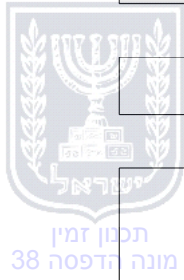


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 507-0194134

תא/מק/4467 - רוטשילד 10



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

תל-אביב  
תל אביב-יפו  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

המגרש נשוא תכנית זו בין שדרות רוטשילד, רחוב הרצל ורחוב לילינבלום נמצא במע"ר ההיסטורי של תל אביב ובו חמישה מבנים היסטוריים לשימור, מהמבנים הראשונים באחוזת בית. תכנית זו משנה את הוראות התכנית הראשית תא/3324 שאושרה ביום 08.11.2007 ועיקרה איחוד חלקות, שינוי ייעוד למרכז עסקים ראשי, קביעת תכליות למשרדים, מגורים, מלונאות, מסחר ושימושים נלווים, קביעת זכויות בנייה על קרקעות בסך 25,982 מ"ר עבור חלופת שימוש מלונאי ברח"ק 7.9 ו-13,200 מ"ר בתת הקרקע, קביעת גובה עד 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ועד 28 קומות בחלופת שימוש מלונאי, עד 6 קומות למרתפים, קביעת 5 מבנים לשימור בתחום המגרש והוראות שימור לגביהם וניוד זכויות משני מגרשים מוסרים אל המגרש המקבל.



תמהיל השימושים בין מלון למגורים נקבע בהחלטת ועדה של תכנית העיצוב מס' 14-0002 (5) מיום 22.01.2014 תכנון זמין כך ש- 50% שטחי בנייה כוללים (שירות+עיקרי) לשימושי מלונאות ו-50% הנותרים לשימושי מגורים ובנוסף מונה הדפסה 38 שטחי מסחר עד 1,700 מ"ר.

תכנית זו, בסמכות ועדה מקומית, מציעה שיפור תכנון על ידי תוספת שטחים לתפעול השימושים המלונאיים, התכנית מסדירה את שטחי חמשת המבנים ההיסטוריים לשימור וקובעת הנחיות בינוי. סה"כ זכויות בנייה מעל הקרקע 28,850 מ"ר ברח"ק 8.8 ו-15,800 מ"ר בתת הקרקע. גובה המבנה עד 162 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ועד 37 קומות וזאת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 המגדירה את האזור כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים ברח"ק מקסימאלי 12.8 ובינוי עד 40 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4467 - רוטשילד 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0194134

1.2 שטח התכנית 3.283 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 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 178219  
 קואורדינאטה Y 664525

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום בצפון בשדרות רוטשילד, במערב ברחוב הרצל, בדרום ברחוב לילינבלום ובמזרח בחלקות 18 ו 20 בגוש 7245 - לילינבלום 25 א' ורוטשילד 14

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	הרצל	תל אביב-יפו
	9	הרצל	תל אביב-יפו
	11	הרצל	תל אביב-יפו
	25	לילינבלום	תל אביב-יפו
	23	לילינבלום	תל אביב-יפו
	10א	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	12	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	10	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו

שכונה לב תל-אביב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק	14-17, 19	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	1792	7407		כפיפות	תא/ 5000
08/11/2007	450	5735	התכנית משנה רק את המפורט בה, וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3324 ממשיכות לחול בתחומה	שינוי	תא/ 3324
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול בתחומה	שינוי	תא/ ע/ 1
28/11/1985		3275	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ע ממשיכות לחול בתחומה	שינוי	תא/ ע
04/11/1937		0		החלפה	תא/ 44
03/07/1975	1832	2123		החלפה	תא/ 1200
18/12/1984		3137		החלפה	מ
21/04/1994	2974	4208		החלפה	תא/ ג
06/04/1951	847	152		החלפה	תא/ 216
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 / 4

הערה לטבלה:

בנוסף החלפה של פרוטוקול 219 מיום 07.11.1962

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רני זיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רני זיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תקנון תכנית תא/3324	20/03/2018	רני זיס	08/11/2007	9		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	21/03/2018	רני זיס	20/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה הכולל הוראות מחייבות לעניין קוי בנין, זיקות הנאה וגובה כולל בלבד.	12/09/2018	רני זיס	18/04/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה הכולל הוראות מחייבות למיקום הכניסות	05/06/2018	אבירם אגאי	21/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת סביבתית לתביע	05/06/2018	רון לשם	31/05/2018			מחייב	איכות הסביבה
לא	גיליון 1 : מים, ביוב וניקוז	19/03/2018	דוד קמנצקי	19/02/2018	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	גיליון 2 : חשמל ותקשורת	19/03/2018	גדעון בן-חורין	27/02/2018	2	1: 250	מנחה	תשתיות

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**

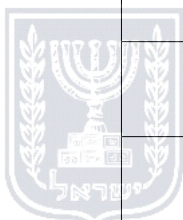
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		galit.g@tidhar.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7766111		galit.g@tidhar.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נילי ארמוני			תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		עוזי אשכנזי			תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		אילנה נחמה ברנר			תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		שלמה נחמיאס			תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	
בעלים		רבקה קלימובסקי			תל אביב- יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5184343	03-5183343	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרגריט שטיינברג			תל אביב-יפו	הרצל	9	03-5179787	03-5103912	
בעלים				הקרן בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים				פנדום בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	
בעלים				רוטשילד 12 בע"מ	תל אביב-יפו	יהודה מרגוזה	31	03-5183343	03-5184343	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תעודת זהות פיקטיבית מספר 89128 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0774832 תעודת זהות פיקטיבית מספר 5549985 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0766906 תעודת זהות פיקטיבית מספר 9985 הוכנסה במקום מספר דרכון ארה"ב 0766905

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רני זיס	00028717	רני זיס אדריכלים בע"מ	רמת גן	ביאליק	143	03-6132291	03-6132294	mail@ranniziss.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	אמנון בר-אור	25324		תל אביב-יפו	אחד העם	9	03-5163082	03-5163079	amnon@baro-r-arc.com
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-5273617	aviram@dgsh.co.il
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	גדעון בן-חורין		ג.בן חורין מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	זיבוטינסקי	168	03-5781311	03-5706870	dror@chorin- eng.net
	יועץ תשתיות	דוד קמנצקי		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	ירושלים	המרפא	5	074-7870000	02-5868768	David@yosh a.co.il
	מודד	גבארה תאופיק	991	ת.גב. הנדסה ומדידות	טייבה	(1)			09-7995820	tgb@012.net.i 1

(1) כתובת: טייבה המשולש. מיקוד 40400 ת.ד. 1768.



משרד החינוך  
מנהל הדפסה 38



משרד החינוך  
מנהל הדפסה 38

**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
גובה רכינה	הגובה ממפלס הרחוב ועד לתחתית בליטת קומת המגדל מעל המבנים לשימור
התכנית הראשית	תא/3324
וועדה מקומית	וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
קומות מגורים מיוחדות	קומות בגובה עד 5.5 מ' ברוטו בנסיגה מקו החזית כחלק מעיצוב המבנה
שטח כולל במבנים לשימור	סך השטחים במבנים לשימור (עיקרי+שירות) בהתאם למסמכי התיעוד המאושרים על ידי מחלקת השימור בעיריית תל אביב תחת "מצב מקורי משוחזר". בסך שטחים אלה יובאו בחשבון בין היתר שטחים מקורים בקומת הקרקע, שטחי מרפסות מקורות בקומת הקרקע, בקומה הראשונה וכן מרפסות תחת קירווי האטריום

**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**

חיזוק המע"ר ההיסטורי בשדרות רוטשילד ת"א-יפו ועידוד מלונאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת זכויות בנייה ושינוי הוראות בינוי ביחס לתכנית הראשית תא/3324 מתוקף תכנית תא/5000:
- א. תוספת קומות למגדל כך שמספר הקומות המותרות לבנייה מעל פני הקרקע לא יעלה על 37 קומות כולל קומות טכניות בגובה עד 162 מ' אבסולוטי כולל מסתור הגג, אנטנות ומתקנים טכניים בגג.
  - ב. קביעת גובה הרכינה של המגדל מעל המבנים לשימור עד 20 מ' ממפלס הרחוב.
  - ג. קביעת סך השטחים הכוללים במבנים לשימור עד 2,500 מ"ר, בהתאם למצב הקיים בתיקי התיעוד מתוכם לפחות 1,550 מ"ר למסחר וע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5 וקביעת הוראות בינוי למבנים לשימור.
  - ד. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למלון מעל הקרקע ותוספת שטחים עיקריים למלון בתת הקרקע ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
  - ה. תוספת שטחי שירות לשימושים בתת הקרקע ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.
  - ו. קביעת שטחים למרפסות.
  - ז. מתן אפשרות לתכנון בריכות פרטיות בקומות המגורים המיוחדות.
  - ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
  - ט. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל.
  - י. קביעת שטח תכסית קומת הקרקע.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
עירוני מעורב		100

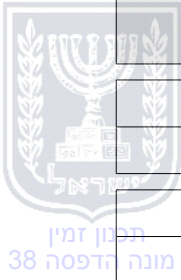
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100
להריסה	עירוני מעורב	100
מבנה לשימור	עירוני מעורב	100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז עסקים ראשי	3,283	100
סה"כ	3,283	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	3,281.62	100
סה"כ	3,281.62	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתת הקרקע: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, אחסנה, שימוש מלונאי, מסחר, שטחי שרות נלווים לשימושים בקומת הקרקע ובמגדל.</p> <p>ב. במבנים לשימור:</p> <p>מסחר הכולל בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטחי תצוגה, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי. שימושים מלונאיים הכוללים שטחי ציבור מלונאיים ושטחי שרות נלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>ג. בקומת הכניסה: מבואות כניסה לבניין, שימושים מלונאיים ושטחי שרות נלווים אחרים.</p> <p>ד. קומות הרכינה במגדל מעל קומת הכניסה: שטחי ציבור מלונאיים, מתקנים הנדסיים וטכניים ושטחי שירות נלווים אחרים.</p> <p>ה. קומות המגדל: שימושים מותרים למגורים ולמלונאות ושטחי שירות נלווים למגורים ולמלונאות. כמו כן תותר הקמת בריכת שחיה עבור המלון ובריכות שחיה פרטיות בקומות הפנטהאוז ובקומות המגורים המיוחדות בנסיגה.</p> <p>ו. מעל הקרקע ובתת הקרקע: בקומות המלון יותרו שימושים נלווים למלונאות, על פי התקנים הפיזיים למלונות של משרד התיירות, כגון: מועדון בריאות, מועדון כושר, בריכת שחיה, אולמות כנסים/אירועים, חדרי ישיבות, משרדי מלון, מלתחות ושירותי עובדים, חדר אוכל עובדים, מטבחים, חדרי כביסה, חדר מדים, מערכות טכניות, אחסנה, מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות פיקוד העורף, שירותים ציבוריים וכו'.</p> <p>ז. קומות הגג: חדרי מכוונות, מתקנים טכניים ומערכות סולאריות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א</p> <p>1. סך השטחים הכוללים מעל הקרקע בתכנית יהיו עד 28,850 מ"ר:</p> <p>א. במבנים לשימור: קביעת עד 2,500 מ"ר שטח כולל במבנים לשימור בהתאם למצב קיים מתוכם לפחות 1,550 מ"ר שטח כולל למסחר בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ב. סך השטחים הכוללים למלון מעל הקרקע יהיו 14,400 מ"ר מהם לפחות 8,620 מ"ר עיקרי וכך שיישמרו לפחות 50% שטחים על קרקעיים מלונאיים ובהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ג. סך השטחים הכוללים למגורים מעל הקרקע יהיו 12,900 מ"ר בהתאם למפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. סך השטחים הכוללים בתת הקרקע יהיו עד 15,800 מ"ר מתוכם תוספת של 2000 מ"ר שטח עיקרי תת קרקעי לשימושים מלונאיים ותוספת של 600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. מתוך שטחים אלה יותרו עד 400 מ"ר עיקרי לשימושים מסחריים.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. קביעת תמהיל שימושים:</p> <p>השימוש המלונאי לא יפחת מ- 50% משטחי הבנייה הכוללים העל קרקעיים (עיקרי + שירות) ועד 50% שטחי בנייה על קרקעיים לשימוש מגורים ובנוסף לפחות 1,550 מ"ר שטחי מסחר.</p> <p>2. קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות.</p> <p>3. קביעת עד 62 יחיד למגורים. תוספת לכמות יחידות הדיור באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב ובכפוף לקבלת חו"ד היחידה האסטרטגית בנושא שטחי ציבור ללא תוספת שטחי</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>בניה.</p> <p>4. חובת שימוש מסחר פתוח לציבור בהיקף של לפחות 65% משטח המבנים לשימור בקומת הקרקע.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר הקומות במגדל לא יחרוג מ- 37 קומות כולל קומות הרכינה וקומות טכניות בגובה מרבי שלא יעלה על 162 מ' מעל פני הים כולל 1 מ' עבור פתיחת מתקן הניקוי בכפוף למגבלת רשות תעופה אזרחית ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. גובה קומת המרתף הראשונה עד 6 מ' כולל בשטח מתחת למבנים לשימור.</p> <p>3. גובה קומות טיפוסיות עד 3.60 מ'.</p> <p>4. קביעת גובה הרכינה מעל המבנים לשימור 20 מ' ממפלס הרחוב. יותר חלל עובר בתחום הרכינה, גובה קומות בתחום הרכינה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>5. גובה קומות מלון לשימושים ציבוריים במגדל דוגמת חדרי ישיבות, ספא וכד' עד 4.0 מ'.</p> <p>6. יותר חלל כפול בקומת הבריכה בין המלון למגורים בגובה עד 5.50 מ' נטו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>7. קומות מגורים מיוחדות בנסיגה: יותרו עד 3 קומות מגורים מיוחדות בגובה עד 5.5 מ'. הקומות יהיו בפזיזור בין קומות המגדל ובהתאם להנחיות תכנית העיצוב והפיתוח.</p> <p>8. עד 2 קומות עליונות לפנטהאוסים בגובה עד 4.50 מ'.</p> <p>9. קומות טכניות בגג עד 12.5 מ' בחלוקה לשלושה מפלסי ביניים כולל מעקה גג אשר יסתיר את המערכות הטכניות בגג ואת מתקן הניקוי במצב סגור.</p> <p>* כל הגבהים מתייחסים לגובה ברוטו אלא אם צוין אחרת.</p> <p>הגובה המקסימאלי של הקומות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. ללא שינוי ביחס לתכנית הראשית.</p> <p>2. קביעת תכנית מקסימאלית בקומת הקרקע עד 67%.</p> <p>3. שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר בהתאם להוראות התכנית הראשית. תותר הגדלת השטח העיקרי בקומות המיוחדות מעבר ל- 650 מ"ר כל עוד אין הגדלה לנפח הבינוי.</p> <p>4. קווי בניין במבנים לשימור לפי הקיים. קונטור מרפסות בקומת הקרקע וגישה אל המבנים לשימור בקומת הקרקע על פי הנחיות שייקבעו בתכנית העיצוב.</p>
ה	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה 5 עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין:</p> <p>1.א. שטחן הכולל של המרפסות בייעוד מלון לא יעלה על 8 מ"ר כפול מספר היחידות המלונאיות.</p> <p>1.ב. שטחה של כל מרפסת בייעוד מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בייעוד למגורים לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p> <p>1.ג. עלה שטחן של מרפסות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה על פי השימוש.</p> <p>1.ד. לא תותר העברת שטחי מרפסות בין שימוש מלון לשימוש מגורים.</p> <p>1.ה. שטח למרפסת ע"פ סעיף זה ייועד למרפסות בלבד ושימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>1. תיאסר סגירתן של מרפסות אלה ותירשם הערת אזהרה האוסרת את סגירתן.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה עבור המלון ובריכות פרטיות בקומות הפנטהאוז ובקומות המגורים המיוחדות בנסיגה בכפוף להנחיות תכנית העיצוב והפיתוח. בריכה לשימוש כל דיירי הבניין תהיה בריכה מקורה למניעת מטרדי רעש.</p> <p>3. קביעת פטור מתכנון מרפסות שרות ומסתורי כביסה לדירות המגורים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 110	15450	2000	5780	7670			100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב		
					(2) 19		950			(3) 950		במבנים לשימור	100	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב		
					(5)		1550	(4)		(3) 1550		במבנים לשימור	100	מסחר ותיירות	עירוני מעורב		
					(6) 18	62	12900		2900	10000			100	מגורים	עירוני מעורב		
				6			13800	13800			3283	מרתפים	100	עירוני מעורב	עירוני מעורב		
(9)	5	5	5	6	37	(8) 162	44650	13800	2000	8680	20170	3283	סה"כ	100	>סך <הכל	עירוני מעורב	

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר תוספת שטח למרפסות מעבר למפורט בטבלה זו בהתאם לסעיף 4.1 (ד) (1)

\* תותר תוספת שטחי שירות למגורים לצורך הגדלת ממ"דים בהתאם להגדרות החוק לפי כמות יחידות הדיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפחות 110 יחידות מלונאיות.

(2) 19 קומות כולל קומות בתחום הרכינה וקומות טכניות בגג.

(3) כחלק מהגדרת שטח כולל במבנים לשימור.

(4) מתוך 2,000 מ"ר עיקרי בתת הקרקע, יותרו עד 400 מ"ר עיקרי לשימושים מסחריים.

(5) ע"פ הקיים. תותר תוספת קומת גלריה בתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.

(6) 18 קומות כולל קומה טכנית תחת קומת המגורים הראשונה.

(7) תכסית מקסימאלית בקומת הקרקע.

(8) 162.0 מ' אבסולוטי כולל 1 מ' עבור פתיחת מתקן הניקוי, בכפוף להנחיות רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

(9) קו בניין קדמי בהתאם להוראות התכנית הראשית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>שימור</b></p> <p>א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל:                  ב. השטחים במבנים לשימור (עיקרי+שירות) יחשבו כשטחים כוללים.                  ג. בשלב הבקשה להיתר תבחן אפשרות להוספת גלריות חלקיות במבנה בליניבלום 23, קומת קרקע, חזית לרחוב הרצל לאחר קבלת חוות דעת ואישור מחלקת השימור.                  ד. שינוי לסעיף 13 (א) בתכנית הראשית: יותר חיבור של המבנים לשימור למעטפת המגדל.                  מיקום ואופי החיבור בהתאם להוראות תכנית העיצוב ובאישור ותיאום מול מחלקת השימור.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל.                  ב. פתרון לחלחול מי נגר וניקוז גגות עליונים יינתן בהתאם לאישור רשות המים.                  ג. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.                  ד. תותר הקמת מחסנים דירתיים ומחסנים עבור השימושים המלונאיים והמסחריים בכל קומות המרתף.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>תנועה</b></p> <p>א. על פי הוראות התכנית הראשית ובהתאם למפורט לעיל:                  ב. קומות החניון יופרדו לחניון ציבורי עליון ולחניון פרטי תחתון עם כניסה משותפת.                  ג. פתחי איורור חניונים תת קרקעיים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים, שפ"פ או שצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיה בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.                  ד. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, התקן יהיה תקן מקסימאלי.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>רישום זיקת הנאה</b></p> <p>השטחים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בסימון זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הכניסה יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין. תותר התאמה של תחום זיקת ההנאה לבנייה בפועל כל עוד יישמר רצף המעברים.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי הכוללת הנחיות ע"פ המפורט בתכנית הראשית ובנוסף תכלול התכנית את ההנחיות הבאות:                  א. הנחיות לפיתוח ולנטיעת עצים.                  ב. הנחיות לבנייה ירוקה ואיכות סביבה.                  ג. מבנים לשימור: קביעת מיקום ואופי חיבור מעטפת המגדל למבנים לשימור. קונטור מרפסות בקומת הקרקע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2. סעיף קטן ד.4.                  ד. קביעת פיזור השימושים במבנים לשימור.                  ה. קביעת הוראות שימוש לגינה האחורית בזיקת ההנאה למעבר הולכי רגל: שעות הפעילות וסוג השימוש.</p>

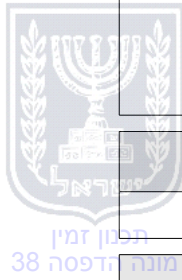
<p><b>6.5 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>ו. קביעת צורת הבינוי, חזיתות המבנים, גובה קומות מקסימאלי וחומרי גמר מעטפת המבנים.                  ז. הנחיות למיקום ואופי הקומות בנסיגה ומידת הנסיגה בחזית.                  ח. מתקנים טכניים ומתקן ניקוי בקומת הגג העליונה יוסתרו על ידי מעקה הגג בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. לא תותר בליטת מתקנים קבועים מעבר לגובה זה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>א. המלצותיה של חוות הדעת הסביבתית על כל תיקוניה, המצורפת כנספח לתכנית זו, יעוגנו בהיתרי בניה.                  ב. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג, 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה), תשל"ט, 1979.                  ג. בכל בניין מעורב בו מתוכנן מסחר יידרש פיר פנימי וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הגבוה ברדיוס של 50 מ' לכל שטחי המסחר. במידה ולא יימצא פתרון לפליטת הריחות לא יאושרו במקום בתי אוכל שעיסוקם טיגון, צליה, בישול ואפיה.                  ד. מטבחים וחדרי כביסה של המלון יידרשו לחיבור לפיר וארובה, למרות האמור לעיל ניתן לאשר מכבסה עם מתקנים במעגל סגור.                  ה. תנאי למתן היתר הריסה למבנים וסככות יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע סקר אסבסט על יד סוקר אסבסט מוסמך. טיפול בחומרי אסבסט, במידה וקיימים, יעשה עפ"י החוקים והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.                  ו. יעשה שימוש בצויד צמ"ה שאינו גורם למטרדי זיהום.                  ז. במבנים ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p> <p>א. הבניה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה.                  ב. הנחיות בניה ירוקה יינתנו בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 גמישות לתכנית</b></p> <p>א. במלון תותר העברת שטחי בנייה מעל הקרקע אל תת הקרקע, וכן שטחי בנייה בתת הקרקע אל מעל הקרקע בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבנייה למלונאות.                  ב. לא תותר העברת שטחים בין שימוש מלון לשימוש מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.                  ג. למרות האמור בסעיף 4.1.2 (א) תותר הגדלת שטחי המסחר במבנים לשימור על חשבון שטחי המלון במבנים לשימור בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר כל עוד יישמר השימוש המסחרי בקומת הקרקע כלפי הרחובות הגובלים ובהתאם להוראות תכנית העיצוב והפיתוח.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. בהתאם להוראות התכנית הראשית.                  ב. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה במקומית ע"פ סעיף 6.5 והוראות התכנית הראשית.                  ג. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של אכסון מלונאי לפי משרד התיירות.                  ד. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה למלון.                  ה. תנאי להיתר בנייה הינו התאמה לדרישות תכנית העיצוב בנוגע לנטיעת עצים.</p>	<p><b>6.9</b></p>



<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>ו. תנאי להיתר בנייה הינו התאמת פתרון לניקוז ולשמירה על מי נגר לאישור רשות המים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. חו"ד האקוסטית תכלול פירוט המערכות המכניות ביחס למבנים הקיימים והמתוכננים, יבוצע מיגון דירתי להפחתת רעש מכבישים כך שמפלס הרעש לא יעלה על 40 דציבל עם חלונות סגורים בשעות הלילה (במגורים ובמלונאות). חוות הדעת תתייחס למניעת מטרדים מאולמות אירועים ובריכות שחיה ועמידה בחוקים ובתקנות (תקנות רישוי עסקים לאולמות וכו').</p> <p>ח. מרחק ארובת הגנרטור מחזית המבנה לא יפחת מ- 18 מ'.</p> <p>ט. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל, כלי רכב ו/או אופניים.</p>	



<b>6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
<p>א. בהתאם להוראות התכנית הראשית.</p> <p>ב. ביצוע איחוד חלקות או מתן התחייבות לביצוע האיחוד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר איכלוס למגורים יהיה הפעלת המלון או מתן התחייבות להפעלתו באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. הפעלת החניה הציבורית בהתאם להנחיות התכנית הראשית.</p> <p>ה. רישום הערות אזהרה בספרי רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 4.1 (ד 1) בעניין מרפסות.</p> <p>ו. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.</p> <p>ז. קבלת היתר רעלים לבריכות השחייה.</p>	



<b>6.11 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יגבה כחוק	
<b>6.12 הוצאות הכנת תוכנית</b>	
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.





תכנית מפורטת מס' 3324  
"מתחם רוטשילד-10"  
דף מס' 1 מתוך 9



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3324 - "מתחם רוטשילד-10"

שינוי מס' 5 לשנת 2001 של תכנית מתאר מס' 44

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 216

שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 2606

ושינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית " B - יפ'ר"



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' תא/ 3324 "מתחם רוטשילד 10". שינוי מס' 5 לשנת 2001 של תכנית מתאר מס' 44, שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 216, שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 2606 ושינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית " B - יפ'ר".

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט"), גיליון אחד של נספח בינוי מנחה ומחייב לנושא קווי הבנין למגדל בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי") וגיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה").



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את:

- חלקה 14 בגוש 7245 - רח' רוטשילד 10
- חלקה 15 בגוש 7245 - רח' הרצל 9
- חלקה 16 בגוש 7245 - רח' הרצל 11
- חלקה 17 בגוש 7245 - רח' רוטשילד 12
- חלקה 19 בגוש 7245 - רח' לילינבלום 25



מגרש ברח' אלנבי: חלקה 81 בגוש 6909, רח' אלנבי מס' 19

מגרש ברח' סגולה: חלקה 24 בגוש 7016, רח' סגולה מס' 8



4. גבולות התכנית:

במגרש א לילינבלום - הרצל-רוטשילד:  
במערב: רח' הרצל  
במזרח: חלקות 18 ו-20 בגוש 7245  
בצפון: שד' רוטשילד  
בדרום: רח' לילינבלום

במגרש ברח' אלנבי 19:  
בצפון: חלקות 103, 99 בגוש 6909  
במערב: חלקה 80 בגוש 6909  
בדרום: רח' אלנבי  
במזרח: חלקות 105 ו-102 בגוש 6909



במגרש ברח' סגולה:  
בצפון: רח' סגולה  
במערב: רח' רוחמה  
בדרום: רח' נחמה  
במזרח: רח' ניצה

5. שטח התכנית: כ - 5,490 מ"ר.

במגרש א לילינבלום-הרצל-רוטשילד: 3,283 מ"ר  
במגרש ברח' אלנבי: 1,079 מ"ר.  
במגרש ברח' סגולה: 1,128 מ"ר.



6. יוזם התכנית: אריה זולאי, חב' הקרן בע"מ, גיורא ארמוני, ש. נחמיאס - נכסים והשקעות בע"מ, רון בן-יוסף.

7. בעלי הקרקע: אריה זולאי, רבקה קלימובסקי, חב' הקרן בע"מ, רוטשילד 12 בע"מ, נילי ארמוני, ברנר אילנה נחמה, ש. נחמיאס נכסים והשקעות בע"מ ואחרים.

8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים: א. יסקי, י. סיון, י. יסקי

9. מטרות התכנית:

1. חיזוק המערך ההיסטורי של תל-אביב תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר, ותרומה לפיתוח וחידוש שדרות רוטשילד והרחובות הגובלים, כל זאת על ידי:

א. איחוד בהסכמה של חלקות 14-17, 19 בגוש 7245 למגרש בניה אחד (להלן "מגרש א").

ב. שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מסחרי" ל"מרכז עסקים ראשי" ב"מגרש א".

ג. קביעת תכליות באזור מרכז עסקים ראשי למשרדים, מגורים, מלונאות, מסחר ושימושים נלווים.

ד. קביעת זכויות בניה בשטח המגרש למרכז עסקים ראשי של עד 18,220 מ"ר למטרות עיקריות, עד 6,920 מ"ר לשטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועד 13,200 מ"ר לשטחי שירות במרתפים.

ה. קביעת הוראות בניה להקמת בנין בגובה של עד 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות. יותרו עד 21 קומות מעל קומת כניסה הכוללת

קומה טכנית חלקית ובתוספת קומות גג למתקנים טכניים.

תותר בניה של עד 28 קומות בחלופה הכוללת שימוש מלונאי.

קומת הכניסה למגדל תשולב עם הבניינים לשימור במגרש. כמו

כן תותר בניה של עד 6 קומות מרתף לחניה ושטחי שירות

אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל תחום המגרש.

1. קביעת מבנים לשימור והוראות שימור לגביהם.

2. קביעת הוראות המאפשרות העברת זכויות בניה בלתי מנוצלות

מהמגרש ברח' אלנבי 19 (חלקה 81 בגוש 6909) ומהמגרש

ברח' סגולה 8 (חלקה 24 בגוש 7016) למגרש א לילינבלום-

הרצל-רוטשילד שלא יעלו על 3,514 מ"ר ואשר יכללו במסגרת

השטחים למטרות עיקריות המותרות במגרש א.

העברת הזכויות תותנה בהבטחת שימור הבניינים במגרשים

ברח' אלנבי 19 וברח' סגולה 8, בנינים שהוכרו כבעלי ערך

ארכיטקטוני המצדיק את שימורם.

שימור המבנה ברח' סגולה 8 יבטיח ממדים ההולמים את הכיכר

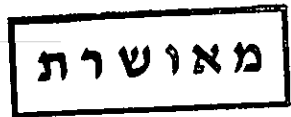
הייחודית ברחוב.

העברת הזכויות נעשית במסגרת המדיניות המעודדת "שינוי

חלוקת שטחי הבניה המותרים" במטרה להבטיח את שימור

המבנים כמקובל במתחם המערך ההיסטורי.





"מתחם רוטשילד-10"  
דף מס' 3 מתוך 9



2. לשנות בהתאם את תכנית מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941, את תכנית מס' 216 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. 158 עמ' 847 מיום 6.4.51.  
את תכנית מס' 2606 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 4587 מיום 16.11.87 ואת תכנית "B - יפ" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 337 מיום 05.01.33 (להלן: "התכניות הראשיות").



א. מרכז עסקים ראשי ("מגרש א"): השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור משובץ בקווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי ("מגרש א") ויחולו לגביו ההוראות הבאות:



1. תכליות מותרות:  
בקומות מרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, שטחי שרות נלווים ושטחי רווחה לדיירים כגון מועדון בריאות וספורט, עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע-1" מרתפים. בקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים במסגרת זכויות הבניה לשימושים המפורטים להלן לגבי קומות הכניסה והבניינים לשימור.

בקומת הכניסה (כולל מפלסי בניינים) ובבניינים לשימור - מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטחי תצוגה, משרדים המספקים שירותים פיננסיים ושירותים אחרים, מבואת כניסה לבניין ושטחי שרות נלווים אחרים.

חלוקת שטחי המסחר תאפשר לציבור נגישות מרבית לחלקי הבניינים לשימור, כפי שייקבע בהיתר הבניה עפ"י נספח השימור.

בקומות שמעל קומת הכניסה - משרדים עם אופציה למגורים בקומות העליונות ושטחי שרות נלווים. כמו כן יותר שימוש למלונאות. הקף השימוש המלונאי מתוך סך כל זכויות הבניה המותרות ואופן המימוש יקבע על ידי הועדה המקומית בשלב היתר הבנייה.

קומות גג - חדרי מכונות ומתקנים טכניים.



2. זכויות הבניה:

סה"כ השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 18,220 מ"ר (שטחים אלה כוללים כ- 1,218 מ"ר העברת זכויות בניה בלתי מנוצלות מהמגרש ברח' אלנבי 19 ו- 2296 מ"ר מהמגרש ברח' סגולה 8. שטחים אלה כוללים את שטחי המבנים לשימור).  
השטח לשימושים מסחריים במגדל לא יעלה על 1,700 מ"ר.

סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 6,920 מ"ר.  
עבור השימוש המלונאי בלבד תותר תוספת של שטחי שרות עיליים בהיקף שלא יעלה על 12% מכלל השטחים העיקריים המיועדים למלונאות, ללא שינוי בקווי הבניין ובתכנית המרבית המותרת.



סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 13,200 מ"ר.

תותר העברה של עד 800 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לקומת המרתף העליון.

**מאשרת**

תכנית מפורטת מס' 3324

"מתחם רוטשילד-10"

דף מס' 4 מתוך 9

4



חישוב שטחים עבור המבנים לשימור ייערך עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, באופן שסה"כ זכויות הבניה במגרשים ברח' אלנבי 19 וברח' סגולה 8 לא יעלה על זכויות הבניה המוקנות למגרשים אלה לאחר הפחתת זכויות הבניה המועברות למגרש א'.

**3. גובה הבנין:**

גובה הבנין לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ולא יעלה על 140 מ' מעל פני הים כולל אנטנות. תותר הקמה של עד 21 קומות מעל קומת כניסה גבוהה הכוללת קומה טכנית חלקית ואפשרות לחלוקה למפלסי ביניים/קומות יציע, ובתוספת קומות גג למתקנים טכניים. הכל כמסומן בנספח הבינוי. בחלופה הכוללת שימוש מלונאי תותר תוספת של עד 7 קומות במגדל וזאת ללא שינוי בסך הכולל של השטחים העקריים ובגובה המותר.

קומת הכניסה למגדל תשולב עם הבניינים לשימור במגרש. תותר בניה של עד 6 קומות מרתף לחניה ושטחי שירות אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל תחום המגרש.

**4. קווי הבניה:**

קווי הבניה יהיו כמצוין בנספח הבינוי. קווי הבניה בבניינים לשימור יהיו לפי הקיים. תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש בכפוף להבטחת פתרון קונסטרוקטיבי עבור הבניינים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש. בחלופה הכוללת שימוש מלונאי שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר.

**5. תכנית עיצוב ופיתוח:**

נספח הבינוי מנחה לנושא עקרונות הבינוי והוא מחייב בנושא גבהים מרביים וקווי בנין של הבניה החדשה בלבד. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנית פיתוח לאחר תאום עם צוות השימור בעיריית תל-אביב-יפו.

תכנית העיצוב תפרט בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, אופן השילוב בין הבניינים לשימור לבין חלל מעטפת קומת הכניסה (האטריום), אופן השילוב בין דרכי הגישה לחניונים וכניסת הולכי רגל לבין הבניינים לשימור הגובלים, קירווי מעברים בין הבניינים - במידה והיו, חומרי הגמר העקריים ואופן חיבור המבנים לשימור למעטפת המגדל, כולל פתרון למבנה לשימור הדרום-מזרחי.

תכנית הפיתוח תכלול בין השאר פרוט חומרי הגמר והצמחיה בשטחי המגרש הנמצאים בחזיתות הבניינים ובשטחי דרכי הגישה והכניסות לפרוייקט ורחבות כיבוי אש.

**ב. אזור מסחרי: (במגרש ברח' אלנבי 19)**

השטח הצבוע באפור בהיר ותחום בסגול הוא אזור מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:

**1. תכליות מותרות:**

עפ"י המאוסר בתכניות מס' 44 ו-216.

**2. זכויות הבניה:**

בנוי בפועל 1,598 מ"ר שטח עיקרי. יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בסך 1,218 מ"ר בהתאם למותר





תכנית מפורטת מס' 3324

"מתחם רוטשילד-10"

דף מס' 5 מתוך 9

5



עפ"י תב"ע בתוקף, תועבר למגרש א' ותהיה במסגרת זכויות הבניה המפורטות בסעיף 10.א.2. לעיל ובאופן שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא יעלה על זכויות הבניה המוקנות למגרש לאחר הפחתת זכויות הבניה המועברות למגרש א'.

חישוב שטחים עבור המבנים לשימור ייערך מחדש עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

3. גובה הבנין:

עפ"י הבנוי בפועל - 3 קומות וקומת גג חלקית.

4. קווי הבנין:

עפ"י הבנוי בפועל.

ג. אזור מגורים מיוחד (במגרש ברח' סגולה 8):

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

1. תכליות מותרות:

עפ"י המאושר בתכניות 2606 ו- "B - יפר".

2. זכויות בניה:

בנוי בפועל, 2,947.67 מ"ר שטח עיקרי.  
יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בהתאם למותר עפ"י תכנית "B - יפר" בסך 2,296 מ"ר תועבר למגרש א' ותהיה במסגרת זכויות הבניה המפורטות בסעיף 10.א.2. לעיל ובאופן שסה"כ זכויות הבניה במגרש לא יעלה על זכויות הבניה המוקנות למגרש לאחר הפחתת זכויות הבניה המועברות למגרש א'.

חישוב שטחים עבור המבנים לשימור ייערך מחדש עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

3. גובה הבנין:

עפ"י הבנוי בפועל.

4. קווי הבנין:

עפ"י הבנוי בפועל.

11. תנועה וחניה:

- א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, התקן יהיה תקן מקסימלי.
- ב. נספח התנועה הוא מנחה בלבד למעט מיקום הגישות לחניונים. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו ומהנדס העיר או מי מטעמו לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- ג. מתוך סה"כ מקומות החניה, מחציתם ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתם. החניה הציבורית תופעל עפ"י האמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
- ד. שתי קומות המרתף העליונות יתוכננו עד לגובה קומה נטו שלא יעלה על 5 מ'. לעת הפעלת מערכת הסעת המונים ולאחר אישור הוועדה המחוזית, תתאפשר הסבתן של שתי קומות המרתף העליונות לשימושים המפורטים לעיל לגבי קומות הכניסה והבניינים לשימור בסעיף 10.א.1.





"מתחם רוטשילד-10"  
דף מס' 6 מתוך 9

6

## 12. הוראות שימור:

המבנים המסומנים בכוכבית שחורה המוקפת בעיגול שחור מיועדים לשימור בהגבלות מחמירות ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

1. המבנים לשימור יתועדו במסמך תיעוד ושימור (להלן: "מסמך התיעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנים יכלול: תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פרוט חלקיו הפנימיים של הבניה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו', הרקע ההיסטורי של המבנים - אתור המשפחות אשר הקימו אותו והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. תאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד והשימור. כמו כן תותר הריסת חלקי מבנים נוספים עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי באישור יחידת השימור בעירית תל-אביב יפו.

3. שיפוץ ושימור המבנים: שימור ושיפוץ המבנים יבוצע בהתאם למסמך התיעוד. במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין, שימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחר מטעמו ובתאום מלא עם יחידת השימור בעירית תל-אביב-יפו.

4. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק השימור והתיעוד.

5. בכל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצוניות, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשיחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

6. ישמרו המרווחים וקווי הבניין בין הבניינים לשימור, למעט בכל הנדרש לכניסות לרכב ולהולכי רגל במיקומים המסומנים באופן עקרוני בנספח הבינוי ובתאום עם יחידת השימור בעירית תל-אביב-יפו.

7. סוגי החומרים בבניינים לשימור ייבחרו בתאום עם יחידת השימור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. כל תוספת לבניינים לשימור תהיה חלק ממעטפת הבניין החדש.

## 13. הוראות נוספות:

א. כל המבנים לשימור הנמצאים במגרש א יחוברו למעטפת המגדל, למעט הבנין הדרום-מזרחי שהחיבור לגביו יקבע בתכנית העיצוב עפ"י ס' 5.א.10.

ב. תישמר ככל הניתן שקיפות מעטפת המגדל בקומת המסד.



תכנית מפורטת מס' 3324  
"מתחם רוטשילד-10"  
דף מס' 7 מתוך 9

7

ג. גובה מינימלי להבלטת המגדל מעל הבניינים לשימור יהיה 18 מ' ממפלס הרחוב ולפחות 6 מ' מפני הגג הגבוהים ביותר לכל אחד מהבניינים לשימור.

ד. יתאפשרו מעברים מקורים בין המבנים במתחם.

ה. תירשם בלשכת רישום מקרקעין זיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הכניסה של המגדל אל הבניינים לשימור.

**14. תנאים למתן היתר בניה:**

א.

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, עפ"י הוראות סעיף 5.א.10 לעיל.

ב.

אישור מסמך התיעוד והשימור לחמשת הבניינים שבמגרש 1 (בגוש 7245 חלקות 14,15,16,17,19) המיועדים לשימור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו והבטחת ביצוע השימור בהתאם להוראותיו.

ג.

אישור מסמך תעוד ושימור של הבניינים שברחוב אלנבי 19 וסגולה 8 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, במידה והבקשה להיתר בניה תכלול העברת זכויות בניה ממגרשים אלה אל תחום המגדל, והבטחת ביצוע השימור בהתאם להוראותיו.

ד.

הבטחת ביצוע השימור בהתאם למסמך התיעוד והשימור לבניינים שברח' אלנבי 19 וסגולה 8 במידה והבקשה להיתר הבניה תכלול העברת זכויות בניה ממגרשים אלה אל תחום המגדל.

ה.

הבטחת ביצוע הריסת המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבנין.

ו.

הבטחת איחוד החלקות במגרש א על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ז.

אישור מהנדס העיר לפתרונות שיבטיחו הגנה ומניעת פגיעות במבנים לשימור כתוצאה מבניית המבנה במגרש א.

ח.

הבטחת רישום הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין שתציין כי זכויות הבניה במגרש ברח' אלנבי 19 מוצו כאמור בסעיף 2.ב.10. לעיל, ולא תתאפשר כל תוספת בניה.

ט.

הבטחת רישום הערת אזהרה בספרי רישום המקרקעין שתציין כי זכויות הבניה במגרש ברח' סגולה 8 מוצו במגרש זה, כאמור בסעיף 2.ג.10. לעיל, ולא תתאפשר כל תוספת בניה.

י.

אישור מהנדס העיר לפיתרון להחדרת מי נגר במגרש א.

יא.

הבטחת רישום זיקת הנאה בקומת הקרקע של המגדל במגרש א אל הבניינים לשימור בהתאם לסעיף 13.ה.

יב.

במידה ויוקמו אנטנות על גג המגדל במגרש א, תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון האנטנות ע"פ הנחיות רשות התעופה האזרחית.

יג.

תנאי להיתר בנייה למלונאות יהיה אישור הועדה המקומית עפ"י סעיף 1.א.10 ועמידה בתקנים הפיסיים של אכסון מלונאי לפי משרד התיירות.





"מתחם רוטשילד-10"  
דף מס' 8 מתוך 9



ד. הבטחת הקמת החניה הציבורית לפי סעיף 11.ג.

15. תנאים למתן תעודת איכלוס:

- א. התאמת הבניה במגרש א לתכנית העיצוב ולתכנית הפיתוח להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. ביצוע שימור ושיחזור הבניינים המסומנים לשימור בתשריט על פי הוראות מסמכי התיעוד והשימור (כולל הריסת חלקי מבנה) להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. רישום הערות אזהרה בספרי רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 14. ח ו- 14.ט.
- ד. ביצוע איחוד חלקות בהתאם לסעיף 14.ו.
- ה. הקמת חברת ניהול ואחזקה למגרש א.
- ו. ביצוע רישום זיקת הנאה בהתאם לסעיף 14.יא.
- ז. הפעלת החניה הציבורית לפי סעיפים 11.ג. ו- 14.יד.



16. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.



17. יחס התכנית לתכניות תקפות:

הוראות תכניות מס' 216, 44, 2606, B - יפו" והוראות תכנית מתאר "ע-1 מרתפים" (למבנים שאינם לשימור) יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. במידה ולא יועברו הזכויות מהמגרשים שברח' אלנבי 19 וסגולה 8 לא יחולו עליהם הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע:

7 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה למגדל המשרדים והחלה בנייתו, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות "התכנית הראשית".



"מתחם רוטשילד - 10"  
דף מס' 9 מתוך 9



19. אישורים:

חתימת המתכנן:

יסקין ושות' אדריכלים  
ומתכנני ערים  
א.יסקין, י. סיון, י. יסקין

חתימת בעל הקרקע:

רוטשילד 12 בע"מ  
ח.פ. 6-276950-51

חתימת יוזם התכנית:

זיאני יבנה  
הקדן בע"מ  
ימ"ר חאמס  
זיאני יבנה  
הקדן בע"מ  
ימ"ר חאמס

ש. נחמיאס  
נכסים והשקעות בע"מ  
136803-5  
136803-5

תכנית מס' תא/ 3324		
שם התכנית:		
"מתחם רוטשילד 10"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב החלטה
02.11.2005	25-2005	4
"	"	"
"	"	"
08.02.2006	4-2006	8
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	907
20.2.2006	"	946
"	"	950
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ.א.ר	העיר	המשנה
תאריך:		14.6.07

l.k

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' תא/ 3324  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/10/06  
לאשר את התכנית.  
גילד אהרן  
יו"ר הועדה המחוזית

12/10/2006  
r:/n471t/תקנונים/N471tak-matan tokef.doc