

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' תא/3870**

**אביב ברוטשילד**

**מחוז** תל אביב  
**מרחב תכנון מקומי** תל אביב  
**סוג תוכנית** תכנית מפורטת  
**אישורים**

**מתן תוקף**

<p><b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b></p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו                  חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965                  אישור תכנית תא/3870 אביב ברוטשילד</p> <p><b>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</b></p> <p>מתאריך: 10.1.2011 ישיבה מס' 1071</p>		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 10/1/11

**משרד הפנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2870/תא  
**התכנית מאושרת**  
**מכח סעיף 108 ג' לחוק**  
 גילה אורון  
 יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתוכנית

פרויקט אביב ברוטשילד תורם לחיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב ע"י הוספת שטחים לתעסוקה במרכז המע"ר, תוך התחשבות במרקם הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

אביב ברוטשילד	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>1.1</b>	יפורסם ברשומות
3870/תא	<b>מספר התוכנית</b>			
1.861 דונם		<b>שטח התוכנית</b>	<b>1.2</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>מהדורות</b>	<b>1.3</b>	
מהדורה 1	<b>מספר מהדורה בשלב</b>			
26.01.2011	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>			
תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	<b>1.4</b>	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>			
כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>			
לא	<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>			
ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב
		קואורדינאטה X	178600
		קואורדינאטה Y	663350
1.5.2	תיאור מקום	מגרש "צים" ההיסטורי - רחוב נחלת בנימין (צד מערבי) בשרות רוטשילד 22 ובו קיים מבנה לשימור על לילינבלום 35. גבולות התכנית: מצפון - שדרות רוטשילד ממזרח - רחוב נחלת בנימין מדרום - רחוב לילינבלום ממערב - גוש 7245 חלקה 24 (שדי רוטשילד 20) וחלקה 28 (רחוב לילינבלום 33)	

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב.
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	תל אביב
		רחוב ו מספר בית	המתחם הינו חלק מאזור שדרות רוטשילד, תת רובע 55 רוטשילד 22, לילינבלום 35 נחלת בנימין 54-58

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	29, 27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2777-בנק מזרחי	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
09.08.2001	5009	תכנית 2777 חלה על המגרש למעט בהוראות אשר תכנית זו משנה אותה. תכנית זו (תא/3870) גוברת על תכנית מס' 2777	שינוי	תכנית מס' 2777 בנק מזרחי
28.11.1985	3275	תכנית ע"י חלה על המגרש למעט מה שתכנית זו משנה (תא/3870)	שינוי	תכנית "ע-מרתפים"
25.05.1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 2 / 4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	26.01.2011		16		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	26.01.2011	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	26.01.2011	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	26.01.2011	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מגיש / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חלקה(י) / 666/6214				רשות מקומית 22 מנכ"ס בע"מ	514153105	514153105					

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית 22 מנכ"ס בע"מ	514153105	514153105					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית 22 מנכ"ס בע"מ	514153105	514153105					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	משה צור	00532948	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	512268988	512268988	הירקון 323 ת"א	03-5450500	054-2033051	03-5450505	zur@moshezur-arch.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אבירם אגאי	36568	דגש הנדסה			בן גוריון 2, רמת גן 52573	03-7554444		03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
מודד	מודד	דורון כנען	711	כנען שרותי הנדסה בע"מ			רח' היוזמה 2, טירת הכרמל	04-8577380		04-8577379	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שטחים לתעסוקה לחיזוק המעי"ר ההיסטורי. קידום שימור מבנים ברחבי תל אביב יפו בכלל והמבנים הכלולים בתכנית תא/2777 בפרט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- תוספת זכויות בניה בשיעור של עד 6,000 מ"ר שטח עיקרי, ובסך הכל 14,375 מ"ר עיקרי.
- תוספת של עד 8 קומות במגדל וקביעת הוראות בניה.
- תוספת שטחי שרות בשיעור של עד 2,700 מ"ר, ובסך הכל 6,600 מ"ר.
- הוספת שימוש לתיירות / מלונאות.
- שינוי בקו בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.861 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,094 מ"ר	0	2,094	מ"ר	מסחר
		12,281 מ"ר	+6,000	6,281 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
שימוש אופציונאלי; שטחים אלו הם מירבים מתוך שטחים לתעסוקה		כ-500	כ-500+	0	חדרים	תיירות / מלונאות
		12,281 מ"ר	12,281+	0	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
שימור	זיקת הנאה להולכי רגל			
01	01		01	עירוני מעורב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1,861	עירוני מעורב		100%	1,861	מע"ר
100%	1,861	סה"כ		100%	1,861	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	
<b>שם ייעוד: עירוני מעורב</b>		
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>	
<p><b>א.</b> בקומות מרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, כספות ושטחים נלווים כגון: בריכת שחיה, ספא וחדר כושר. שטחים נלווים לבית מלון כגון: חנויות פנימיות שסך כל שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר, מטבחים, חדרי אוכל, בר ומועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר ג'קוזי, מלתחות וחדרי שרותים ציבוריים. שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה כגון: שטחים המשמשים את העובדים בבניין ולתחזוקתו וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.</p>		
<p><b>ב.</b> בקומת הקרקע - מבואות, אחסנה, שטח פתוח לציבור, מסחר, שימושים נלווים למסחר, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, מלונאות, שימושים נלווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות על פי החוק.</p>		
<p><b>ג.</b> בכל הקומות - מסחר, שימושים נלווים למסחר, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, מלונאות, שימושים נלווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות על פי החוק. כמו כן תותר בניית ספא וחדר כושר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית.</p>		
<p><b>ד.</b> בקומות הגג - בנוסף לכל הקומות מסעדות, בתי קפה וחדרי כנסים וישיבות.</p>		
<p><b>ה.</b> בבניין לשימור - מסחר, שימושים נלווים למסחר, משרדים, שימושים נלווים למשרדים, מלונאות, שימושים נלווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שרות על פי החוק; בתנאי אי פגיעה במבנה לשימור. בקומת הקרקע יעשה שימוש הפתוח לציבור, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>		
<p><b>ו.</b> אטריום ציבורי - איזור שהייה לציבור בשעת הפעילות העסקית, בית קפה, שולחן בקרה מודיעין ומידע. כמו כן יותרו בחלל האטריום גשרי מעבר בין הבניין החדש והישן. רוחב הגשרים בחלל האטריום לא יעלה על 1.80 מ'.</p>		
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>	
<p><b>א.</b> זכויות בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</li> <li>2. שטחים נלווים לפי סעיף 4.1.1 א יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים, למעט מלונאות. שטחים נלווים למלון, כגון חדר אוכל, יהיו חלק מזכויות הבנייה העיקריות, ולא יתווספו לצורך המלון זכויות בניה.</li> <li>3. שטח המסחר לא יעלה על 25% מסך השטחים העיקריים.</li> <li>4. במניין השטחים העיקריים לא יכלל אטריום זכוכית בשטח ריצפה של בין 150 מ"ר ל- 300 מ"ר שיהיה פתוח לציבור בשעות הפעילות העסקית (שעות הפעילות העסקית יהיו בתיאום עם הוועדה המקומית). שטח האטריום יהיה בנוסף לשטחים המאושרים לפרוייקט. שטח גשרי המעבר באטריום בין הבניין החדש והישן לא יכלל במניין השטחים. במידה ולא ינוצלו מלא השטחים, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.</li> <li>5. תותר העברת עד 500 מ"ר שטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</li> <li>6. לא תותר תוספת בניה (מעל מפלס הכניסה הקובעת) לבנין להשלמת השימור למעט חיבורו לבנין החדש וגשרי מעבר.</li> </ol>		
<p><b>ב.</b> גובה מבנים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מעל מפלס הכניסה הקובעת: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גובה הבניין לא יעלה על 30 קומות מעל קומת הקרקע (כולל קומות טכניות).</li> <li>ב. בקומת הקרקע ניתן לבנות, בנוסף לנייל, יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.</li> <li>ג. גובה האטריום ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי שבאישור מהנדס העיר, כך שיודגש המבט אל הבניין לשימור הנצפה דרכו. גובה האטריום ייקבע בהתייחס לגובהו הסופי של המבנה לשימור.</li> <li>ד. בנוסף יותרו הבלטות של שטחים ונפחים טכניים, גגונים, קירות ורטיקאליים, אלמנטים אדריכליים אנכיים, בשיעור של עד 23 מטר מעל הגג העליון של הקומות ובנוסף עוד 15 מ' עבור תורן ורטיקלי בעיצוב אדריכלי מיוחד. גובה רום עליון של התורן לא יעלה על 165 מטר מעל מפלס פני הים, כמצויין בנספח הבינוי.</li> </ol> </li> </ol>		

	<p>ה. גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 3.8 מטר ברוטו.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. יותרו עד 8 קומות מרתף.</p> <p>ב. קומת המרתף העליון הינה בגובה משתנה ומותר להקים במסגרתה קומה חלקית כמצוין בנספח הבינוי, במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו.</p> <p>ג. גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 6 מטר.</p>
<p>ג.</p> <p>קווי בניין</p>	<p>1. קווי הבניה לבניה החדשה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי והם ללא שינוי מתכנית 2777, למעט קו בניין לכיוון נחלת בנימין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קוי הבניה לבנין לשימור יהיו ע"פ הקיים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני עזר לשירות הבניין כגון: חדר אשפה, חדרי חשמל, חדרי מדרגות וכדו' עד גבול המגרש בגובה שלא יעלה על 1.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין בכפוף לאישורם במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח. מבני עזר אלו לא ימוקמו בתחומי זיקת ההנאה לציבור.</p> <p>4. תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש (קו בנין "0"), לרבות מרתפים מתחת לבנין להשלמת השימור.</p> <p>5. יותר לבלוט עם הבניין החדש מעל הבניין לשימור בקומות העליונות וכמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>6. תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים כגון קיר ורטיקלי וכד' מעבר לקו הבניין עד 10% מהמרווח האחורי.</p> <p>7. לא תותר חריגה מקו הבלטה מירבית מותרת מעל לבנין הקיים להשלמת שימור, המסומן בנספח הבינוי, אלא באישור צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו.</p>
<p>ד.</p> <p>הוראות נוספות</p>	<p>1. כחלק מפעולות השימור תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>2. בשטח המסומן בקווים אלכסוניים ירוקים בנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה לציבור:</p> <p>א. במפלס הרחוב בשטח שבין גבולות המגרש וקוי הבנין הקדמיים בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. בכיכר הציבורית בשטח הפתוח לציבור בתחום קווי הבניין בפנינת הרחובות שד' רוטשילד ונחלת בנימין כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. בשטח הפתוח לציבור בתחום הבניין (האטריום) בשעות הפעילות העסקית בתאום עם הועדה המקומית, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ד. ממדי וצורת האטריום והשטח שלגביו תירשם זיקת הנאה לציבור ניתנים לשינוי בהתאם לתכנון הסופי של הבניין באישור מהנדס העיר ובתנאי ששטח זיקת ההנאה הכולל לא יפחת מ- 620 מ"ר.</p> <p>3. לבניין יותר אלמנט אדריכלי אופקי מעל אחד הגגות בצורת גגון, פרגולה או אלמנט אחר באישור הועדה המקומית. השטח מתחתיו לא יחשב שטח בניה. ניתן להגיע עם האלמנט עד גבול המגרש, בכפוף לאישורו בתכנית עיצוב ופתוח.</p> <p>4. יותרו אלמנטי הצללה אופקיים על החזיתות שלא יחשבו בשטחי בניה.</p> <p>5. יותרו מרפסות פתוחות חופפות (מקורות), שטחם יהיו מעבר לשטחים המותרים בתכנית. תרשם הערה אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה. מרפסת או גג מקורה בגובה מעל 2 קומות וכמו כן מרפסת לא מקורה לא תחשב כשטח בניה.</p> <p>6. משרד התיירות יקבע, לעת מתן היתר בנייה, גודל מינימלי למלון, לשם הבטחת תפקודו.</p>

**5.5 טבלת זכויות והוראות בניה**

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים לפי תכנית 2777												
קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		יעוד
					מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			עיקרי	שרות	
כמסומן בתשריט	8	111 מ' + 130 מעל פני הים	70%	1175%	9,300	3,900	21,875	9,300	3,900	8,375	1,861	01 מע"ר
										300-150 מ"ר		

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע												
קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		יעוד
					מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			עיקרי	שרות	
כמסומן בתשריט	8	146 מ' + 165 מעל פני הים	70%	1729%	10,900	6,600	32,175	10,900	6,600	14,375	1,861	01 עירוני מעורב
										300-150 מ"ר		

(1) על פי סעיף 4.1.2 א 2

(2) רום עליון של התורן לא יעלה על 165 + מטר מעל מפלס פני הים, כקבוע בהוראות תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.5 לעיל.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנועה וחניה**

<b>א.</b>	נספח תנועה הינו מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהיו שינוי לתכנית זו, ובתנאי שיינתן פתרון חניה כנדרש בסעיף 6.1 ב' להלן.
<b>ב.</b>	תקן החניה הקבוע בתכנית 2777 יהיה התקן המקסימלי ולא תותר תוספת מקומות חניה עבור תוספת השטח מכח תכנית זו. אם יוקמו יותר מקומות חניה, כפי שמאפשרת תכנית 2777, הם ינוהלו כיחידה קניינית אחת; לא תותר הצמדתם והם ינוהלו כחניון ציבורי.
<b>ג.</b>	אם יוקם בית מלון, יוקצו לו מקומות חניה על פי התקן.
<b>ד.</b>	יותר שילוב פתרונות הכניסה והיציאה לחניונים בדרך גישה משותפת עם מגרשים שכנים באישור ובתיאום אגף התנועה בעיריית תל-אביב.
<b>ה.</b>	סידורי פינוי אשפה ישולבו בחניונים, בהתאם לאישור עיריית תל-אביב - יפו.

**6.2 נספח בינוי**

<b>א.</b>	נספח הבינוי הינו מנחה בלבד ומחייב אך ורק לנושאים הבאים: קווי הבניין, גובה מירבי לבניין, ממדי האטריום המינימאליים והכיכר הציבורית הפתוחה וקו הבלטה מרבית של המגדל מעל הבניין הקיים להשלמת שימור בהתאם לסעיף 4.1.2 ג 7.
<b>ב.</b>	השלמות לשימור בבנין לשימור לילנבלום 35 שתדרשנה חריגה מקו בניין קיים תהיינה בהסתמך על תיק התיעוד ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.3 תכנית עיצוב ופיתוח**

<b>א.</b>	תוכן תכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה (כולל הפתרון לנטיעת עצים ומיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים.
<b>ב.</b>	תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. כמו כן יוצע פתרון של כיסוי בצמחיה וטיפול אקוסטי לדרך הגישה לחניונים.
<b>ג.</b>	פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניין העל קרקעי למעט כאמור בסעיף 4.1.2 ג 3. מהנדס העיר רשאי לדרוש הנמכות בפני תקרת המרתף ליצירת בתי גידול לצמחיה ולעצים רחבי נוף.
<b>ד.</b>	בנוסף להוראות תכנית "ע" - מרתפים תותר גם הקמת מתקנים טכניים ומחסנים בכל קומות המרתף, בשטחים שאינם ניתנים לניצול לחניה, במסגרת שטחי השרות המותרים ע"פ תכנית זו.

### 6.4 הוראות שימור

המבנה ברח לילינבלום 35 מיועד להשלמת שימור ויחול עליו ההוראות הבאות:

- א. המבנה יתועדו בתיק תיעוד ויערכו עבורו תכניות שימור. תיק התיעוד יכלול שרטוטים מקוריים של המבנה, שרטוטים המתארים את המצב הנוכחי של החזיתות, תכניות הקומות וחתכים על בסיס מדידת הבניין שתיערך ע"י מודד מוסמך. כמו כן יתועדו פרטי הבנין המקוריים, פרטי נגרות ומסגרות וכיו"ב. יתועדו הרבדים השונים של הבניה במגרש לתקופותיה, כולל תוספות הבניה. תיק התיעוד יכלול גם תיעוד היסטורי ע"י צילומי הבניין המקורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומי מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבניין המקורי. התיק יכלול גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבניין, חזיתותיו, פרטים חיצוניים ופנימיים, חווי"ד אדריכל העוסק בשימור הבניין וחווי"ד הנדסית. תכולת תיק התיעוד תהיה ע"פ הנחיות עיריית תל-אביב-יפו. תכנית השימור תכלול את התכנית לשימור הבית, שיפוצו ושחזורו במטרה להחזיר את הבית לקדמותו. התכנית תכלול את כל ההוראות לגבי הפעולות הנדרשות כגון: חיזוק שלד הבניין וטיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכיו"ב, כל זאת ע"פ תיק התיעוד. תכניות השימור יוכנו בתיאום עם צוות השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. תיק התיעוד ותכניות השימור יובאו לאישור מהנדס העיר.
- ב. תאסר הריסת מבנה זה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם לתיק התיעוד ותכנית השימור והוראות צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו.
- ג. שיפוץ ושימור המבנה: שימור ו/או שיפוץ ו/או שיחזור המבנים יבוצע בהתאם לתיק התיעוד ולתכנית השימור המאושרת. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מתכניות אלה במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, בתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו ולהנחת דעת מהנדס העיר.
- ד. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק התיעוד ותכנית השימור.
- ה. אחזקת המבנה לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של המבנה לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם לתיק התיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גינון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'. במרתף העליון יותרו שימושים התואמים את השימושים שמותרים במפלס הקרקע.

### 6.5 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה- נמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיכשול דקיק. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', +180 מ' מעל פני הים לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. הגובה המירבי המותר לבניה למכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, ארובות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' והינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
- ג. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הוראות סימון.
- ד. תנאי למתן היתר בניה/בקשות להקלה/שימוש חורג לתרנים ואנטנות, ארובות ולמבנה שגובהו עולה על 60 מ' מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

### 6.6 איכות הסביבה

- א. תוגש חוות דעת סביבתית, כתנאי לאישור תוכנית העיצוב והפיתוח, שתבחן את ההשלכות הסביבתיות מהמבנה, לרבות התייחסות להבטי הצללות ורוחות, מהחניונים התת-קרקעיים והמערכות הטכניות. חוות הדעת הסביבתית תאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו ומסקנותיה יוטמעו בעיצוב כתנאי להיתר הבניה.
- ב. הבנייה במתחם תהיה על פי עקרונות הבנייה הירוקה, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 3.11.2008, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

**6.7 זיקת הנאה**  
 תרשם זיקת הנאה לציבור לשטחים המיועדים לכך בתכנית כמפורט בסעיף 4.1.2 ד 2.

**6.8 תנאים למתן היתר בניה**  
 לא יינתן היתר לבניה חדשה ו/או לפעולות לשימור בנינים לשימור לפני ביצוע הפעולות הבאות:

- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר.
- ב. אישור תיק תיעוד ותכנית שימור על פי תכנית 2777, ע"י צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו.
- ג. תנאי למתן ההיתר של בניית הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת: הגשת בקשה להיתר בניה/ או היתר שיפוץ, לבנינים לשימור בתחום התכנית 2777 והבטחת שימור והשלמת שימור המבנים בתחום תכנית 2777 ע"פ תיק התיעוד ותכנית השימור והשלמת השימור.
- ד. הבטחת ביצוע הריסת המבנים על פי תכנית 2777.
- ה. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים בבנינים ולדרך הגישה לחניונים ולהפחתת רעש תחבורה (כלי רכב ומטוסים).
- ו. הבטחת ביצוע הסדרי קרקע, על פי תכנית 2777 כולל הבטחת רישום הערת אזהרה לבנינים לשימור (בתחום תכנית 2777) בדבר מיצוי זכויות בנייה.
- ז. אישור היחידה הסביבתית של עיריית תל אביב - יפו לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.6.
- ח. אם ייעשה בבנין שימוש מלונאי - אישור משרד התיירות.
- ט. התאמת השימוש המוצע במבנה הקיים לשימור לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**6.9 תנאים למתן תעודת איכלוס**

- א. גמר שיפוץ ושימור המבנה לשימור בפינת לילנבלום נחלת בנימין לשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי לתעודת איכלוס (טופס 4).
- ב. גמר שימור הבניינים לשימור על פי תכנית 2777.
- ג. ביצוע הסדרי קרקע, על פי תכנית 2777 כולל רישום הערת אזהרה לבניינים לשימור (בתחום תכנית 2777) בדבר מיצוי זכויות בנייה.

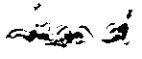
**6.10 היטל השבחה**  
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.		
2.		

**7.2 מימוש התוכנית**  
 התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך: מספר תאגיד: 514153105	חתימה: רוטשילד 22 מבנים בע"מ ת.פ. 514153105 	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: רוטשילד 22 מבנים בע"מ	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 512268988	חתימה:  עובדים בני ערים בע"מ	שם: משה צור תאגיד: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 514153105	חתימה: רוטשילד 22 מבנים בע"מ ת.פ. 514153105 	שם: תאגיד: רוטשילד 22 מבנים בע"מ	בעל עניין בקרקע