תוספת ובלבד שלא תהא חרוגה ממשטר הקומות המורבי ומשיעור התכסית המרבית המותרת במגיש. סעיף 3.1.4 (ח) לגורך טרסות למגורים ומלונאות</p> | <p>סעיף 3.1.4 (ח) לטרסות למגורים ומלונאות</p> |
| <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> | <p>תחנת לוי 62 תא שטח 401</p> | <p>אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית</p> | <p>2.5.3 (ב)</p> | <p>+ בותאם לתכנית ע'</p> |
| <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> | <p>רשמי 50 תא שטח 201</p> | <p>בכל שטח תעור אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p> | <p>3.1.5 3.1.5 (א) בותאם לתכנית תכנית 3.1.5 (ח) בנות הקרקע אזור כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון</p> | <p>+ שטחי הבניה בותאם לתכניות תקמת ע' בנות הקרקע ותתי שימושים למסחר 2 (תעסוקה 2 בהתאם לחוראות התקנות)</p> |
| <p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית היזה לסביבתה' ועליו מעל מספר הקומות הקבוע בנסח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> | <p>תחנת לוי 62 תא שטח 401</p> | <p>מסי קומות מירבי עיני יסוף העיצוב העירוני, 601 עד 8 קומות</p> | <p>על פי 3.5.3 (א) (2) ו- 3.3.4 גובה קומות</p> | <p>+ גובה קומות</p> |

| | | | | |
|--|----------------------------|---|--|--|
| | תא שטח 401 רוטשילד 50 | בנין קומת מרכזי צפי נספח המצוב היעדרו: 501 עד 40 קומות | 4.2.2 א. (1) נספח היעצוב היעדרו קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א. (1) הפרשי הגבהים | + סח"כ 45 קומות - 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו- 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א) לחוק ובכפוף לסגולות גובה רשימת (180 מ') במתחם קיים בניין לשומרו בן 9 ק' |
| קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים. | תא שטח 401 יהודה לוי 62 | | פי סעיף 2.5.3(ב) | לפי תכנית צ' |
| | תא שטח 401 רוטשילד 50 | כלל שטח התוכנית 501 אזור תכנון בנספח אזורי ומתחמי התכנון אזור תעשייה מסרופוליני ספור לרשימת המונים | 4.2.1 ב. (1) 4.2.1 ב. 4.2.2 ב. תנאי להפקדת תכנית הכוללת בניין השטח על 20 קומות וזיה ערוץ של המסמכים הבאים: (1) נספח בניין עירוני אשר ותעית, בין היתר, לחימום הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בניין מאפייני סביבה נעוה; חומרי בנייה וגמר; (2) נספח החבורה (3) נספח תשתיות (4) נספח אפליקט/סביבתי על פי סעיף 4.2.2 (א) - גובה קומה סימטרית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' 4.2.3 - (מרווח בין קו בניין לגבול סגור) 4.2.4 - (עצים בגורים) | + סח"כ 45 קומות - 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו- 5 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א) לחוק ובכפוף לסגולות גובה רשימת (180 מ') במתחם קיים בניין לשומרו בן 9 ק' |
| הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תהליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתיות. | תא שטח 401 יהודה לוי 62 | אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית | ליך | ליך |
| | תא שטח 401 רוטשילד 50 | לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעשייה מסרופוליני לסעיף 3.3.2 התראה: אזור תעשייה סגור להשגת המונים | 4.1.1 | + הואם חווייך של ותיאודה האסטרטגית |
| הוראות לאבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות תרלו על מגרש המסומן בתשריט כימור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יסוד ציבורי עירוני הרשי או בין סמל של ימתחם לניסוחי, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כימור חדש ובין אם כימור על פי תכנית קודמת | תא שטח 401 יהודה לוי 62 | תא שטח 401 | סעיף 3.5.1 שימושים וזכויות בניה: | זכויות הבניה ונבחה יהיו בהתאם לסעיף 3.5.1 והוראות הבינוי בהתאם לתכנית צ ובכפוף להוראות הבינוי באזור הכרות היצר הלגעת. |
| | תא שטח 401 רוטשילד 50 | | ליך | ליך |

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

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

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

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

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

ירד מסדר היום

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

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

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

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

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

הראלה אברהם אוזן: אני מסכימה שהנושא של ההקצאה והפקעה לא סגור עד הסוף. אנחנו מקבלים ביהודה הלוי מגרש חום שהוא יהיה ההקצאה של שטחי הציבור בתוכנית הזו. כאשר מה שלא סגור איך

המגרש הזה מגיע לעיריה וכל הנושא של התחשבות שקשורה להשבחה למגרש האחר שבו לא נבנים השטחים הציבוריים. היו ישיבות והנושא הזה עדיין פתוח ובקשנו שזה יהיה תנאי להפקדה. אני מציעה שתהיה החלטה להפקדה התוכנית שמוצגת היום לא משתנה יתקבל מגרש חום שיהיה מגרש ציבורי וירשם על שם העיריה את הפרטים נסגור בהמשך.

עו"ד חן אמיר: בשם בנק הפועלים חוזרים על בקשתנו לאשר את ההפקדה. הענין הזה הוא ענין טכני וביננו לעירייה. אלו עניינים משפטיים טכניים לחלוטין.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע לא חושבים כדעתך לכן אנחנו לא נאשר כרגע ונדחה את הדיון לעוד שבועיים.

לאחר הפסקה והתייעצות

עו"ד אמיר חן: אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות כלשונה ומבקשים שהתוכנית תאושר להפקדה.

אורלי אראל: זה אומר שבדברט בכל מקום שכתוב הפקעה יהפוך להקצאה

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

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

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

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

מטרת הדיון – דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז:

בתאריך 18.4 התקבלו הערות המחוז לתכנית הנייל התיקונים יושמו והוטמעו בהוראות התכנית

1. יש להוסיף יחס לתמ"א 12 / 1
2. לפי סעי' 63 לחוק יש לקבוע בתוכנית כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה קטנות .
3. סעיף 4.1.2(ג)(3)(ב) – יש להבהיר כי לא יחול שינוי במספר הקומות
4. סעיף 4.1.2(ד) מפרט את קווי הבניין, בנוסף הערה (4) לטבלה 5 קובעת כי קווי הבניין יהיו לפי התשריט-יש להימנע מכפילות . לכן יש למחוק את האמור בסעי' 4.1.2(ד) או לפרט את האמור בו בטבלה 5.
5. יש לפרט את השימושים המותרים בסעי' 4.2.1
6. סעי' 4.2.2(א)1 - מיותר.
7. סעי' 5 לטבלת זכויות הבנייה, צריך להיות כהערת שוליים לנתון כמות יח"ד, ולא הוראה ברמת הטבלה.
8. מקומה של הערה ד אינו כהערה לטבלה.
9. הערה ה' לטבלה – היות והתוכנית מציעה רח"ק מקסימלי, שטחי המצללות צריכים להיחשב מתוך השטחים העיקריים.
10. התוכנית מאפשרת שימוש למלונאות, יש לציין בצורה ברורה את כמות שטחי המלונאות ומאיזה שימוש תבוצע ההמרה.
11. יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

אדי אביטן: תוכנית רוטשילד 50 אושרה להפקדה לפני כמה חודשים לתוכנית לא היו התנגדויות. מדווח על תיקונים טכניים של הועדה המחוזית.

מלי פולישוק: למה זה 1/12

אדי אביטן: מלונאות

דורון ספיר: מה התיקונים? מה השטחים ואיזה שימוש יבוצע התמורה? בפרט את סעיף 10.

אדי אביטן: סעיף 6.12 הנחיות מלונאות עודכן שימוש מלונאי ככל שיהיה יקבע במסגרת היתר הבניה כחלק משטחי התעסוקה והיקפם לא יעלה על 7150 מ"ר משטחי התעסוקה. מראה את התיקונים

דורון ספיר: תעסוקה ומגורים הם אותו דבר לפי תוכנית המתאר.

אדי אביטן: אנחנו בכל זאת מבחינים בין תעסוקה למלונאות ולא רוצים להפוך את שטחי המשרדים למלונאות. קבענו תמהיל ואנחנו רוצים לעמוד בו.

דורון ספיר: אנחנו מאשרים את התיקונים לפי הערות הועדה המחוזית ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את התיקונים של הועדה המחוזית ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

מטרת הדיון - דיון בדיווח - תיקון טעות סופר בטבלה 5 בתכנית מאושרת
 מדובר בתיקון טעות טכנית הנובעת מסיכום בחיבור סה"כ שטחים עיקריים וחיבור שגוי בסה"כ שטחי השירות

טבלת זכויות כפי שפורסמה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (סטר) | מספר קומות | | | | | | גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מניש (מ"ר) | האי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------------------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שטאלי | צידי- ימני | מתחת למנישה הקובעת | מעל הכנישה הקובעת | | | | מתחת למנישה הקובעת | | מעל הכנישה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | |
| | | | | | | | | | 35741 (1) | | | 7148 | 28593 | | 201 | תעסוקה | עירוני מעורב |
| | | | | | | | 104 (2) | | 11914 | | | 3089 | 8825 | | 201 | מגורים | עירוני מעורב |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 6 | 45 | 156 | | 66 | 66651 (4) | 18996 | | 10998 | 36657 | 3723 | 201 | <סך הכל> | עירוני מעורב |
| | | | | | 6.65 | 30 | | 70 | 4432 | | | 1023 | 3409 | 1108 | 401 | מבנים ומסדות ציבור | מבנים ומסדות ציבור |

טבלת זכויות לאחר תיקון :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (סטר) | מספר קומות | | | | | | גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מניש (מ"ר) | האי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|---------|--------------------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שטאלי | צידי- ימני | מתחת למנישה הקובעת | מעל הכנישה הקובעת | | | | מתחת למנישה הקובעת | | מעל הכנישה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | שירות | עיקרי | שירות | עיקרי | | | | |
| | | | | | | | | | 35741 (1) | | | 7148 | 28593 | | 201 | תעסוקה | עירוני מעורב |
| | | | | | | | 104 (2) | | 11914 | | | 3089 | 8825 | | 201 | מגורים | עירוני מעורב |
| (5) | (5) | (5) | (5) | 6 | 45 | 156 | | 66 | 66651 (4) | 18996 | | 10998 | 36657 | 3723 | 201 | <סך הכל> | עירוני מעורב |
| | | | | | 6.65 | 30 | | 70 | 4432 | | | 1023 | 3409 | 1108 | 401 | מבנים ומסדות ציבור | מבנים ומסדות ציבור |

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בתקנון המופקד טבלת הזכויות בסעיף 5 לתקנון נפלה טעות טכנית בחישוב בסכימת הזכויות. מבוקש תיקון טבלת הזכויות באופן המופיע בדברפט. יובהר כי עדכון הוראות התכנית כאמור אינו נוגע לכלל התכנית והוא נעשה למען הסדר הטוב, כך שהזכויות ישתקפו בטבלת הזכויות באופן מדויק. וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 9.7.2023. התיקון יפורסם ברשומות ובעיתונים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-23/ב' מיום 25/10/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן: תכנית רוטשילד 50, נידונה בוועדה לפני כחודשיים וקיבלה תוקף. בתקנון שאושר נפלה טעות בטבלה 5 סיכום השטחים העיקריים ושטחי השירות אינם נכונים. אנו מבקשים לתקן את הטעות הטכנית. זה מבלי לשנות את מועד הפרסום המקורי.

דורון ספיר: מה הטעות?

אדי אביטן: בטבלת הזכויות סיכום השטחים עיקריים צריך להיות 37418 ובשטחי השירות הסיכום צריך להיות 10237.

דורון ספיר: אנו נאשר את התיקון.

בישיבתה מספר 0019-23'ב' מיום 25/10/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לתקן את טבלת הזכויות באופן המופיע בדרפט. יובהר כי עדכון הוראות התכנית כאמור אינו נוגע לכלל התכנית והוא נעשה למען הסדר הטוב, כך שהזכויות ישתקפו בטבלת הזכויות באופן מדויק. וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, כאמור, 9.7.2023. התיקון יפורסם ברשומות ובעיתונים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק