

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0822841

תא/מק/5067 בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62

תל-אביב

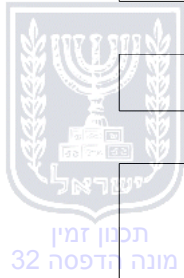
מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשכונת לב תל אביב וכוללת שני קווים כחולים : חלקה 21 בגוש 7456, ממוקמת בצומת הרחובות שדות רוטשילד מצפון, בצלאל יפה ממזרח ויהודה הלוי מדרום, וחלקה 9 בגוש 7103 ברחוב יהודה הלוי 62. שטח התכנית 4.907 דונם.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מרכז עסקים ראשי רוטשילד על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר, תוך דגש על פיתוח המרחב הציבורי שמירת הזהות המקומית, ומיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים ולתחנת הרכבת הקלה.

התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000 על-פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבניה.

בתכנית המתאר תא/5000 התכנית נמצאת באזור תכנון 501, בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים ברח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8, בגובה עד 40 קומות.

התכנית מציעה שימור חלק מהמבנה הקיים על שדרות רוטשילד 50 והנחיות לאופן שימורו, הריסת מבנה קיים על רחוב יהודה הלוי והקמת מגדל בן 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית) לשימושים מעורבים.

השימור כאמור יהווה תועלת ציבורית, על פי תכנית תא/5000. ככל שתדרש השלמה של התועלת הציבורית, תבוצע הקצאת מקורות לקרן השימור העירונית, בהיקף המפורט בתכנית להלן.

כאמור התכנית כוללת שני קווים כחולים :

1. תא שטח 201 : התכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.8 לתעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות, לצורך בניית מגדל על גבי קומות מסד ושימור חלק מהמבנה הקיים בשדות רוטשילד 50.

2. תא שטח 401 ו-701 : חלקה 9 גוש 7103 ברחוב יהודה לוי 62. תא שטח 401 יהיה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 701 בייעוד דרך, תאי שטח אלו יופקעו על ידי העיריה ללא תמורה, יירשמו על שמה. תא שטח 401 יהווה הקצאה לצרכי ציבור מטלות ציבוריות על פי תכנית תא/5000.

התכנית מציעה פיתוח מרחב המתייחס למערך הדרכים ההיקפי תוך מתן דגש ליציאת תחנת אלנבי (של הקו האדום) הצמודה למתחם מדרום ומשפרת את המרחב ההולכי רגל ולרוכבי אופניים דרך פיתוח ציר בצלאל יפה כמקשר לכיכר המלך אלברט וללב העיר.

התכנית מתייחסת להעמדת הבינוי המגדלי באופן שישתלב במערך המגדלים הסמוכים.

הסבר הזכויות המוצעות :

שטח המגרש הכולל לחישוב זכויות (תא שטח 201) : 3,723 מ"ר
סך כל הזכויות בתא שטח 201 : 47,655 מ"ר ברוטו שטחים כוללים מעל הקרקע לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים. מתוכם 35,741 מ"ר ברוטו לתעסוקה ו-11,914 מ"ר ברוטו למגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/מק/5067 בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0822841

1.2 שטח התכנית 4.907 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62, (13) א (א) 62, (19) א (א) 62, (4) א (א) 62, (5) א (א) 62 (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 178171

קואורדינאטה Y 661959

1.5.2 תיאור מקום

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

בנוסף מגרש בחלקה 9 גוש 7103 : יהודה לוי 62

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות : תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------------|----------|-------|
| תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 62 | |
| תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 65 | |
| תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 63א | |
| תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 63 | |
| תל אביב-יפו | יפה בצלאל | 16 | |
| תל אביב-יפו | יפה בצלאל | 14 | |
| תל אביב-יפו | רמח"ל | 1 | |
| תל אביב-יפו | רמח"ל | 7 | |
| תל אביב-יפו | רמח"ל | 5 | |
| תל אביב-יפו | רמח"ל | 3 | |
| תל אביב-יפו | שד' רוטשילד | 50 | |

שכונה לב תל-אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 8688 | 3740 | | 12/02/2020 |
| תמא/ 12 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 6137 | 154 | | 21/09/2010 |
| תמא/ 4 / 2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | | 25/05/1997 |
| תממ/ 5 / 1 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו. | 5258 | 1396 | | 25/12/2003 |
| תא/ ג | החלפה | תכנית תא/ ג' לא תחול בתחום תכנית זו. | 4208 | 2974 | | 21/04/1994 |
| תא/ ח | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול. | 4978 | 2239 | | 16/04/2001 |
| תא/ ע/ 1 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול. | 5264 | 1594 | | 15/01/2004 |
| תא/ 1043 | החלפה | תכנית תא/ 1043 לא תחול בתחום תכנית זו. | 1514 | | | 20/03/1969 |
| תא/ 1588 | החלפה | תכנית תא/ 1588 לא תחול בתחום תכנית זו. | 3389 | 23 | | 09/10/1986 |
| תא/ 1658 | החלפה | תכנית תא/ 1658 לא תחול בתחום תכנית זו. | 2163 | 436 | | 06/11/1975 |
| תא/ 3440 | החלפה | תכנית תא/ 3440 לא תחול בתחום תכנית זו. | 5526 | 4150 | | 10/05/2006 |
| תא/ 44 | החלפה | תכנית תא/ 44 לא תחול בתחום תכנית זו. | 1142 | | | 20/11/1941 |
| 507-0271700 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507- | 7304 | 8757 | | 18/07/2016 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| | | 0271700, תא/מק/צ' ממשיכות לחול. | | | | |
| תא/ 5000 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 5000. הוראות תכנית תא/ 5000 תחולנה על תכנית זו. | 7407 | 1792 | | 22/12/2016 |
| תא/ 287 | החלפה | תכנית תא/ 287 לא תחול בתחום תכנית זו. | 216 | 473 | | 28/02/1952 |
| תא/ 836 | החלפה | תכנית תא/ 836 לא תחול בתחום תכנית זו. | 1139 | 792 | | 17/12/1964 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | עמיהוד מור | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | | | עמיהוד מור | | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | לא |
| איכות הסביבה | מנחה | | 14 | 30/06/2021 | הילה אורן | 14: 09 29/06/2022 | סקר אסבסט_30/06/21 | לא |
| איכות הסביבה | מנחה | | 10 | 01/11/2021 | הילה אורן | 14: 10 29/06/2022 | סקר גז_01/11/21 | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 18/05/2022 | אייל רבינוביץ | 11: 35 19/05/2022 | מצב מאושר_18/05/22 | לא |
| איכות הסביבה | מנחה | | 17 | 01/09/2021 | חן שליטא | 17: 34 15/02/2022 | סקר אנרגיה | לא |
| איכות הסביבה | מנחה | | 38 | 01/02/2022 | הילה אורן | 14: 06 29/06/2022 | נספח מיקרו אקלים_01/02/22 | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 500 | | 28/06/2022 | עמיהוד מור | 16: 52 29/06/2022 | נספח בינוי_28/06/22 | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 250 | | 26/05/2022 | אבירם אגאי | 16: 19 26/05/2022 | נספח תנועה_26/05/22 | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 500 | | 07/11/2021 | מאיה זוהר | 11: 15 08/11/2021 | נספח נופי_7/11/21 | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 250 | | 17/08/2021 | רועי שקדי | 15: 35 01/02/2022 | נספח ניקוז (תכנית) _ 17/08/21 | לא |
| תשתיות | מנחה | | 13 | 17/08/2021 | רועי שקדי | 15: 38 01/02/2022 | נספח ניקוז (חוברת) _ 17/08/21 | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 250 | | 17/08/2021 | רועי שקדי | 15: 40 01/02/2022 | נספח מים וביו (תכנית) _ 17/08/21 | לא |
| תשתיות | מנחה | | 8 | 17/08/2021 | רועי שקדי | 15: 41 01/02/2022 | נספח מים וביו (חוברת) _ 17/08/21 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 250 | | 08/11/2021 | טל גליקמן | 14: 55 14/11/2021 | סקר עצים (תכנית) _8/11/21 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | | 16 | 01/07/2021 | טל גליקמן | 14: 58 14/11/2021 | סקר עצים (חוברת) _1/07/21 | לא |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|------|----|------------|------------------|-------------|------------|-----|------------|-----|---|
| | פרטי | | | בנק הפועלים בע"מ | תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 63 | 03-5675927 | | moshe.cohe n- zada@poali m.co.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|------------|------------------|-------------|------------|-----|------------|-----|-----------------------------------|
| פרטי | | | בנק הפועלים בע"מ | תל אביב-יפו | יהודה הלוי | 63 | 03-5675927 | | moshe.cohen- zada@poalim.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|-------------|---------------|-----|-------------|------------|-----------------------------|
| | עורך ראשי | עמיהוד מור | 33974 | יסקי מור סיון שותפות מוגבלת | בני ברק | בן גוריון דוד | | 03-6158000 | | taba_team@ m-y-s.com |
| | מודד | אייל רבינוביץ | 984 | קו מדידה בע"מ | הרצליה | (1) | | 077-4518726 | 09-9518726 | office@kav- medida.co.il |
| | יועץ תחבורה | אבירם אגאי | 36538 | דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ | רמת גן | (2) | | 03-7554444 | | aviram@dgsh .co.il |
| | יועץ נופי | מאיה זוהר | | מאזא בע"מ | תל אביב-יפו | (3) | | 03-5661130 | | maya@mzarc .com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|--------------------|---------------|---|-----------------|---------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| | אגרונום | טל גליקמן | | | נס ציונה | (4) | | 08-6952020 | | glikmans@zahav.net.il |
| | יועץ תשתיות | רועי שקדי | | גלבוע מהנדסים יועצים בע"מ | הרצליה | (5) | | 09-9504021 | | roees@s-gilboa.co.il |
| | יועץ סביבתי | הילה אורן | | אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ | פתח תקוה | (6) | | 03-7503643 | | hila@ethos-group.co.il |
| אדריכל שימור | יועץ | מאירה אפרת קובלסקי | 82524 | | תל אביב- יפו | לבונטין | 3 | 03-5256735 | | meira@efrat-kowalsky.co.il |
| | יועץ סביבתי | חן שליטא | | אלפא פרוייקטים ירוקים בע"מ | כפר ויתקין | הדוגית | 7 | 077-6150383 | | office@alfaprojects.co.il |

(1) כתובת: משכית 15, הרצליה פיתוח.

(2) כתובת: בן גוריון 2 מגדל בסר 1 קומה 14.

(3) כתובת: רוטשילד 15, תל אביב.

(4) כתובת: משה לוי 16, נס ציונה.

(5) כתובת: משכית 3 הרצליה פיתוח.

(6) כתובת: אלכסנדר ינאי 3, פתח תקווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------------|---|
| המגדל או המגדל המוצע | המגדל החדש אשר יוקם מכח תכנית זו בתא שטח 201. |
| מבנה לשימור | מבנה או חלק ממבנה קיים בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50. המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התיעוד וממוקם בתא שטח 201. |
| מועד ההפקעה | מועד פינוי תא שטח 401 והפסקת השימוש הסחיר בו, או מועד קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם. |
| מלונאות | שימוש אכסון תיירותי (כגון: מלונות, מלונות ואכסניות). לא יותרו שימושי אכסון מלונאי מיוחד (כגון דירות נופש). |
| מסחר 1 | מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, ספורט וקהילה המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק). |
| מסחר 2 | מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1, אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה). |
| תא שטח 401 ו-701 | חלקה 9 בגוש 7103 המסומנת בתכנית כתאי שטח 401 ו-701. |
| תכנית העיצוב האדריכלי | תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח המהווה תנאי להיתר בניה. |
| תכסית | היטל אנכי של כל חלקי הבניין ביחס לשטח המגרש למעט פרגולה וגגונים בקומת קרקע. |
| תעסוקה 1 | משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת רכב, משרדי תעשייה עתירת ידע, שירותי תוכנה). |
| תעסוקה 2 | עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים (כגון: מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי דפוס) וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. 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.

ב. תוספת זכויות בניה לשימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד וכן הקצאת מגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד המגרש ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור והוראות בדבר הפקעה עבורו.

ג. פיתוח המרחב הציבורי וקביעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה לאורך כל חזיתות המגרש בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הסרת חסמים פיזיים מהשטח כגון ביתן מפעל הפייס.

ד. שימור מבנה בשדרות רוטשילד 50 כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לעירוני מעורב ושינוי יעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת שימושים עבור תעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות ושימושים ציבוריים.
- ג. קביעת זכויות בנייה עבור תא שטח 201 בסך 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 שטחי בניה עבור תא שטח 401.
- ז. קביעת גובה הבניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית עבור תא שטח 401.
- ח. קביעת הוראות לתקני חניה.
- ט. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
- י. קביעת המבנה ברוטשילד 50 לשימור וקביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד ושילובו עם הבניין החדש והבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
- יא. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- יב. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- יג. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- יד. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- טו. קביעת הוראות בדבר הפקעת תאי שטח 401 ו-701 על ידי עיריית תל אביב יפו.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|---------------------|----------------|------------------------|
| עירוני מעורב | 201 | בלוק מבנה להריסה |
| מבנים ומוסדות ציבור | 401 | בלוק מבנה לשחזור/העתקה |
| דרך מאושרת | 701 | בלוק מבנה לשימור |
| יעוד | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט |
| עירוני מעורב | 201 | בלוק מבנה להריסה |
| עירוני מעורב | 201 | בלוק מבנה לשחזור/העתקה |
| עירוני מעורב | 201 | בלוק מבנה לשימור |
| עירוני מעורב | 201 | בלוק עץ/עצים לכריתה |
| עירוני מעורב | 201 | בלוק עץ/עצים לשימור |
| עירוני מעורב | 201 | הנחיות מיוחדות |
| עירוני מעורב | 201 | הנחיות מיוחדות ב |
| עירוני מעורב | 201 | זיקת הנאה |
| מבנים ומוסדות ציבור | 401 | חזית מסחרית |
| עירוני מעורב | 201 | חזית מסחרית |
| עירוני מעורב | 201 | מבנה להעתקה/שחזור |
| עירוני מעורב | 201 | מבנה להריסה |
| עירוני מעורב | 201 | מבנה לשימור |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור מיוחד להקמת משרדים | 1,108 | 22.58 |
| דרך מוצעת | 76 | 1.55 |
| מגרש מיוחד | 3,723 | 75.87 |
| סה"כ | 4,907 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 75.89 | 1.55 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,109.55 | 22.65 |
| עירוני מעורב | 3,713.28 | 75.80 |
| סה"כ | 4,898.72 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | עירוני מעורב |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מעל מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>תעסוקה 1, מסחר 1, מגורים בהיקף הקבוע בטבלה 5, מלונאות (כמפורט בסעיף 6.12 א'), שימושים נלווים לכל השימושים המותרים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים לרבות חדרי כושר, בריכות שחיה, ספא, אולמות אירועים וכנסים, הסעדה, מזנונים וחדרי אוכל.</p> <p>לא יותר שימוש למגורים במבנה לשימור.</p> <p>ב. בקומות הקרקע והמסד וקומות הגלריה והגג יותרו:</p> <p>מסחר 1, שטחים תפעוליים וטכניים, ושימושים נלווים לכל השימושים.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע, לרבות לובאים, תעסוקה 2, מסחר 2, למעט מגורים וחדרי מלון ככל שיהיה שימוש מלונאי. יותר שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע (כגון: תפעול, מנהלה, ספא, חדרי כושר, בריכות שחיה ועוד), חנייה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שטחים תפעוליים וטכניים, תשתיות, מחסנים דירתיים (עד 12 מ"ר בממוצע לכל דירה), אחסנה לשטחי המסחר והמשרדים, מרכזי נתונים, לרבות חוות שרתים, שטחים טכניים ולוגיסטיים, שטחים תפעוליים, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים.</p> <p>בנוסף, בכפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה, עסקים כגון בתי דפוס, בתי קירור וכיוצא בזה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 201 תותר הקמת מגדל בנוסף למבנה הקיים לשימור.</p> <p>2. גובה קומות:</p> <p>א. מבנה לשימור:</p> <p>- גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.</p> <p>ב. מגדל מוצע:</p> <p>- קומת קרקע: עד 6 מטרים ברוטו.</p> <p>- קומה טיפוסית למשרדים: עד 3.80 מטרים ברוטו, יותר קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו</p> <p>במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות וביחס למבנה לשימור.</p> <p>- קומה טיפוסית למגורים: עד 3.80 מטרים ברוטו, יותר קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מיוחדות וקומות טכניות</p> <p>שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.</p> <p>3. תכנית מקסימאלית (כולל פירים, מרפסות):</p> <p>במבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.</p> <p>במגדל המוצע - עד 1700 מ"ר ברוטו (כ-40%).</p> <p>התכנית הסופית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>4. תמהיל יחידות הדיור: התמהיל יקבע לעת הכנת תכנית העיצוב לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית ובכל מקרה שטח ליחידת הדיור יעמוד על 80 מ"ר</p> |

4.1

עירוני מעורב

עיקרי בממוצע ויקבעו 20% יחידות דיור קטנות כהגדרתן בחוק תכנון והבנייה.

5. מרפסות וחזית ירוקה :

א. תותר בניית מרפסות עבור שטחי התעסוקה כחלק משטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים המותרים עבור שימוש זה כמופיע בטבלה שבסעיף 5.

ב. עבור שימוש המגורים, שטחי הבנייה למרפסות הינם בנוסף לשטחי הבנייה העל קרקעיים המותרים עבור שימוש זה כמופיע בטבלה שבסעיף 5. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של על המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב על פי 6 מ"ר לחדר בממוצע. שימוש אחר בשטח זה יהווה סטייה ניכרת.

ג. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ד. בקומות המשרדים לצורך יצירת חזית ירוקה ניתן לאפשר בבניין בליטות שאין בהן המשך לחלל של הבניין וחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר הן לא יבואו במניין השטחים המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים והכל בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתכנית העיצוב האדריכלי.

6. דוכן מפעל הפיס יועתק ומיקומו יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ב

בינוי ו/או פיתוח

7. חזית מסחרית/חזית פעילה :

א. החזית המסחרית הפונה למדרכות תתפקד כחזית רחוב פעילה לרבות במבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה. יתאפשר

שימוש בגגונים להגנה מפני גשם ושמש. הנושא יתואם בתכנית העיצוב האדריכלי.

ב. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים בנפח המבנה ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ג. במסגרת נפח המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

ד. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך רציף של המרחב הציבורי ללא בניה, ללא גדרות או הפרעות במרחב הציבורי ותירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.

ה. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא תפחת מ-70% חזית פעילה מהיקף המבנה החיצוני (כולל חזיתות לובאים) ותהיה בעומק של לפחות 5 מ"ר.

ו. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם ואופן שילובם במבנה לשימור ובמגדל החדש, יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובכל מקרה לא יפחת מ 300 מ"ר.

8. גגות קומות המסד יפותחו כגגות פעילים וישולבו בהם שימושים לרווחת ופנאי המשתמשים ובאי המלון דוגמת בריכות, שטחי פנאי ונופש, הסעדה, אירוח וכיוצא בזה.

9. "הנחיות מיוחדות ב"

א. השטח המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות ב" בתא שטח 201 בקומת הקרקע מיועד למטרות אספקה, פריקה וטעינה, אשפה, רמפת ירידה לחניה, לוגיסטיקה, פיתוח וגינון וכיוצא בזה.

4.1

עירוני מעורב

ב. 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 שינוי מיקום הרמפה לאישור הועדה המקומית לשיקול דעתה.

ג

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

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

2. יותרו יציעים בהתאם לתקנות וחוק התכנון והבניה במסגרת קומת הקרקע.

3. גובה מירבי :

א. הגובה המירבי המותר לבניה עבור המגדל וכל מערכותיו הינו 180 מטרים מעל פני הים כמפורט בסעיף 6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה.

ב. במידה ויוסרו מגבלות רשות התעופה האזרחית לגובה המקסימלי, ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך עמידה במספר הקומות ושטחי הבניה המותרים על פי טבלה 5 וזאת על ידי צמצום תכסית המגדלים לעת תכנית העיצוב. חריגה ממספר הקומות ומשטחי הבניה המותרים על פי טבלה 5 תהווה סטיה ניכרת.

ד

קווי בנין

תא שטח 201 :

א.קו בנין

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 בנין עילי

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

ג. תותר חריגה מקווי בנין של עד 1.20 מטרים לטובת מרפסות.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

א. צרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

ב. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית.

ג. יותר עירוב שימושים ציבוריים.

| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | ד. תותר הוספת שימוש מסחרי. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>1. קווי הבניין מגרש 401 : לרחוב יהודה הלוי - 0 מטרים קווי בניין צידיים - 3 מטרים קו בניין אחורי - 4 מטרים</p> <p>2. יתר הוראות הבינוי על פי תכנית תא/מק/ צ'.</p> |
| 4.3 | דרך מאושרת |
| | |
| 4.3.1 | שימושים |
| | דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה. |
| 4.3.2 | הוראות |



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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | |
|---------------------|---------------------|---------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|------|-------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-------------|-------|------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | | |
| עירוני מעורב | תעסוקה | 201 | | 28593 | 7148 | | | 35741 (1) | | | | | | | | |
| עירוני מעורב | מגורים | 201 | | 8825 | 3089 | | | 11914 | 104 (2) | | | | | | | |
| עירוני מעורב | <סך הכל> | 201 | 3723 | 37418 | 10237 | 18996 | | 66651 (4) | 66 | 156 | 45 | 6 | (5) | (5) | (5) | (5) |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 401 | 1108 | 3409 | 1023 | | | 4432 | 70 | 30 | 6.65 | | | | | |



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

| יעוד | שימוש | תאי שטח | מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---------------------|---------------------|---------|--------------------------------|
| עירוני מעורב | תעסוקה | 201 | 1248 (3) |
| עירוני מעורב | מגורים | 201 | |
| עירוני מעורב | <סך הכל> | 201 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 401 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תא שטח 201:

- ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו.
- ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע. לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע. וסטיה מכך תהווה סטיה ניכרת.
- תותר המרה של שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין. כמו כן, במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או במועד מאוחר יותר לאחר הוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זאת, תותר בשיקול דעת הועדה המקומית ובמידה ותקן החניה יפחת, הסבת שטחי שירות עבור חניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושים המפורטים בסעיפים 4.1.1 (ג), מסחר 2 ותעסוקה 2 ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
- שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 300 מ"ר.
- שטח בחללים טכניים וגגות המשלבים סבכות דריכה לצורך טיפול במערכות לא יכללו במניין השטחים.

תא שטח 401:

- תותר המרה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- תותר תוספת של עד 1,108 מ"ר לצורך מצללות או סככות צל אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם כ- 5,605 מ"ר (שטח כולל עיקרי + שירות) הינו השטח של המבנה לשימור על-פי המדידה בפועל. שטחו הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי..
- (2) ניתן לתכנן עד 114 יחידות דיור ללא שינוי בשטח הכולל, השטח הממוצע ליחידת דיור ישונה בהתאם.
- (3) שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, האמור לעיל ייכלל בשטחים העיקריים הקבועים בטבלה. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר במוצע. שימוש אחר בשטח זה יהווה סטיה ניכרת..
- (4) מתוכם 47,655 מ"ר הינם שטחים כוללים המותרים מעל הקרקע..
- (5) כמפורט בסעיף 4.1.2 (ד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. תא שטח 201 :

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לתא שטח 201 בייעוד "עירוני מעורב" שתאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תקבע הוראות מחייבות, בין היתר, לעניין :

1. 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.
 2. 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, קירוי בריכות ואלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 3. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות, תכנית קומות המגדל.
 4. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.
- ב. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והמדיניות העירונית באותה עת.
- ג. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.
- ד. שילוב שימושי מלונאות .
- ה. התכנית תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.
- ו. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.
- ז. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור הינו תנאי להכנת תכנית העיצוב.

2. תא שטח 401 :

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

6.2**זיקת הנאה**

- א. על השטחים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפנקס רישום המקרקעין.
- ב. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, אזורי ישיבה, והם יפותחו כמרחב רציף עם השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, ומכשולים אחרים. תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל.
- ג. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפים. לאורך זיקת ההנאה, במקומות בהם היא חלק מחתך הרחוב אשר יתואם עם גורמי התכנון של העיריה, יהיו פרטי המדרכות לפי פרטי העיריה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ד. יותר מעבר רכב חירום וכניסה למרתפי חניה בלבד.
- ה. היקף ומיקום סופי של זיקות ההנאה, ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי ושטחן לא יפחת מ-945 מ"ר.

6.2

זיקת הנאה

- ו. תתאפשר העברת תשתיות עירוניות בתת הקרקע אשר בתחום זיקת ההנאה בתחום המדרכות, בכפוף לתיאום במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ז. תותר הצבת שולחנות וכסאות בתחום זיקת ההנאה ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור. הרוחב הסופי למעבר יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.
- ט. תותר הבלטת גגונים/ מצללות לתחום זיקת ההנאה אשר שטחם יבוא במניין השטחים הקבועים לתא השטח בטבלה 5.



6.3

חניה

1. תא שטח 201 :
א. תקן החניה :
1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
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 מביניהם.
- 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 מביניהם.
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. הנגישות תתבצע מהגדה המזרחית של רחוב רמח"ל.
- ד. הרמפות יתחילו מקו המבנה תוך מאמץ למניעת פגיעה ברצף החזית המסחרית והמדרכה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ה. לא תתאפשר כניסה לתת הקרקע משדרות רוטשילד, יהודה הלוי או בצלאל יפה.
2. 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'.



6.4

מרתפים

1. תא שטח 201 :
א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרשים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
- ב. תכסית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.
- ג. ניתן לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בהתאם לסעיף 4.1.1 ג.
- 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.
2. תא שטח 401 :
א. קומות המרתף על פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.



6.5

בניה ירוקה

עבור תאי השטח 201 ו-401 :

א. בנייה ירוקה :

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה, או בתקן LEED v4, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית :

המבנים ייבחנו מול תקן 5282 בדירוג B או לחילופין תקן ה-ASHREA 90.1-2010 במידה ותבוצע התעדה לפי LEED.

ג. בהתאם להמלצות סקר האנרגיה, לעת הוצאת היתר הבניה ייבחנו הטכנולוגיות לעיל או לחילופין יוצעו על ידי היזם מערכות טכנולוגיות אחרות לאישור מהנדס העיר :

1. שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גג הבניין או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת, בהיקף ייצור שלא יפחת מדרישות העירייה לשלב היתר הבניה.

2. בתכנון קומות המרתף, תשולב תשתית לחניות רכבים חשמליים באחוז הגבוה מדרישות העירייה או בהתאם למדיניות עידוד רכבים חשמליים של העירייה במועד אישור ההיתר ובמגבלות החניון האוטומטי.

3. כתלות בקידום תשתית הגז האזורית, תיקוף הבחינה לשימושים המערכת בפרויקט בשלב ההיתר.

ד. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין

יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן

לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

ה. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנייה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. התייחסות לעצים בוגרים בתחום התכנית תהיה בהתאם לסקר עצים בוגרים המהווה חלק מתכנית זו ובכפוף לאישור פקיד היערות.

ב. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.

ג. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 1.5 מטרים, בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיוצא בזה.

ד. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

ה. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :

1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.

2. עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ 4-10 צול בגובה מטר מהקרקע.

4. גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מטרים לפחות.

5. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

6. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה



| | |
|---|-------------------|
| <p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).</p> <p>7. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>8. נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.</p> <p>9. העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.</p> <p>10. עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. הוראות רשות התעופה האזרחית:</p> <p>1. הגובה המירבי המותר לבניה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטרים מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות של תרנים /אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכדומה. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפסל הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטרים מעל פני מיפסל הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. במידה ויוסרו מגבלות רשות התעופה האזרחית לגובה המקסימלי, ניתן יהיה להגביה את הבינוי תווך עמידה בשטחי הבניה הקבועים בטבלה 5 ועל ידי צמצום תכסית המגדלים לעת תכנית העיצוב.</p> <p>ב. הוראות משרד הבטחון:</p> <p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תא שטח 201:</p> <p>א. תנאים להגשת בקשה להיתר:</p> <p>1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>2. אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור למבנה לשימור בשדרות רוטשילד 50.</p> <p>4. אישור משרד התיירות במידה ויבנה שימוש מלונאי.</p> <p>5. אישור אגרונום לטיפול בעצים בוגרים.</p> <p>6. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה.</p> <p>7. הבטחת שימורו בפועל של המבנה לשימור.</p> <p>8. הבטחת תחזוקת השטחים המשותפים.</p> <p>9. במידה ויהיו שימושי מלונאות- הבטחת רישום של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין כי לא יותר פיצול בעלויות של יחידות האירוח המלונאיות. כל היחידות ביתר שטחי המלון יהיו בבעלות אחודה.</p> | <p>6.8</p> |

6.8

תנאים בהליך הרישוי

10. הבטחת פינוי המבנה מכל אדם ו/או חפץ ומסירת חזקה של תא שטח 401 לידי העירייה בכפוף למועד ההפקעה כהגדרתו בסעיף 1.9.
11. הבטחת פינוי תא שטח 701 מכל מבנה, אדם ו/או חפץ ומסירת החזקה לידי העירייה.

ב. תנאים למתן היתר בניה:

1. הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור בהיקף המשקף 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים (למעט ביחס להיתר הכולל הריסה בלבד).
2. עמידה בתנאים להיתר בניה כמפורט בסעיפים 6.5 לבניה ירוקה ו- 6.15 לאיכות הסביבה.
3. פינוי בפועל של המבנה מכל אדם ו/או חפץ ומסירת החזקה של תא שטח 401 לידי העירייה בכפוף למועד ההפקעה כהגדרתו בסעיף 1.9.
4. פינוי בפועל של תא שטח 701 מכל מבנה, אדם ו/או חפץ ומסירת החזקה לידי העירייה.
5. תותר הוצאת היתרי בניה לטובת המבנה לשימור, בנפרד וללא תלות במגדל.
6. ביחס למבנה לשימור - אישור מחלקת שימור.

2. תא שטח 401:

א. בהתאם להוראות התכנית תא/מק/צ'.

6.9

תנאים למתן היתרי איכלוס

עבור תא שטח 201:

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.
2. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח הסביבתי שאושרה על ידי הוועדה המקומית.
3. אישור התקשרות עם חברת ניהול עבור הבינוי החדש, והמבנה לשימור.
4. תנאי לאיכלוס המגדל הוא סיום ביצוע השימור בפועל, ואישור מחלקת שימור לרמת גמר העבודות.
5. במבנה לשימור ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית לרבות קבלת היתר לשימוש עבור השימושים הקיימים וזאת עד לביצוע שימור המבנה בפועל. כל שימוש אחר במבנה לשימור מתוקף תכנית זו יהיה כפוף לשימור המבנה בפועל.
6. במידה ויאושרו שימושי מלונאות, רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, כי לא יותר פיצול בעלויות של יחידות האירוח המלונאיות. כל היחידות ביתר שטחי המלון יהיו בבעלות אחודה.

6.10

שימור

א. מבנה לשימור:

1. המבנה לשימור מוגדר בסעיף 1.9.
2. למבנה יבוצע תיק תיעוד מלא באישור עם מחלקת השימור של עיריית תל אביב-יפו כתנאי לתוכנית עיצוב לתא שטח 201 ולמתן כל היתר בנייה במגרש (לרבות היתר הריסה).
3. במסגרת תכנית העיצוב יתואם אופן ההשקה/יחס בין המבנה החדש במבנה לשימור.
4. מספר קומות המבנה לשימור, גובהן וקווי בניין, כמפורט בסעיף 4 לתכנית זו.
5. תותר הוצאת היתר בניה לטובת המבנה לשימור, בנפרד וללא תלות בהוצאת היתר הבניה של המגדל.
6. חל איסור להרוס מבנה לשימור, למעט השטח המסומן בתשריט ברסטר "הנחיות מיוחדות" אשר יקבע להריסה או לשימור במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
7. השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יבחן במסגרת תוכנית העיצוב כחלק מהתכנון

6.10

שימור

החדש, יתכנו בו שינויים בפתחים לטובת מסחר ופתיחה לכיוון צפון דרום.

8. מבנה השימור ישוקם באופן שישקף את ערכיו האדריכליים המקוריים ואת רוח התקופה בה נבנה, כולל:

- הסרת תוספות מאוחרות מחזית המבנה הפוגעות בערכי המבנה, כגון: המעלית החיצונית בחזית המערבית, מזגנים, צנרת, מרזבים, ארונות חשמל, רמפה לנכים לרחוב רמח"ל, תאורה שאינה תואמת, מסתור מערכות על הגג.
- שיקום כל חזיתות המבנה, כגון: שיקום בטון חשוף בחזיתות צפונית ודרומית בהתאם למפרט מאושר על ידי מחלקת השימור; הסרת לוחות גרניט ושחזור לוחות "פריקסטים" מבטון מסורק או לחילופין שיקום בטון מסורק קיים; שחזור פתחים מקוריים בחזית המערבית לאחר הסרת המעלית ושחזור פתחים שנאטמו בקומות המשרדים בחזית המזרחית כולל שוברי שמש דוגמת המקור.
- חלונות המעטפת יהיו בהתאם לחלוקה והפרופורציות בתכנון המקורי.
- שיקום כל חדרי המדרגות המקוריים ע"פ פרטים מקוריים ושחזור מדרגות הספירלה מקומת הקרקע לקומת הביניים.
- שימור ושחזור מבואת הכניסה, קומת הקרקע והגלריה בהתאם לתכנון המקורי, עיצוב הפנים ייעשה ברוח העיצוב המקורי של דורה גד בהתאם לתיק התיעוד (גמר ריצוף, מסגרות, ריהוט, חיפוי קירות ועבודות אמנות).

9. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת השימור יהווה תנאי לקידום בקשה להיתר.

10. לא תותר הריסת מבנה לשימור. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר הריסת חלקי מבנה באישור מחלקת השימור, בהתאם למוגדר כהנחיות מיוחדות.

11. המבנה לשימור יתחזק בהתאם לתוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין. עבודות לאחזקתו של המבנה לשימור יעשו בהתאם למפורט בסעיף ג' בתכנית השימור 2650ב'.

12. שילוט המבנה לשימור יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.

13. יוקצו מקורות לקרן לשימור מבני ציבור בהיקף המשקף 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

6.11

הריסות ופינויים

מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תוכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבנייה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.

6.12

הנחיות מיוחדות

מלונאות:

- שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת היתר הבניה כחלק משטחי התעסוקה ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, לשיקול הוועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
- היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הוועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, בכפוף לסעיף א'1 לעיל. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 7,150 מ"ר משטחי התעסוקה.
- תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
- שטחי המלונאות יהיו בבעלות אחודה.
- לשטחי המלונאות ניתן יהיה להוסיף שטחי מרפסות עד 6 מ"ר לחדר.

6.13

רישום שטחים ציבוריים

1. תא שטח 401 :
 - א. העירייה תהיה רשאית להפקיע את תא שטח 401 ולתפוס בו חזקה, במועד ההפקעה. הודעות הרכישה בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ביחס לתא שטח 401, יפורסמו רק לאחר מועד ההפקעה.
 - ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את מועד ההפקעה בשנה נוספת, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
 - ג. בתא שטח 401 ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד ההפקעה.
2. תא שטח 701 :

העירייה תהיה רשאית להפקיע את תא שטח 701 ולתפוס בו חזקה עם אישור התכנית.

6.14

תשתיות

- א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.
- ב. בכל מקרה בהם צפויים שפכים שאיכותם אינה סניטרית יש להגיש תוכנית סניטרית מלווה בדוח המסביר את נתוני התכנון והחישובים למשרד הבריאות על מנת לברר את הצורך בהתקנת מתקני טיפול קדם ולפעול על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ג. יש לקבל את אישור מי אביבים להגשה הסניטרית לצורך קבלת היתר הבנייה.

6.15

איכות הסביבה

- א. קרקעות מזוהמות
 1. תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בניה בכל שטח התכנית יהיה ביצוע תכנית הדיגום לגזי קרקע שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 2. תנאי לקבלת היתר הנזכר לעיל יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה/הרשות לאיכות הסביבה תל אביב-יפו על סיום חקירת הקרקע.
 3. בהתאם לתוצאות חקירת הקרקע, תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות המים לעניין פתרון ניקוז ושימור נגר עילי בכל שטח התכנית.
- ב. ניקוז ושימור נגר עילי
 1. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת הידרולוגית לעניין תכנון קידוחי ההחדרה, השפלת מי תהום (במידת הצורך) וטיפול בנגר עילי לאישור רשות המים.
 - ג. מטרדי ריחות וזיהום אוויר
 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות לאוורור המרתפים ופליטת אגוזי גנרטורים ונידוף שטחי מסחר בבניין בכפוף למאוסר בתכנית העיצוב האדריכלי (סעיף 6.1).
 - ד. אקוסטיקה
 1. בקשה להיתר בניה תכלול מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו. המסמך יכלול התייחסות להיבטים הבאים לכל הפחות :

6.15

איכות הסביבה

- א. מיגון אקוסטי דירתי בדירות המגורים במידת הצורך.
 ב. השקטת מערכות מכניות וחניונים ואזורי פריקה וטעינה בתחום התכנית.
 ג. מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה.
 ד. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח התכנית.

ה. פסולת

1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.

ו. הוראות לשימושים מעורבים (מגורים עם חזית מסחרית, מסחר ותעסוקה)

1. תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה תוגש לתאגיד מי אביבים ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום.
 2. בקשות להיתרי בניה למבנים הכוללים שימושי הסעדה יציגו פתרונות למיקום מפרידי שומן, לרבות הצגת דרך גישה לרכב תפעולי לתחזוקתם. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד.

ז. טיפול בעודפי עפר

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדון.

ח. טיפול בפסולת בניין

1. כחלק מהיתר הבנייה יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (על פי מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור מחזור ו/או הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
 2. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת או מחזור עימו עשה הסכם פינוי.
 3. תנאי לאיכלוס המבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה או מחזור בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.