



2309

3830-1

01 1000000000000

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מס' 2309 ב.מ. מס' 23"מתחם רוקח"שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית בנין עיר מס' 44 (תיקון 1941)תכנית לבניה למגוריםהוכנת על פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"ן/1990)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2309 תא/במ-23-  
"מתחם רוקח" שנוי מס' 1 לשנת 1990 לתכנית בנין עיר  
מס' 44 (תיקון 1941).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

- 9 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית".
- גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:1250  
להלן: "התשריט".
- גליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:500  
להלן: "נספח הבינוי".
- גליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנ"מ  
1:500 להלן: "נספח החניה".

3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט  
גוש 6933, חלקות - 123, 124, 125, 126, 127, 128,  
133 (חלק).  
גוש 6934 חלקות 222, 218, 201, 227, 228 (חלק).  
גוש 6937 חלקות 55 (חלק), 56 (חלק).

4. גבולות התכנית : בצפון: רח' זלפור.  
בדרום: רח' מאז"ה.  
במערב: קו החלקות 124 ו-123 בגוש 6933.  
במזרח: קו חלקה 118 בגוש 6934.

5. שטח התכנית : כ-24.00 דונם.

6. בעלי הקרקע : עיריית תל-אביב, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. ה י ז ם : הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

8. מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית : אדריכלים לזר קורין.

10. מטרת התכנית : הקמת פרויקט מגורים איכותי באזור לב תל אביב כל זאת  
על ידי:

1. שנוי יעוד מ"מגרש צבורי לבנין" ל"אזור מגורים  
מיוחד א".

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דורך ביום 11.10.92  
ב"ר דבנין ז"ל



תא/במ-23-2309-מ"מתחם רוקח"

דף מס' —

מתוך —

2. קביעת זכויות בניה לאזור המגורים המיוחד א הכוללות 206 יח' דיור בשטח רצפות נטו שלא יעלה על 22,000 מ"ר, ומסחר בשטח רצפות נטו שלא יעלה על 1,000 מ"ר. משרדים בשטח רצפות נטו שלא יעלה על 1,000 מ"ר.

3. קביעת עקרונות לבנוי מנחה.

4. קביעת בנינים לשימור א' וב'.

5. קביעת שטח ציבורי פתוח הכולל את המבנה לשימור א' ופרוט התכליות המותרות.

6. שנוי התכליות וזכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור כדי לאפשר שימוש מעורב של שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור וחניון ציבורי תת קרקעי.

7. הוראות לגבי איחוד שטחים הכלולים בתכנית וחלוקתם מחדש בהסכמת הבעלים.

8. שנוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר מס' 44 תיקון משנת 1941 על שנוייה אשר אושרה למתן תוקף ביום 20.11.41 בילקוט פרסומים מס' 1142 - בתחום תחולת תכנית זו (להלן התכנית הראשית).

11. הוראות בניה :

1. אזור מגורים מיוחד א:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים ומסגרת בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד א (מגרש 1), ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

(1) מסחר - לאורך התחום המסומן בתשריט בקו בצבע סגול - חזית מסחרית בקומת הקרקע.

(2) משרדים - לאורך התחום המסומן בתשריט בקו שחור עבה מקווקו - חזית משרדים.

(3) חניה - במפלסים 1 א' ו-1 ב' כמסומן בנספח הבנוי.

(4) משרדים - במפלס מס' 2 כמסומן בנספח הבנוי.

(5) מגורים - במפלסים מס' 2 - 9 כמסומן בנספח הבנוי.

(6) שימושים ציבוריים - בקומת הקרקע, בכל תחום המגרש, יותרו שימושים ציבוריים

התכנית  
המסומנת  
בצבע  
כתום



תא/במ-23-2309-23 "מתחם רוקח"

דף מס' —

מתוך —

וקהילתיים לצורך: גני ילדים, מעונות יום, מועדוני קשישים וכו'.

ב. זכויות הבניה:

(1) שטח הרצפות נטו המיועדות למסחר יהיה כ-1,000 מ"ר.

(2) שטח הרצפות נטו המיועדות למשרדים יהיה כ-1,000 מ"ר.

(3) שטח הרצפות נטו המיועדות למגורים יהיה כ-20,000 מ"ר.

(4) בכל מקרה סך שטח הרצפות נטו לא יעלה על 22,000 מ"ר, כולל השימושים הציבוריים הנזכרים בסעיף א.6 לעיל.

(5) לענין תכנית זו שטח רצפות נטו אינו כולל פירים, חדרי מדרגות, מעברים וקולונדות בקומות המסחר והמשרדים עליהם תירשם זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור, קומות מרתף וחניה, חדרי אשפה, וגז.

(6) מספר יח"ד המרבי יהיה 206 יח"ד ויותר שימוש של עד 30% מתוכן לדירור מוגן ו/או לשכירות ולתקופה של 10 שנים לפחות.

(7) גודל יחידת דירור ממוצעת:

גודל יחידת דירור ממוצעת - 114 מ"ר.  
גודל יחידת דירור ממוצעת לקשישים ו/או לזוגות צעירים כאמור לעיל - 57 מ"ר, שיבנו במבנה אחד שלם וישארו בבעלות אחת. מכירתן תותר רק בתנאי איחודן לדירות ששטחן הממוצע הוא של 114 מ"ר.

(8) תותר הקמת בריכת שחיה מקורה על שרותיה בתחום אזור מגורים מיוחד א בשטח מרבי של 500 מ"ר לרווחת תושבי האזור יקבעו תנאים לשמירה על מניעת מטרדים, שעות פתיחה ותנאי שימוש בתאום עם מנהל העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. גובה הבניה:

גובה הבנינים יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.

הגבהים המסומנים בחתך שבנספח הבינוי הינם גבהים אבסולוטיים (מפני הים) מירביים.

מבנים ארוכים יהיו מדורגים ביחס לרחוב בין מפלסי מינימום ומקסימום המצויינים, בקפיצה לכל חדר מדרגות.

התוכנית נבדקה  
מחוז ת"א  
ד"ר מית 116  
תכנון ומית



תא/במ-23-2309-23 "מתחם רוקח"

דף מס'

מתוך

ד. קוי הבנין:

- (1) כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.
- (2) קוי הבנין לצד הרחובות בלפור, מאז"ה ולצד השטח הצבאי הפתוח הכולל את המבנה לשימור יהיו מחייבים, הן ביחס לקומת הקרקע והן ביחס לשאר הקומות הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי.

ה. נספח הבנוי:

- (1) נספח הבנוי הוא מנחה בלבד למעט גובה מבנים, קוי בנין ומרווחי בניה. שנויים שאינם מהותיים בנספח יותרו באישור הועדה המקומית ולא יהיו סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

- (2) השטחים הפתוחים בין בניני המגורים ירוכזו באחד או שני אזורים בלבד.

- (3) השטחים הפתוחים שבין הבנינים ישמשו לרווחת הדיירים יגוננו ויפותחו כולל אמצעי הצללה כגון עצים או פרגולות ע"פ תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

- (4) בשטחים הפתוחים בין בניני המגורים תותר הקמת מתקני משחק לילדים.

- (5) לאורך "חזית המשרדים" בקומת הקרקע ברחוב בלפור (מפלס 2) יש לשמור על קטעים פתוחים למעבר אזור ולמבטים באורך כולל שלא יפחת מ-20% מאורך חזית זו.

- (6) העצוב האדריכלי של הבנינים לאורך רח' בלפור יבטיח ביטוי אדריכלי של גושי המבנים באופן שיהיה תואם את גושי המבנים בחזית הצפונית של רח' בלפור.

## 2. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום עם מסגרת בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד (חלקה 127 בגוש 6933), וחלות לגביו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות: מגורים.

ב. גובה הבניה: 5 קומות.

ג. קוי בנין:  
קדמי 4 מ'

החל מ-1/1/2024  
מחוז תל אביב  
ד"ר חיה סגל  
מנהל תכנון



תא/במ-2309-23-מתחם רוקח"

דף מס' \_\_\_\_\_

מתוך \_\_\_\_\_

צדדי 3.60 מ'  
אחורי 5.00 מ'.

ד. המבנה הקיים בחלקה הוא מבנה לשמור ב',  
הוראות הבניה לגביו יהיו כאמור בסעיף 12.2.

ה. תנאים לתוספת למבנה הקיים על חלקה מס' 127:

(1) תנאי לביצוע תוספת מעל 23 מ"ר (חדר יציאה לגג) למבנה הקיים על חלקה מס' 127 הוא סילוקם של כל חלקי המבנה שאינם בהיתר כולל חריגות בניה בחצר ושיפוץ המבנה בהתאם להוראות מה"ע.

(2) במידה ותידרש בנית מעלית במסגרת בקשה לתוספת בניה והשתכנעה הועדה המקומית שהתקנתה אינה אפשרית במסגרת קוי הבנין האמורים תותר הקמת המעלית בקו בנין שלא יקטן מ-1.50 מ' מגבול המגרש.

### 3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח (מגרש 2) ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. השטח הציבורי הפתוח יפותח כככר עירונית מרוצפת ומגוננת. תכנית הפיתוח של הככר תאושר על ידי הועדה המקומית.

ב. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט בניה הנדרשת לשיקום ושיפוץ המבנה לשימור א', וכתוצאה מהסבת השימושים בו ומפיתוח הככר העירונית על מתקניה.

### 4. אזור לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה הוא אזור לבניני ציבור. (מגרש 3 מגרש 4 וחלקה 126 בגוש 6933).

א. הוראות לגבי חלקה 126:

(1) תכליות מותרות: שמושי חנוך, תרבות, דת, בריאות וקהילה.

(2) גובה הבניה: 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.

(3) קווי בנין:

קדמי - 4 מ' לתוספת, 5 מ' לבניה חדשה.  
צדדי - 3.60 מ'.  
אחורי - 5.00 מ'.

מקדמי יוקם  
מחוז ת"א  
דיון בית 116 מ"א  
הכינון והפיק



תא/במ-23-2309-23-מתחם רוקח"

דף מס' —

מתוך —

(4) במקרה של תוספת בניה תנאים למתן היתר בניה יהיו סלוקם של כל חלקי המבנה שאינם בהיתר כולל חריגות בניה בחצר ושפוף המבנה בהתאם להוראות מה"ע.

ב. הוראות לגבי מגרש 3:

(1) בשטח המגרש יותרו בניני ציבור לשמושי חנוך, תרבות, דת, בריאות וקהילה, שטח ציבורי פתוח וחניון תת קרקעי.

(2) זכויות בניה:  
תותר תוספת בניה של 1500 מ"ר לבניני ציבור קיימים ו/או חדשים ב-5 קומות כולל קומת עמודים וחניה תת קרקעית ב-3 קומות, ובלבד שתוספת השטחים תהיה לשרות השכונה והקהילה בסביבה הקרובה.

(3) קווי בנין לבניני ציבור:  
רח' שטראוס - מ-8 מ' עד 11.5 מ' בהתאם למסומן בתשריט.  
רח' בלפור - מ-8.5 מ' עד 12 מ' בהתאם למסומן בתשריט.  
רח' מזא"ה - 6 מ'.  
בגבול המזרחי של המגרש - 4 מ'.

(4) קווי בנין לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט בקו מרוסק שחור.

(5) המבנים הקיימים בחלקות אלה הם מבנים לשמור ב'.  
הוראות הבניה לגביהם יהיו כאמור בסעיף 12.2.

(6) תנאים למתן היתר בניה יהיו סלוקם של כל חלקי המבנה שאינם בהיתר בחצר, ושפוף המבנה הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

(7) השטחים הציבוריים המגווננים מעל החניה התת קרקעית יוצללו ע"י עצים או פרגולות.

ג. הוראות לגבי מגרש 4:

(1) בתחום מגרש 4 כלול בנין לשימור א' ובו יותרו שמושי חנוך, תרבות, דת, בריאות וקהילה בשתי הקומות העליונות.

(2) בנוסף לשימושים הציבוריים כאמור לעיל, ניתן יהיה ליעד בקומת הקרקע של הבנין לשימור א' שימושים של בית קפה, חנות ספרים, חנות תקליטים, חנות פרחים ושימושים דומים לפי שיקול הועדה המקומית.



תא/במ-23-2309-"מתחם רוקח"

דף מס' \_\_\_\_\_

מתוך \_\_\_\_\_

(3) הבנין לשימור ישופץ וישוקם לאחר הכנת תיק תעוד של הבנין הכולל תכניות מדידה מפורטות בכל המפלסים ושל כל החזיתות, רישום פרטי בנין מיוחדים, צילומים כלליים וצילומי פרטיים וכן חוות דעת של מומחה שימור.

(4) ההוראות לשימור המבנה תהיינה כאמור בסעיף 12.3.

5. שטח לבנין משרדים מיוחד-  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו בצבע חום כהה עם פסים אלכסוניים בצבע חום כהה (חלקה מס' 125 בגוש 6933) הוא שטח לבנין משרדים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. השימושים וזכויות הבניה במבנה הקיים יהיו בהתאם להיתר הבניה התקף בעת אשור התכנית.

ב. בכל מקרה של הריסת בנין המשרדים על חלקה זו ישתנה יעוד החלקה ל"מגורים מיוחד", ויחולו עליה הוראות אזור מגורים מיוחד.

## 12. בנינים לשמור :

1. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין תעשה באישור הועדה. לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, בחתימת כלל פרטי הפעולה, כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות, גידור וגינון, טיפול במרזבים וסילוק או הסתרת מתקנים על גג הבנין.

2. הועדה המקומית תהא רשאית לחייב הסרת חלקים ותוספות שאינם שייכים לבנין המקורי ו/או חריגות בניה בחצר.

3. בנין לשימור א' מסומן בתשריט בפרח שחור בתוך עיגול בצבע שחור.

א. לא תותר הריסת בנין לשימור א' ולא תותר לגביו כל תוספת בניה

בנין לשימור ב' - מסומן בתשריט בכוכבית בצבע שחור.

1. לא תותר הריסת בנין לשימור ב'.

2. תוספת בניה

א. הועדה תהא רשאית לאשר תוספת בניה כמפורט בהוראות הבניה של איזורי היעוד המתאימים לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, לגבי שמירת

י. אישור מהנדס העיר  
כמה היו  
ידין שיהיה זה  
ההחלטה

תא/במ-23-2309-"מתחם רוקח"

דף מס' \_\_\_\_\_

מתוך \_\_\_\_\_



איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין. לשם קבלת חוות הדעת, כנדרש לעיל, מבקש ההיתר יגיש:

(1) ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה (לרבות הצגת דוגמאות נוספות), ותכניות הבנין המקורי.

(2) ניתוח הנדסי של חוזק המבנה על מרכיביו השונים ומצב המערכות שבו.

(3) צורת השתלבות של התוספות במבנה לשימור, ובסביבתו.

(4) הוכחה בתרשים ובכתב, שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנה, הכולל הדגמת אופני טיפול חלופיים.

(5) פרוט העבודות לשיפוץ ולשיחזור שיבוצעו בבנין לשימור, כולל פרטי בנין אופייניים.

(6) תעוד תצלומי של הבנין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודיים שבו.

(7) כל חומר אחר שיתבקש על ידי הועדה.

ב. כדי להבטיח שימור איכויותיו הארכיטקטוניות של הבנין הקיים, רשאית הועדה לחייב בשמירה על קונטור הבנין הקיים, גם אם הוא בקוי בנין גדולים מקוי הבנין המפורטים לעיל. כן רשאית הועדה לאשר סטיה מקומית חלקית בקו הבנין של תוספת הבניה המוצעת עד לקירות המבנה הקיים לשימור.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א בהתאם לחוק התכנון והבניה, למעט בנין לשימור א' על מגרש 4. שתי הקומות העליונות בבנין זה ירשמו על שם העיריה במסגרת הסכם כולל עם בעלי הבנין.

13. הפקעות :

14. אחוד וחלוקה

החלקות בתחום המגרשים 1, 2, 3 ו-4 יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט בהסכמת הבעלים.

בהסכמת הבעלים:

15. תנועה וחניה :

1. הבטחת הנגישות והסדרי הפריקה, הטעינה והחניה על תקניהם יהיו באישור אגף התנועה של עיריית

משרד הפנים  
מחלקת תכנון  
תאריך: 10.10.2010  
מס' תכ: 2309-23-2309



תא/במ-23-2309-"מתחם רוקח"

דף מס' \_\_\_\_\_

מתוך \_\_\_\_\_

ת"א-יפו וע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

2. מקומות החניה אשר מעבר לתקן הדרוש למגורים למסחר ולמשרדים שבאזור מגורים מיוחד א כאמור בסעיף מס' 11.1 לעיל, יהיו מיועדים לשימוש הציבור הרחב כחניון בתשלום.

תנתן עדיפות לדיירים הקבועים בבנין לשימור א' שבשטח הציבורי הפתוח בשימוש במקומות חניה אלה.

3. תהיה הפרדה בין החניה לאזור מגורים מיוחד א לבין החניה הציבורית והחניה עבור חצר המשק של שטחי המסחר הנמצאים באותו מגרש.

4. לחניה עבור המגורים באזור מגורים מיוחד א הכניסה והיציאה יהיו מרח' מזא"ה. תותר יציאה נוספת לרח' בלפור.

5. החניון הציבורי התת קרקעי במגרש 3 יכיל לפחות 100 מקומות חניה. הכניסה והיציאה לחניון זה יהיו מרח' בלפור.

#### 16. תנאים להיתרי

##### בניה:

1. לא יוצא היתר בניה למגורים במגרש 1, מגורים מיוחד א, אלא לאחר שיובטח שיפוצו ושימורו של הבנין לשימור א' ברחוב מזא"ה 7-9 גוש 6933 חלקה 128, כולל פיתוח הכיכר הציבורית מסביבו.

2. כמו כן הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתר בניה כאמור בפיתוח השטחים הפתוחים בחזית בנין בית שטראוס.

#### 17. היחס לתכניות

##### תקפות:

1. תכנית זו מבטלת את הוראות "התכנית הראשית" (תכנית בנין עיר מס' 44) בתחום תחולתה.

2. הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 1680 יחולו בתחום תכנית זו, אולם באזור מגורים מיוחד א לא יותרו חדרי יציאה לגג.

3. תכנית מתאר "ע" - מרתפים. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר "ע" - מרתפים, למעט סעיף מס' 2.2 הדן במספר קומות

החל מקדמי  
מחוז תיא  
דרך פ"ת 116 מ"א  
הכנון ופיקוח

מתוך

16-07-1992

19.7.92

[illegible]

~~על פי ישראלי~~

א. מורד  
ס/מנהל הממוז  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א

מספרנו : טכ/בע-91-1465

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק הלכי הדרך (הוצאת טעם) התש"ן 1950

אישור תכנית מס. 2309/23

הועדה לנייה למגורים (מס. 29)

החליטה מס. 26192 לאשר את התכנית

שמואל לסער

מנהל מנהל המגורים

213 228  
18.8.92