

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר תא/ 3217 "בנק דיסקונט"

שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1945
שינוי מספר 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1945א
שינוי מספר 7 לשנת 2000 של תכנית בנין עיר 44

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר תא/ 3217 "בנק דיסקונט", שינוי מסי 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מסי 1945, שינוי מסי 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מסי 1945א, שינוי מסי 7 לשנת 2000 של תכנית בנין עיר מסי 44.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1: 500 (להלן: "התשריט"), גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן: "נספח הבינוי") וגליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1: 500 (להלן: "נספח התנועה"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו חלה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט והכולל את חלקות 1, 2, 3, 4, 8, 9, 20, וחלקי חלקה 17, 18, 19 בגוש 6924, התכנית כוללת את המבנים ברחוב יהודה הלוי מסי 23, 25, 27, 29, 31, ברחוב הרצל 13, 15, 17, וברחוב לילנבלום מסי 26, 28, 30, 32.
4. גבולות התכנית:
רח' לילנבלום - בצפון
רח' יהודה הלוי - בדרום
רח' הרצל - במערב
מתחם בנק לאומי - במזרח
5. שטח התכנית: כ- 7.1 דונם.
6. יוזם התכנית: בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומשולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ
7. בעל תקרקע: בנק דיסקונט לישראל בע"מ ומשולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ עיריית ת"א-יפו ופרטיים אחרים.
8. עורך התכנית: מור אדריכלים בע"מ.
9. מטרת התכנית:
חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב תוך שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר, ותרומה לפיתוח וחיידוש רח' הרצל והרחובות הגובלים, כל זאת על ידי:

- א. איחוד בהסכמה של חלקות 1,3,4,8,9 וחלקי חלקה 17,18,19 בגוש 6924 למגרש בניה אחד.
- ב. שינוי יעוד הקרקע ממגרש מיוחד למרכז עסקים ראשי.
- ג. קביעת תכליות, זכויות בניה וחוראות בניה.
- ד. קביעת זכויות בניה של עד 26,000 מ"ר שטחים עיקריים וגובה של עד 35 קומות (160 מ' גובה מעל פני הים).
- ה. קביעת חוראות בניה להקמת בנין בגובה של עד 35 קומות מעל קומת כניסה. כמו כן תותר בניה של עד 7 קומות מרתף לחניה הכוללות עד 300 מקומות חניה ושטחי שירות אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בכל תחום המגרש.
- ו. במידה ותאוחד חלקה מס' 2 עם החלקות האחרות, יוגדל מסי מקומות החניה לעד 400.
- ז. קביעת 2 מבנים לשימור: מבנה ברח' לילנבלום 26 ומבנה ברח' לילנבלום 30 וכן חוראות שימור לגביהם.
- ח. ביטול הפקעות עבר בשטח של כ- 1200 מ"ר עפ"י תכניות תקפות בהיקף המגרש לאורך הרחובות יהודה הלוי, הרצל ולילנבלום והפיכתם למרכז עסקים ראשי עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולרכב לטובת הציבור.
- ט. לקבוע שטח עם זיקת הנאה לטובת הציבור הרחוב בשטח שלא יקטן מ- 350 מ"ר, הכולל חלל עירוני פתוח לאורך רח' הרצל.
- י. מתן אפשרות לחלקה מס' 2 להצטרף לאיחוד בהסכמה עם החלקות האחרות ולקבלת 450% בניה. תוספת שטחי הבניה שלא נוצלו בחלקה עצמה- ינוצלו במגדל. במידה וחלקה מס' 2 לא תצטרף לאיחוד, זכויות הבניה המוצעות בה יהיו עד 250%, בהתאם לתכנית הראשית.
- יא. קביעת שימושים בקומת הקרקע של המגדל ושימושים במבנים לשימור, הפתוחים לציבור ובניהם גלריות, מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, סניף בנק וכד'. שינוי בהתאם לכך של:
- תכנית מפורטת מס' 1945 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2812. תכנית מפורטת מס' 1945א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3449 מיום 31.1.90.
- תכנית מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941, עמ' 847 מיום 6.4.51.
- (להלן: "התכנית הראשית").

תכנית זו כוללת חוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בניה.

10. אזורי ייעוד: 10.1 מרכז עסקים ראשי:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור משופך בקווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

בקומות מרתף – חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, שימושים בעלי אופי ציבורי כמו מועדון ספא וכד'. אחסנה ושטחי שרות כלויים עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע1", ו"ע" – מרתפים. בקומת המרתף העליון יותרו שטחים עיקריים במסגרת זכויות הבניה בהתאם למפורט להלן לגבי קומות הכניסה והבניינים לשימור.

בקומת הכניסה (כולל קומות ביניים) ובבניינים לשימור מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטחי תצוגה, משרדים המספקים שירותים פיננסיים ושירותים אחרים (לבניינים

לשימור יהיו פתוחים כל השירותים לקהל הרחב), מבואת
כניסה לבנין המשרדים ושימושים נלווים אחרים.

בקומות שמעל קומת הכניסה – משרדים ושטחי שרות
נלווים, קומות טכניות, קומות גג- חדרי מכונות ומתקנים
טכניים.

10.1.2 זכויות הבניה:

א. סך השטחים ללא איחוד עם חלקה מס' 2:
סה"כ השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין
לא יעלו על 24,700 מ"ר כולל השטחים העיקריים הבנויים
במבנים לשימור.
סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על
9,880 מ"ר.
תותר העברה של עד 2400 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה
הקובעת לקומת המרתף העליון.

ב. סך השטחים לאחר איחוד חלקה מס' 2:
סה"כ השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין
לא יעלו על 26,000 מ"ר.
שטחים אלה כוללים את שטחי המבנים לשימור ואת המבנה
בחלקה 2.
סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על
10,400 מ"ר.
תותר העברה של עד 2600 מ"ר שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה
הקובעת לקומת המרתף העליון.

10.1.3 גובה הבנין:

- א. במבנים לשימור: עפ"י הקיים, בהתאם לתיק התיעוד ובתוספת
מתקנים טכניים על הגג כפי שיאושרו ע"י מהנדס-העיר.
- ב. במגדל: תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות, תותר קומת
כניסה גבוהה עד 15 מטר הכוללת קומה טכנית חלקית ואפשרות
לחלוקה למפלסי ביניים/קומות יציע. גובה מפלס הגג העליון לא
יעלה על 160 מטר מעל פני הים כולל מתקנים טכניים ואנטנות.
- ג. בטיחות טיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו
של נתב"ג. היתר בניה למגדל יינתן רק לאחר קבלת הנחיות
מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים
הנדרשים לבטיחות טיסה.
- ד. במגרש 2 תותר הקמת מבנה בגובה עד 4 קומות +קומה
חמישית בנסיגה.
- ה. במרתף: יותרו עד 7 קומות מרתף.
הכל כמסומן בנספח הבינוי.

10.1.4 קווי הבניה:

קווי הבניה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
בבניינים לשימור: יהיו בהתאם לתיק התיעוד.
במגדל: כמסומן בתשריט, מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר
בקומת הקרקע במידת הצורך הבלטת אלמנטי
קונסטרוקציה וחלקי מבנה מעבר לקו הבנין כהמשך של
אותם אלמנטים מהמגדל, מבלי שהדבר ייחשב כסטייה
או הקלה מהוראות תכנית זו.
בקומת המרתף: בגבולות המגרש בכפוף להבטחת פתרון
קונסטרוקטיבי עבור הבניינים לשימור ותוך מתן
פתרון למי נגר וחלחול.
במגרש 2: במידה ויישאר הבניין הקיים, קווי הבניין יהיו לפי
הקיים, במידה והבניין הקיים ייהרס – יהיו קווי
הבניה כמסומן בתשריט.

10.1.5 עיצוב ופיתוח אדריכלי:

נספח הבינוי מראה את עקרון הבינוי והוא מחייב בכל הנוגע
לגבהים המרביים וקווי בנין של הבניה החדשה. תנאי למתן
היתר הבניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח
באישור הועדה המקומית.
תכנית העיצוב תפרט בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, אופן
השילוב בין הבניינים לשימור-למגדל, אופן השילוב בין דרכי
הגישה לחניונים וכניסות הולכי רגל לבין הבניינים לשימור
הגובלים, חומרי הגמר העיקריים וכיו"ב. תכנית הפיתוח תכלול
פרוט חומרי הגמר והצמחייה בשטחי המגרש, בתחומי הרחבה
שלאורך רח' הרצל, לרבות מדרכות, שבילי אופניים, מעברים,
פרגולות ומבנים דומים למען הציבור, הנמצאים בחזיתות
הבניינים ובשטחי דרכי הגישה והכניסות לפרוייקט כמו כן פירוט
ריהוט רחוב ותאורה. שינויים בנספח הבינוי כפי שיאושרו ע"י
הועדה המקומית, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

10.1.6 זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור:

השטח המנוקד בתשריט בנקודות ירוקות הוא שטח לזיקת הנאה
למעבר להולכי רגל ולרכב לטובת הציבור ולשימוש בו כשטח
פתוח ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
א. שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י
הועדה המקומית כאמור בסעיף 10.1.5 לעיל. בשטח זה יותר
פיתוח נופי הכולל בין היתר רחבות מרוצפות, גינון, בריכות
נוי, רמפות, מדרגות, ריהוט רחוב, סככות צל ופרגולות
ששטחן לא יעלה על 40 מ"ר וכן יציאות מקורות של חדרי
מדרגות וזאו פתחי חירום ואוורור אחרים שידרשו ע"י
הרשויות.
ב. תרשם בלשכת רשם המקרקעין "זיקת הנאה למעבר לטובת
הציבור" בשטח שלא יפחת מ- 350 מ"ר בגבולות שייקבעו ע"י
תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט לעיל בסעיף 10.1.5.
ג. מתחת לשטח זה תותר הקמת מרתפים.
ד. תותר הבלטת קומות במגדל, במפלסים שמעל קומת הכניסה.



10.1.7 הוראות נוספות:

- א. חזיתות הבנין הקיים ברח' יהודה הלוי 31-27 ישופצו ויטופלו כחלק אינטגרלי מהבנין החדש במגרש 100, עפ"י תכנית העיצוב האדריכלי.
ב. הקמת חברת ניהול ואחזקה למתחם.

11. הפקעות:

השטחים הציבוריים יופקעו וזאו יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ והם חופשיים מכל שימוש, חזקה וזאו שיעבוד כלשהו.

12. תנועה וחניה:

- א. הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
מסי מקומות החניה יהיה עד 300. במידה וחלקה 2 תצטרף, יוגדל מסי מקומות החניה עד ל - 400.
ב. נספח התנועה מנחה בלבד למעט מיקום הגישות לתניונים.
שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהיו שינוי לתכנית זו.

13. הוראות שימור:

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

1. המבנים לשימור יתועדו בתיעוד שימור (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 המבנה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו', הרקע ההיסטורי של המבנים – אתור המשפחות אשר הקימו אותו והאדריכלים אשר עסקו בנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.

2. תאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד והשימור ובתאום עם יחידת השימור בעיריית 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 הבניין, שימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, הכל בביקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחד מטעמו ובתאום מלא עם צוות השימור בעיריית 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 עפ"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך

תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים המבנה, בגרות ובמסגרות, בגגות, בשילטו, 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. השטח העיקרי ושטחי השירות במבנים לשימור יעודכנו מחדש לאחר הכנת תיק תיעוד ובמהלך הוצאת היתר הבניה למגדל, ובתנאי שלא יהיה שינוי בשה"כ שטחי הבניה המתירים עפ"י תכנית זו.

14. תנאים למתן היתר בניה:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, כאמור בסעיף 10.1.5 ו- 10.1.7 א. לעיל.

ב. אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את כל המבנים לשימור בתחום תכנית זו ע"י מהנדס העיר.

ג. הבטחת ביצוע השימור בהתאם להוראות מהנדס העיר.

ד. הבטחת ביצוע הריסת חלקי המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבניין.

ה. הבטחת איחוד החלקות במתחם על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ו. הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה.

ז. אישור מהנדס העיר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה במבנים לשימור כתוצאה מבניית המבנה במגרש באזור עסקים ראשי.

ח. אישור מהנדס העיר לפתרון להחדרת מי נגר.

ט. אישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המגדל.

י. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור אצל רשם המקרקעין.

15. תנאים למתן תעודת אכלוס:

א. התאמת הבניה במגרש לתכנית העיצוב האדריכלי ולתכנית הפיתוח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ב. ביצוע שימור של המבנה בלילנבלום 26 וביצוע שימור של המבנה בלילנבלום 30 על פי הוראות מסמך התיעוד והשימור (כולל הריסת חלקי מבנה).

במידה ולא יבוצע שימור המבנה ברח' לילנבלום 30, לא תנתן תעודת אכלוס לכ- 1925 מ"ר (שטח עיקרי) במגדל, בכפוף למימוש זכויות הבנייה בגין חלקה 3 במגדל.

במידה ולא יבוצע שימור המבנה ברח' לילנבלום 26, לא תנתן תעודת אכלוס לכ- 1700 מ"ר (שטח עיקרי) במגדל, בכפוף למימוש זכויות הבנייה בגין חלקה 1 במגדל.

- ג. רישום הערות אזהרה בספרי רישום מקרקעין בהתאם לסעיף 13.ו.
 לחוק המקרקעין.
 ד. ביצוע איחוד חלקות בהתאם לסעיף 14.ה.
 ה. הקמת חברת ניהול ואחזקה למתחם.
 ו. רישום זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, אצל רשם המקרקעין.

16. הוצאות
תכנון ופיתוח:
 הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה בהתאם
 לסעיף 69 (12) לחוק.

17. יחס התכנית
לתכניות תקפות:
 הוראות תכניות מס' 44, 1945, 1945א' שלא שונו בתכנית זו והוראות
 תכנית מתאר "ע" – מרתפים יחולו בתחום תכנית זו. תכנית "ע" תחול
 לגבי המבנים לשימור. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית אלה ובין
 הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע:
 10 שנים מיום אישור התכנית.
 אם תוך 10 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".

אישורים:

חתימת המתכנן:

מור אוריכלים בע"מ
רח' גוריים 3 ת"א 67060
טל: 03-6881988
פקס: 03-6341661

חתימת בעל הקרקע:

משולם לוינשטין
מבנים (1986) בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

משולם לוינשטין
מבנים (1986) בע"מ

חתימת הועדות:

פנרום בע"מ
ח.מ. 012859387

דניאל לוינסקי
ת"א 64731
טל 03-6091116
פסקס 03-644144

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' 3217 "בנק דיסקונט" התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 26.11.2004		
מנהל האגף	מהנדס תכנון	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת משטרה
של	[Signature]	תאריך: 21-12-2004
דודן ספיר סגן ראש הועדה		

המשרד הממשלתי מחוז תל-אביב בנק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/ 3217
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
גילה אורון יו"ר הועדה המחוזית

3012.07 אי.ת.ג.

אודיע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אשרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____