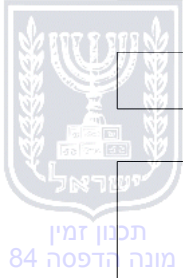


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0312470

תא/מק/4017 רוטשילד - אחד העם



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת חלה במתחם בין הרחובות שדרות רוטשילד-יבנה-אחד העם-בצלאל יפה בשטח של כ- 11 דונם.

על החלקות שבתחום התוכנית המוצעת חלות תכניות 1881, 1881א' ו- 1881 ב'.

התוכנית מיישמת את מדיניות העירייה לחיזוק מתחם התעסוקה והמסחר על פי מדיניות מרכז עסקים ראשי רוטשילד ובהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, וקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה בתחום התוכנית (למעט תא שטח 801), יצירת מעבר חדש להולכי רגל בעל אופי מסחרי ומוקדי עניין, קביעת זכויות בנייה לייעודים הקיימים באזור, לשימושים מעורבים: משרדים, מלונאות ומגורים בשילוב עם מסחר. התוכנית קובעת רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.2 בתא שטח 901 עבור תעסוקה ומגורים לצד בניינים לשימור.

התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר העירונית תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה. בתוכנית המתאר תא/5000 התוכנית נמצאת באזור תכנון 501, ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) בו מותר גובה עד 40 קומות.

הסבר זכויות מוצעות:

סך הכל המגרש לחישוב זכויות (תא שטח 901): 9,770 מ"ר

סך הכל זכויות בתא שטח 901 - 118,910 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע - רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.2

ובנוסף זכויות בתא שטח 801: 1,650 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע
גודל המגרש (תא שטח 801): 516 מ"ר, רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 3.2

סך הכל 120,560 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע בכל תחום התוכנית
מתוך סך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע יותר עד 25% בשימוש מגורים מהשטחים הסחירים:
120,560 - (4000 (1) + 830 (2) = 115,730 מ"ר.

115,730 מ"ר כפול 25% שווה כ- 28,920 מ"ר לשימוש מגורים (מתוכם 1,550 מ"ר במבנה B - תא שטח 801)
ובנוסף 830 מ"ר בבית פומורוק - אחד העם 56 (בהתאם לתוכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב) (2)

פירוט שימושים על קרקעיים (שטח כולל):

4,000 מ"ר בשימוש ציבורי - (1)

לפחות 86,810 מ"ר בשימוש תעסוקה

עד 29,750 מ"ר מגורים בכל התוכנית

סך הכל 120,560 מ"ר כוללים בכל התוכנית

29,750 מ"ר שטח כולל למגורים מחולקים כך:

1,550 מ"ר בשימוש מגורים במבנה B - תא שטח 801

1,600 מ"ר בשימוש מגורים במבנה A - אחד העם 64

23,170 מ"ר בשימוש מגורים במגדלים

2,600 מ"ר דירות בהישג יד

830 מ"ר בשימוש מגורים במבנה לשימור בית פומורוק - אחד העם 56 - (2)

תוכנית זו מוגשת מכח תוכנית המתאר תא/5000 על פי סעיף 62א(ג) לחוק התכנון והבנייה.
אזור מעורב עירוני נקבע בהתאם להוראות מבנה אחיד לתכניות בכפוף לסעיף 3.1.1 ג' בתוכנית המתאר

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא/מק/4017 רוטשילד - אחד העם

מספר התכנית 507-0312470

1.2 שטח התכנית 11.447 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 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (9), 62 א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה סוג איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

178862 קואורדינאטה X

663537 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צפון - רח' אחד העם
מזרח - רח' בצלאל יפה
דרום - שד' רוטשילד
מערב - רח' יבנה

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
	56	אחד העם	תל אביב-יפו
	46	אחד העם	תל אביב-יפו
	64	אחד העם	תל אביב-יפו
	60	אחד העם	תל אביב-יפו
	48	אחד העם	תל אביב-יפו
	62	אחד העם	תל אביב-יפו
	52	אחד העם	תל אביב-יפו
	54	אחד העם	תל אביב-יפו
	58	אחד העם	תל אביב-יפו
	50	אחד העם	תל אביב-יפו
	25	יבנה	תל אביב-יפו
	23	יבנה	תל אביב-יפו
	23א	יבנה	תל אביב-יפו
	10	יפה בצלאל	תל אביב-יפו
	12	יפה בצלאל	תל אביב-יפו
	43	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	51	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	47	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	39	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	49	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	45	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	41	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	37	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו
	53	שד' רוטשילד	תל אביב-יפו

לב תל אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7454	מוסדר	חלק	2-3, 6, 8-15, 18-20	16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

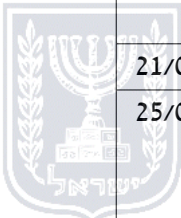
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 1881	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/ 1881 בתחום תוכנית זו	2923	1911	20/05/1983
תא/ 1881 / א	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/1881/ א בתחום תוכנית זו	3552	1969	13/04/1988
תא/ 1881 / ב	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/1881/ב בתחום תוכנית זו	4728	1810	08/02/1999
תא/ מק/ 3493	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/ מק/ 3493 בתחום תוכנית זו	5503	2166	08/03/2006
תא/ 44	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/44 בתחום תוכנית זו	1142		20/11/1941
תא/ 2650 / ב	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/2650/ ב. הוראות תוכנית תא/ 2650/ב תחולנה על תוכנית זו	7001	3966	08/03/2015
תא/ ע	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/ע בתחום תוכנית זו	3275		28/11/1985
תא/ ע/ 1	החלפה	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית תא/ע/1 בתחום תוכנית זו	5264	1594	15/01/2004
תא/ 3440	החלפה	תוכנית איחוד דירות לא תחול בתחום תוכנית זו	5526	4150	10/05/2006
תא/ ג	החלפה		4208	2974	21/04/1994
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמא/ 4/ 2 הוראות תוכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תוכנית זו	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 38	כפיפות	תמריצי תמא/ 38 לא יחולו בתכנית זו	5397	2640	18/05/2005



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 5000	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תא/ 5000. הוראות תוכנית תא/ 5000 תחולנה על תוכנית זו למעט הוראות בתכסית	7407	1792	22/12/2016
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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				משה צור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		משה צור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	11/11/2019	שאול רוזנברג	17: 25 06/01/2020	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/12/2019	משה צור	18: 50 30/12/2019	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	06/10/2019	אלי דרמן	16: 09 07/11/2019	נספח פיתוח	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500		02/01/2020	רז מיכלוביץ	13: 55 06/01/2020	נספח שימור עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/11/2019	דן קשינסקי	15: 00 13/11/2019	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	11/11/2019	ירון גלר	15: 02 13/11/2019	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	11/11/2019	ירון גלר	15: 03 13/11/2019	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה			13/11/2019	ירון גלר	15: 04 13/11/2019	נספח תשתיות מים וביוב- חוברת	לא
ניקוז	מנחה			13/11/2019	ירון גלר	15: 05 13/11/2019	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי- חוברת	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	59	06/08/2019	רון לשם	17: 05 03/12/2019	חוות דעת סביבתית ואקלימית - אוגוסט 2019	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	11/07/2019	משה צור	11: 24 11/07/2019		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	הראל חברה לביטוח בע"מ ואחרים		על ידי עו"ד צבי ברנס- 022166664 באמצעות ייפוי כח	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-5626333		zvi@nm- law.co.il
	פרטי	גלילה הורנשטיין ואחרים		על ידי עו"ד דוד בסון-054031372 באמצעות ייפוי כח	תל אביב- יפו	פריש דניאל	2	03-5222588		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד צבי ברנס			הראל חברה לביטוח בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7549716		
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד צבי ברנס			בר תוואי חברה לנכסים בע"מ	רמת גן	דרך אבא הלל	3	03-7549716		



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	03-9201010		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס			מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	03-9201010		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס			מוביטון נאמנות וחיסכון בע"מ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	51	03-5662497		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס	ורדה יהל		תל אביב- יפו	דובנוב		20	03-5740690		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס	רון יהל		תל אביב- יפו	דובנוב		20	03-5740690		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס	אליעזר יהל		תל אביב- יפו	דובנוב		20	03-5740690		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד צבי ברנס			חברת בית ברחוב אחד העם 58 ת"א בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	58	03-1111111		
בעלים	מייצג בא כת, עו"ד דוד בסון ת.ז. 054031372	גלילה הורנשטיין		תל אביב- יפו	פריש דניאל		2	03-5222588		



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון ת.ז. 054031372	רחל בן דרור			תל אביב-יפו	פריש דניאל	2	03-5222588		
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון ת.ז. 054031372	מאיר בן דרור			תל אביב-יפו	פריש דניאל	2	03-5222588		
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד דוד בסון ת.ז. 054031372	גירמן סברדלין			תל אביב-יפו	פריש דניאל	2	03-5222588		
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד צבי ברנס	צבי אברהם פומרוק			תל אביב-יפו	אחד העם	56	03-7549716		
בעלים	מייצג בא כח, עו"ד צבי ברנס	אנינה קפלן (פומרוק)			תל אביב-יפו	אחד העם	56	03-7549716		
בעלים				חברת החשמל לישראל בע"מ	תל אביב-יפו	קרמניצקי	1	04-8184700		
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב	תל אביב-יפו	אבן גבירול	69	03-5218099		



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	מתחם שטח נמל ת"א	36	03-5450517		zina@mz- a.com
אדריכל	מתכנן	אלישע רובין	24486	אלישע רובין אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרית עתידים	7	03-6449477	03-6449877	office@rubin -arch.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אלי דרמן	107329	דרמן ורבקל אדריכלות	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		elie@deve- arc.com
	יועץ תחבורה	דן קשינסקי		אר-דן הנדסה תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	
	יועץ תשתיות	ארז גלבע		גלבע מהנדסים יועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021		office@s- gilboa.co.il
	יועץ תשתיות	ירון גלר		הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		א.ש.ל. איכות סביבה לאקוסטיקה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		kav.medida@ gmail.com
	שמאי	שאול רוזנברג	196	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033		roni@rosenb erg.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	רז מיכלוביץ		רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי	רחובות	רחובות		077-5319503		decoraz@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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
בית פומורוק	בניין ברחוב אחד העם 56 (בניין לשימור על פי תוכנית תא/2650ב'), בתא שטח 901
בנייה עירונית נמוכה	מבנה בגובה עד 6.65 קומות
מבנה A	בניין ברחוב אחד העם 64 פינת בצלאל יפה, בתא שטח 901
מבנה B	בניין ברחוב אחד העם, 62 בתא שטח 801
מרפסת	חלק אינטגרלי של הדירה אשר: 1. רצפתה קשורה לרצפת פנים הבניין ודלת מעבר ביניהם. 2. ניתן למקם מרפסת במגרעת בבניין ולהצמיד את פאותיה לקירות החיצוניים של הבניין ובלבד שהכניסה והיציאה למרפסת מהדירה תעשה בפאה אחת בלבד. 3. במידה ומבוקש להצמיד יותר מפאה אחת של המרפסת לקיר חיצוני בבניין, על קיר זה להיות קיר אטום. ניתן לפתוח בקיר האטום חלון.
שטחים לפנאי ורווחת הדיירים/ משתמשים	מעונות יום, משחקיה, מועדון דיירים, חדרי כושר, אולמות ומתקני ספורט, מלתחות, בריכת שחיה, חדרי אוכל, מטבח, כספות וכדומה
שימוש מסחר	שימושים מותרים בשימוש מסחר יהיו בהתאם לשימושים של מסחר 1 בתוכנית תא/ 5000, כגון: מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, מספרות, מכוני כושר, סניפי בנק, גלריות, שימושים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, וכדומה
שימוש תעסוקה	משרדים ומלונאות - שימושים מותרים בשימוש תעסוקה יהיו בהתאם לשימושים של תעסוקה 1, בתוכנית תא/5000, כגון: משרדים, מעבדות רפואיות, מרפאות, מכוני צילום, משרדי תעשייה עתירת ידע, שרותי תכנה, שימושים בעלי אופי ציבורי, וכדומה.
שימושים ציבוריים	1. חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, משרדי עירייה, דת, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. 2. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי.
תא שטח 901	חלקות 2-3, 6, 8-12, 14-15, 18-20, 56 בגוש 7454. כולל: - הבניינים ברחוב אחד העם 46 ו-48 (בניינים לשימור על פי תוכנית תא/1881ב'); - הבניין ברחוב אחד העם 50-54 (בניין הבורסה לשעבר); - הבניינים ברחוב רוטשילד 41-45 (בית ציון); - הבניין ברחוב רוטשילד 49 (בניין לשימור על פי תוכנית תא/2650ב'); - מגדל 1 - רוטשילד 47 - מגדל 2 - מזרחי - רוטשילד 51-53 - מגדל 3 - מערבי - רוטשילד 37-39 - מבנה A - בית פומורוק
תוכנית המתאר	תא/ 5000
תוכנית עיצוב	תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תחום פיתוח הסביבה לכל מבנה	- חלוקה של תא שטח 901 לצורך הוצאת היתר למבנה בניפרד, אשר יקבע במסמך שלביות מימוש הפרויקט במסגרת תוכנית עיצוב.

מונח	הגדרת מונח
	- במקרה של המבנים אשר בהתאם לסעיף 7.1 סעיף קטן 2 לא נדרשים לתוכנית עיצוב כתנאי להיתר, תחום פיתוח הסביבה יהיה כפי שמופיע בנספח הבינוי.
תכסית	היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות
תכסית קומה	קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חיזוק מרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל-אביב-יפו שבמתחם שד' רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע- מיעוד מגרש מיוחד, ליעוד : עירוני מעורב.
- קביעת שימושים ראשיים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות) ומסחר. בבניין באחד העם 56 שימוש מגורים לפי סעיף 10 בנספח ד' בתוכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב.
- קביעת שימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הכוללים המותרים מעל הקרקע, בתחום התוכנית בנוסף לשימוש מגורים בבניין באחד העם 56.
- קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק (רצפה חלקי קרקע) 12.2.
- קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
- קביעת גובה הבנייה - שילוב בניית 2 מגדלים חדשים עד לגובה 40 קומות, מגדל נוסף עד 30 קומות, לצד מבנים בבנייה עירונית נמוכה.
- קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
- שיפור המרחב הפתוח במתחם והמעברים בין הרחובות הגובלים תוך שילוב כיכרות ודופן מסחרית, לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום המתחם.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- הקצאת שטחים (מתוך 25% שטחים לשימוש מגורים) לטובת דירות בהישג יד, שכר דירה יהיה במחיר מפוקח.
- קביעת תקן חנייה- קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
- קביעת הוראות לשימור מבנים - שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
- ביטול דרך בתחום הבניין לשימור ברוטשילד 49 לפי סעיף 11.1 א' בתוכנית תא/2650/ב' לשימור מבנים בתל-אביב.
- קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
- קביעת הוראות לחלוקה משנה בהסכמת כלל הבעלים בתא שטח 901 לפי פרק ד לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
- קביעת הוראות בינוי לתכסית הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	901, 801
דרך מאושרת	705 - 701
דרך מוצעת	832 - 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	704
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	704, 702
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	901
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	901, 801
חזית מסחרית	עירוני מעורב	901, 801
מבנה להריסה	דרך מאושרת	705 - 701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	830
מבנה להריסה	עירוני מעורב	901, 801
מבנה לשימור	עירוני מעורב	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	704 - 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	832 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	276	2.41
דרך מוצעת	811	7.09
מגרש מיוחד	10,360	90.50
סה"כ	11,447	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,039.58	9.09
דרך מוצעת	124.49	1.09
עירוני מעורב	10,272.13	89.82
סה"כ	11,436.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעל הקרקע:</p> <p>בכל תחום התוכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תעסוקה, לרבות משרדים ומלונאות בכפוף לסעיף 6.2 (2), מסחר, מגורים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. - יותרו בריכות שחיה פרטיות וציבוריות בכל המיפלסים ובכל הבניינים (במבנים לשימור בכפוף לחוות דעת ואישור מחלקת שימור), על פי התקנות. לא יותרו אירועים והשמעת מוזיקה באזור הבריכות שחיה על גגות בנייה עירונית נמוכה. - שימוש מגורים יהיה בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית (למעט הזכויות בבניין לשימור בית פומורוק) כמפורט בטבלה 5. - חובת מסחר בקומת הקרקע בכל המבנים, (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית), אשר יפנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ולרחובות הגובלים. - יותרו שימושים תומכי רכיבה לחניית רכב דו גלגלי, כמו כן שימושים תומכי רכיבת אופניים. - בית פומורוק, אחד העם 56: בנוסף יותרו גם שימושים בהתאם לתוכנית תא/2650/ב'. <p>ב. מתחת לקרקע בכל תחום התוכנית:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתת הקרקע (כולל במבנים לשימור), יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון, כמו כן יותרו: חנייה, (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים) מחסנים דירתיים עד 15 מ"ר כל אחד, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים, וכדומה; ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חנייה ושטחים הנחוצים לתפקוד הבניין, כולל: מלתחות, חדר עגלות, חדרי אשפה, חדרי טכניים וכדומה; כמו כן יותרו תשתיות כגון תחנת טרנספורמציה, קו ומתקני מים, ביוב, חשמל ותקשורת. - יותר בקומת המרתף העליון ובקומה שמתחתיו, שימושים עיקריים נוספים כגון: בתי קולנוע, בידור בילוי ופנאי, ספורט, מכוני כושר וכדומה, בכפוף לחוות דעת אקוסטית ובכל מקרה לא יאושרו במקום דיסקוטקים, אולמות שמחה וכדומה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוראות כלליות בכל תחום התוכנית:</p> <p>קו בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי - קו בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים ובהתאם לתיק התייעוד. - תותר רכינה של מגדל מעל מבנה לשימור בתנאי שהמרחק המינימלי יהיה 4 מטרים וחזית המגדל תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח הבינוי, ויקבע בעת תוכנית עיצוב. הוראה זו תתבטל במקרה שמוסיפים קומות מעבר לקיים על בניין בית ציון. - בכפוף לתכסית קומה המירבית בהתאם לסעיפים 4.1.2 א (2 עד 4) ניתן יהיה לבלוט עם חלקי המגדלים מעל הבניינים הסמוכים מעבר לקו בניין עילי המסומן בתשריט, למעט מגדל 1 לכיוון אחד העם.

עירוני מעורב

4.1

- קו בניין למבנה ברחוב אחד העם 50-54 (בניין הבורסה לשעבר) ולמבנה ברחוב רוטשילד 41-45 (בית ציון) יהיה על פי המבנה הקיים; במקרה של הריסה ובנייה מחדש קו הבניין יהיה בהתאם לתשריט.

גובה:

(1) גובה המקסימאלי למבנים החדשים הפונים לרחוב אחד העם יהיה 6.65 קומות, כפי שמופיע בנספח הבינוי. תוספת גובה וקומות למבנים הפונים לרחוב אחד העם מעבר ל 6.65 קומות תהווה סטייה ניכרת.

(2)

- למגדלים: גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים וגובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטרים
 - לבנייה עירונית נמוכה (לבנייה החדשה): גובה קומת קרקע יהיה עד 4.5 מטרים וגובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים.
 - גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש.
 - ניתן לחבר בין קומות המגדל בהתאם לכל התקנים התקפים באופן שלא ישפיע על החזית, אלא אם השינוי בחזית אושר במסגרת מסמך העיצוב.

(3) ניתן לאשר קומה טכנית בגובה של עד 5 מטרים שניתן לחלקה למיפלסי בניינים לצורך התקנת מתקנים טכניים.
 החלוקה למיפלסים לא יוצרת קומה נפרדת.

(4) בינוי בקומת גג מעל 6 קומות בנייה עירונית נמוכה ברחוב אחד העם: בינוי בקומת הגג יהיה בנסיגה של 3 מטרים בחזית הקדמית ו-2 מטרים בחזית האחורית. תכסית מירבית תהיה עד 65% מהקומה שמתחתיה.

(5) מתקנים טכניים, מעקות על הגג בבנייה עירונית נמוכה:

- גובה מתקנים טכניים על הגג העליון יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 5 מטר ממיפלס רצפת קומת הגג.
 - תהיה חובה להסתיר את המערכות הטכניות על הגג הלא מקורה לשביעות דעת מהנדס העיר,

2. מגדל 1 (כפי שמופיע בנספח הבינוי) - רוטשילד 47 - תא שטח 901 תכסית קומות המגדל מעל הבנייה עירונית נמוכה: עד 800 מ"ר לקומה.
 קו בניין:

קו בניין לחזית רחוב אחד העם: יהיה 0 מטר עד 6.65 קומות; מעל גובה זה המגדל יהיה בנסיגה, קו בניין יהיה 9 מטרים כפי שמופיע בנספח הבינוי.
 גובה:

עד 30 קומות כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית. גובה מקסימאלי לבנייה עד 120 מטר, מעל מיפלס הקרקע, כולל מתקנים טכניים.
 בחזית לרחוב אחד העם (בנייה עירונית נמוכה) גובה הקומות יקבע על פי המדיניות לגובה הקומות לבנייה מרקמית.

3. מגדל 2 - מזרחי (כפי שמופיע בנספח הבינוי) - רוטשילד 51-53 פינת בצלאל יפה - תא שטח 901 תכסית קומות המגדל: עד 1,100 מ"ר לקומה.



4.1	עירוני מעורב
	<p>גובה: עד 40 קומות, כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית. גובה מקסימלי לבנייה עד 180 מטר מעל פני הים כולל מתקנים טכניים.</p> <p>4. מגדל 3 - מערבי (כפי שמופיע בנספח הבינוי) - רוטשילד 37-39 פינת יבנה - תא שטח 901 תכנית קומות המגדל: עד 1,400 מ"ר לקומה.</p> <p>גובה: עד 40 קומות, כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית. גובה מקסימלי לבנייה עד 180 מטר מעל פני הים כולל מתקנים טכניים (עד 159 מטר מעל פני הקרקע).</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>5. אחד העם 54-50 (בניין הבורסה לשעבר) - תא שטח 901 גובה: בהתאם לבניין הקיים בן 7 קומות. ישמר המעבר המקורה להולכי רגל בקומת הקרקע.</p> <p>6. אחד העם 46, אחד העם 48 ורוטשילד 49 - תא שטח 901 בניין לשימור, לא תותר תוספת בנייה. לא יותר שימוש למגורים. הוראות בינוי יהיו בהתאם לסעיף 6.11 שימור, להלן.</p> <p>7. רוטשילד 45-41 (בית ציון) - תא שטח 901 גובה: בהתאם לבניין הקיים בן 19 קומות. ניתן יהיה להוסיף קומות במסגרת השטחים המותרים בתא שטח 901 בכפוף לסעיף 4.1.2 א ו 1 במסגרת תכנית עיצוב. ראה סעיף 7.1 סעיף קטן 7 ד' לגבי היתר בנייה למגדלי המשרדים.</p> <p>8. בית פומרוק (אחד העם 56) - תא שטח 901 בניין לשימור על פי תוכנית תא/2650. הוראות בינוי יהיו בהתאם לסעיף 6.11 שימור, להלן. תותר תוספת בנייה של קומה בנסיגה לפי תוכנית לשימור תא/2650 אשר יותנה בהתחייבות רישום זיקות הנאה למעבר רגלי של לפחות 3 מטר במרווח האחורי ושימור ושיפוץ המבנה בהתאם להוראות תוכנית לשימור תא/2650. גובה: גובה הבניין יהיה עד 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, על פי הנחיות מחלקת שימור.</p> <p>9. מבנה A (אחד העם 64) בתא שטח 901 ומבנה B (אחד העם 62) בתא שטח 801 תותר הריסה ובנייה חדשה/ו/או תוספת בנייה על פי טבלה 5, בכפוף לתנאים למתן היתר בסעיף 7.1 סעיף קטן 2, כולל הריסת מבנים וחלקי מבנה בתחום שטחים ציבוריים, ככל שיהיו, והתחייבות רישום זיקות הנאה למעבר רגלי, בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה. ניתן יהיה להקים מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי ו/או בניית חניון תת קרקעי אשר יחובר בתת הקרקע לחניון לכלל תא שטח 901 עם זיקת הנאה תואמת למעבר ברכב. מיקום מתקן החנייה כמופיע בנספח הבינוי והתנועה יהיה בכפוף למחלקת התנועה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.
4.2.2	הוראות



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת						
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
(5)	40 (4)		59226 (3)	2 (2)	66685 (1)	9770	בבנייה החדשה	תעסוקה	עירוני מעורב
(5)					6 (6)		בבנייה החדשה	מסחר	עירוני מעורב
(5)		250 (8)			23170 (7)		בבנייה החדשה	מגורים	עירוני מעורב
(5)		30			2600		בבנייה החדשה (דירות בהישג יד)	דיוור מיוחד	עירוני מעורב
			3 (3)		4000			מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
	7				4060		אחד העם 54-50 (בניין הבורסה)	תעסוקה	עירוני מעורב
					630		אחד העם 54-50 (בניין הבורסה)	מסחר	עירוני מעורב
(11)	(10)				833 (9)		אחד העם 46 בניין לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
(11)	(10)				726 (9)		אחד העם 48 בניין לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
	19				12550		רוטשילד 45-41 (בית ציון)	תעסוקה	עירוני מעורב
					600		רוטשילד 45-41 (בית ציון)	מסחר	עירוני מעורב
(11)	(10)				426 (9)		רוטשילד 49 בניין לשימור	תעסוקה	עירוני מעורב
(5)	6.65	18 (8)		12 (12)	1600		אחד העם 64 (מבנה A)	מגורים	עירוני מעורב
					100 (13)		אחד העם 64 (מבנה A)	מסחר	עירוני מעורב
(5)	3.65	10 (8)		14 (14)	830		אחד העם 56 שימור (בית פומרוק)	מגורים	עירוני מעורב
					100		אחד העם 56 שימור (בית פומרוק)	מסחר	עירוני מעורב
					118910	9770		<סך הכל>	עירוני מעורב
(5)	6.65	18 (8)	825 (16)	400 (15)	1550	516	אחד העם 62 (מבנה B)	מגורים	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
		מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
					אחד העם 62 (מבנה B)		מסחר	עירוני מעורב
	326 (8)	60051	(17)	120560	10286	901, 801	<סך הכל>	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. השטחים המופיעים בעמוד שטח עיקרי בטבלה, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת בתנאי שסך הכל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושרות) המותר באותו תא שטח, מעל הקרקע.
- ג. ניתן יהיה לנייד זכויות בתוך תא שטח 901 בין המבנים השונים למעט למבנים לשימור, כל עוד נשמרות ההוראות הנפחיות כמפורט בסעיף 4.1.2 הוראות בינוי.
- ד. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ו. תכסית מירבית בתא שטח 801 לא תעלה על 60%
- ז. תכסית מירבית בתא שטח 901 לא תעלה על 70%. בקומת קרקע התכסית לא תעלה על 60%
- ח. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ובהתאם לכתוב בסעיף 4.1.2 א 1
- ט. ניתן יהיה למקם את השטחים ציבוריים בנויים בהתאם לסעיף 6.3 (6) בכל המבנים בתא שטח 901 למעט במבני שימור; לצורך זה ניתן יהיה לשנות את השימושים המותרים לפי מבנים, אשר מופיעים בטבלה 5
- י. הזכויות בתא שטח 901 כוללות את כל התמריצים מתוכנית תא/2650/ב לגבי המבנה ברוטשילד 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים משוערים במגדל 2 - מזרחי בשימוש תעסוקה : 33,025 מ"ר; שטחים משוערים במגדל 3 - מערבי בשימוש תעסוקה : 32,860 מ"ר.
- (2) יותרו עד 5,000 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים מתוך השטחים הכוללים המותרים בתת הקרקע בתא שטח 901.
- (3) שטחים כוללים תת קרקעיים מותרים בתא שטח 901.
- (4) מספר קומות מירבי ובכפוף לסעיף 4.1.2 א.
- (5) שטחים עבור מרפסות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע על פי סעיף 6.2 (4).
- (6) שטחים עבור שימוש מסחר יהיה מתוך שטחי תעסוקה בבנייה החדשה. שטחי מסחר מינימליים יהיו בהתאם לסעיף 6.2 (1).
- (7) שטחים משוערים במגדל 1 בשימוש מגורים : 14,200 מ"ר; שטחים משוערים במגדל 3 - מערבי בשימוש מגורים : 8,970 מ"ר.
- (8) מספר מירבי של יחידות דיור. יותר תוספת יחידות דיור בכפוף לגודל יחידות הדיור בהתאם לסעיף 6.4 (9) אשר יקבע במסגרת תכנית עיצוב.

(9) כולל שטח למסחר.

(10) על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת השימור.

(11) שטחים עבור מרפסות על פי תיק התיעוד.

(12) יותרו עד 400 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים מתוך המותר בתא שטח 901, בהתאם לסעיף 4.1.1 ב, בתנאי שהמרתף במבנה A יהיו משותפים עם המרתף בתא שטח 901. לא תתאפשר כניסה נפרדת נוספת למרתף המשותף. הפריקה והטעינה ימוקמו במרתף המשותף, לצורך זה תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.8 ה'.

(13) ניתן להגדיל שטחי מסחר על ידי המרת שטחים עיקריים ממגורים.

(14) על פי הוראות תוכנית תא/2650/ ב ובתוכנית זו.

(15) יותרו עד 400 מ"ר שטחים עיקריים תת קרקעיים, בהתאם לסעיף 4.1.1 ב, בתנאי שהמרתף בתא שטח 801 יהיו משותפים עם המרתף בתא שטח 901. לא תתאפשר כניסה נפרדת נוספת למרתף המשותף. הפריקה והטעינה ימוקמו במרתף המשותף, לצורך זה תירשם זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.8 ה'.

(16) השטחים הכוללים המותרים בתא שטח 801. בכל מקרה השטח הכולל התת קרקעי יהיה עד 50% מהשטחים מעל הקרקע.

(17) ובנוסף השטחים בבניין לשימור בית פומרוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

א. השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במיפלס הקרקע הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ב. פיתוח השטח במיפלס הקרקע, יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ג. בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

ד. התחום המדויק והפירוט של שטחים אלו יקבעו ב תוכנית עיצוב.

ה. יובטח שטח של כיכר עירונית מערבית למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 49, שלא תפחת מ- 550 מ"ר. בכיכר העירונית ובתחום השטחים והמדרכות עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.2 (3).

ו. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים בשטחים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, בהתאם לסעיף 6.7 ב 11.

ז. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי שמשמשים כמדרכה בהיקף הפרויקט לא יותרו פתחים להכנסת אוויר.

ח. במסגרת תוכנית עיצוב יקבעו ויאושרו מיקום עמודים קונסטרוקטיביים בתחום קו בניין עילי למגדלים.

ט. יותרו אלמנטים לשימור במבנים לשימור שבתחום זיקת הנאה למעבר רגלי (בתיאום ובאישור מחלקת השימור)

י. מיקום כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך יבחן במסגרת אישור תוכנית עיצוב.

יא. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך.

יב. זיקות הנאה בסעיף זה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.

6.2

הנחיות מיוחדות

(1) חזית מסחרית:

סימון חזית מסחרית בתשריט מסמן מיקום עקרוני של מסחר בקומת הקרקע, אשר ישמשו למסחר ולכניסות לבניינים. בתוכנית עיצוב יקבע המיקום הסופי של החזיתות המסחריות לרחוב ולמעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

א. בחזיתות הפונות לשדרות רוטשילד, בבנייה החדשה ובניין בית ציון, בקומת הקרקע חזית המסחרית מחייבת תהיה רציפה ונגישה מהרחוב כמופיע בנספח הבינוי ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.

ב. חזית המסחרית בשדרות רוטשילד תימשך לפחות 4 מטר ברחוב יבנה וברחוב בצלאל יפה.

ג. השימושים בחזית המסחרית יהיו עבור חנויות, גלריות, מסעדות ובתי קפה וכדומה; ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים נוספים התורמים לפעילות העירונית.

ד. בכל המבנים בהם מתוכננים שטחי מסחר הדרוש מטבח יידרש פיר פנימי לפליטת אוויר כפוף לסעיף 6.13 א.

(2) מלונאות:

א. שימוש מלונאי בתא שטח 901, מעבר למצוין בטבלה 5, יותנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית תוך התייחסות לאיזון שימוש משרדים אל מול מלונאות במרכז עסקים ראשי רוטשילד ואישור מהנדס העיר.

הנחיות מיוחדות

6.2

ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הוצאת היתר בנייה.
 ג. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
 ד. היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תוכנית העיצוב, בכפוף לסעיף א לעיל.
 ה. במידה ושימושי המלונאות ימוקמו במבנה עם שימושים נוספים (תעסוקה, מגורים) תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפיתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

(3) שמירה על עצים בוגרים והנחיות לעצים חדשים :

על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב.

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.

ב. על העצים אשר מופיעים בחוות דעת עצים בוגרים כעצים לשימור או לכריתה (עצים 24, 53 ו-54), יקבעו הנחיות לכריתה או שימור בהתאם למצב בריאות העץ בשלב התכנון המפורט.

ג. יש לתכנן לפחות 28 עצים בוגרים חדשים עם בית גידול כנדרש.

ד. בית גידול לעצים יהיה בעומק מינימלי של 1.5 מטרים (בכל מקום שאין מרתף קיים) ובגודל של 24 מ"ק לכל עץ.

ה. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוזי הצל מהעצים הקיימים והמתוכננים.

ו. עצים אשר מתוכנן לשתול לאורך המדרכות, ישתלו בתעלת גידול בהתאם לפרט של עיריית תל אביב.

ז. במסגרת תוכנית עיצוב יש להציג חלופה נופית שוות ערך לעצים מספר 13-5, 20, 21 הקיימים בעורף הבניינים ברחוב אחד העם 48-46.

(4) שטח מרפסות לבנייה החדשה :

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.

א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין

ב. שטח של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

ג. שטח זה, העולה על הרח"ק (רצפה חלקי קרקע) המירבי, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב כסטייה ניכרת.

ד. ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר במסגרת תוכנית עיצוב, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים (במסגרת הרח"ק המותר).

ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

ו. מרפסת פונה לרחוב הנמצאת מעל קומת הקרקע תוכל לבלוט עד 1.2 מטר מקווי בניין הקדמי, גם מעל יעוד דרך בתחום התוכנית.

(5) חלוקת משנה :

במסגרת הליך הרישום של המבנים בלשכת רישום מקרקעין ניתן יהיה לחלק את תא שטח 901 למספר מגרשים בהתאם להוראות תוכנית המתאר; לפי פרק ד לחוק, בכפוף לתנאים אלו :

6.2	הנחיות מיוחדות
	<p>א. חלוקת תא השטח 901 לתת מגרשים שתאפשר רק לאחר התחייבות ביצוע של המעברים להולכי רגל, רישום זיקות הנאה למעבר רגלי בין הבניינים במיפלס הפיתוח, התחייבות לביצוע עקרונות התוכנית ורישום זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר ברכב ולמעבר רגלי בתת הקרקע וברמפות.</p> <p>ב. רישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר מיצוי כל הזכויות, שימושים וכדומה, בכל תחום התוכנית בהתאם לתוכנית תא/5000.</p> <p>ג. במגרשים מעל 1.5 דונם לאחר החלוקה חישוב רצפה חלקי קרקע לא יגדל מ 12.8</p> <p>ד. במגרשים מתחת ל- 1.5 דונם לאחר החלוקה חישוב רח"ק (רצפה חלקי קרקע) לא יגדל מ 10.4</p>



6.3	הנחיות מיוחדות
	<p>(6) שטחים ציבוריים בנויים :</p> <p>זכויות בנייה</p> <p>א. בתא שטח 901 ייבנו 4,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע.</p> <p>ב. שטחים אלו כוללים הצמדת חצרות לטובת השימוש הציבורי ככל שידרש.</p> <p>ג. היקף השטחים הציבוריים בתוכנית הוא שטח כולל (שטח עיקרי ושטחי שירות).</p> <p>ד. לשטחים הציבוריים יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיוצא בזה הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו על ידי מבקש ההיתר.</p> <p>ב. השימושים מתוך רשימת השימושים בסעיף 1.9 יקבעו לעת הכנת תוכנית עיצוב. ניתן יהיה למקם את שטחי הציבור הבנויים כחלק ממבנה אחד או שניים לכל היותר ובכל מקרה יהיה בכפוף לצרכים העירוניים ועל פי החלטת הוועדה המקומית, בהתאם לחוות הדעת היחידה לתכנון אסטרטגי. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים.</p> <p>ג. השטח הציבורי ימוקם במידת האפשר לפי סדר העדיפויות הבא : באגף עצמאי, בקומת הקרקע+הקומות מעל, בקומות המסד.</p> <p>ד. היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לשימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ה. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתוכנית העיצוב.</p> <p>ו. השטחים הציבוריים לא ימוקמו במבנים לשימור.</p> <p>ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.</p> <p>ח. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים.</p> <p>ט. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה. יותר שגובה הקומה יהיה תואם שימושים הדורשים גובה קומה גבוה מהסטנדרט.</p> <p>י. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחנייה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון : תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיוצא בזה.</p> <p>יא. בקומות שמעל ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים.</p> <p>יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור</p>



6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>יג. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים.</p> <p>יד. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי.</p> <p>טו. יש לקבוע מקומות חנייה לשטחים הציבוריים לפי התקן, במיפס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשרות הציבורי. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים, הסדרי תנועה מיוחדים להעלאה והורדת נוסעים לשימוש הציבורי, מענה תפעולי באמצעות שטחים ציבוריים בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים טכניים וכדומה.</p> <p>טז. תוכנית העיצוב תכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים, בהתאם לסעיף 6.13.</p> <p>יז. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.</p> <p>יח. תוכנית העיצוב תקבע הנחיות להצללה, תאורה טבעית, מניעת מטרדי רוח והגנה מפני נפילת חפצים בשטחי החצר הצמודים לשטחים הציבוריים.</p> <p>(7) פינוי והריסות בשטחי ציבור :</p> <p>עקירת עצים ופינוי והריסת המבנים לרבות בשטחים הציבוריים יבוצעו על ידי מגיש ההיתר על חשבונו והוצאותיו ו/או על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>(8) דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה :</p> <p>מתוך סך השטחים למגורים בתאי שטח 901 יוקצו 2,600 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי+שרות) מעל הקרקע בתא שטח 901, לטובת 30 יחידות דיור בהישג יד לתקופת שכירות של 20 שנה על פי חוק תכנון ובנייה, שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח, בהתאם להחלטת העירייה. מיקום הדירות יהיו בקומות התחתונות של המבנה באחד העם 60-58 ויקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב. שטח יחידות דיור ממוצעת כ- 80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).</p>	



6.4 הנחיות מיוחדות	6.4
<p>(9) תמהיל יחידות דיור :</p> <p>א. שטח יחידות דיור ממוצע יהיה 83-80 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת) בכל תא שטח.</p> <p>ב. 30% מסך הדירות בכל תא שטח יהיו דירות קטנות עד 50 מ"ר (עיקרי + מרחב מוגן דירת).</p> <p>ג. במידה ששטח הדירות הקטנות יהיה פחות מ- 50 מ"ר ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור לתא השטח והם יהיו מעבר לחישוב שטח הממוצע כנוצר בסעיף א' לעיל.</p> <p>ד. התמהיל יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(10) מסתורי כביסה :</p> <p>לא ימוקמו מסתורי כביסה במגדלים.</p> <p>(11) מרכז אנרגיה :</p> <p>א. תנאי לאישור תוכנית העיצוב יהיה ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תוכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.4
<p>ב. תנאי לאישור תוכנית עיצוב יהיה הכנת סקר אנרגטי לתוכנית ואישורו על ידי אדריכל העיר. סקר האנרגיה יהווה חלק מדרישות תכנון בר קיימא בתוכנית העיצוב.</p> <p>הסקר ייערך על ידי יועץ חשמל/אנרגיה מטעם מגיש התוכנית ועפ"י הנחיות משרד אדריכל העיר ל"סקר אנרגיה" ויכלול בין השאר: הצגת פרופיל ביקושים אנרגטיים וחלופות תכנוניות להתייעלות, ניהול וייצור אנרגיה בתחום התוכנית. הפתרונות יתבססו על מקורות אנרגיה מתחדשים ונקיים (גז טבעי באמצעות קוגנרציה) אשר מראים חסכון משמעותי בצריכת אנרגיה מרשת החשמל וחסכון בפלטות גזי חממה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קביעת לוחות זמנים להתקשרות עם חברת חלוקת הגז סופר אנג'י.</p> <p>ד. בחינת אפשרות לייתר את הצורך בחיבור לגפ"מ (צובר גז) ושימוש בגז טבעי לבישול. תעשה בדיקה סביבתית אשר תבדוק את השפעות מתקן הייצור (רעש, זיהום וכד') לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. מרכז לייצור אנרגיה בעל הספק של מעל 5 מגה וואט, יותר בכפוף להמלצות סקר אנרגטי.</p> <p>ו. במקרה ולא תהיה זמינות סבירה של קו תשתית גז למתחם ניתן לייתר הדרישה להקמת מרכז אנרגיה על גז טבעי, בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>(12) עוגנים:</p> <p>תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבנייה. עוגנים אלו יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה הגשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>6.5</p> <p>א. סימון איחוד וחלוקה הינו בכל תחום התוכנית למעט בגוש 7454 חלקה 13, כפי שמופיע בתשריט.</p> <p>ב. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>6.6</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, דרכים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש בייעוד עירוני מעורב יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות האיחוד וחלוקה ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>6.7</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה לבנייה החדשה ותוספות בנייה בהתאם לסעיף 7.1, הינו אישור הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכלל המתחם.</p> <p>ב. תוכנית עיצוב יפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ואת הנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת השימושים לכל מבנה, כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

<p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>2. קביעת אופן שילוב שימושים של עירוב שימושים עם מגורים בבניין אחד.</p> <p>3. קביעת מיקום סופי של המגדלים בתחום האיתור המוצע בתוכנית.</p> <p>4. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי ולא בעל מאפייני שכונת מגורים.</p> <p>5. קביעת גובה הקומות בהתאם לסעיף 4.1.2 א 1</p> <p>6. קביעת מיקום השטחים הבנויים לשימוש ציבורי ומיקום דירות בהישג יד.</p> <p>7. קביעת מיקום הרמפות, ביטול רמפות ושלבויות ביצוע של המרתפים בהתאם לסעיף 7.1 סעיף קטן 8. במסגרת תוכנית עיצוב בהתאם לתקן החנייה ולחוות דעת אגף התנועה, הוועדה המקומית תיבחן את מספר הרמפות הנחוצות ואת מספר הרמפות בשלב הבנוי הסופי של הפרויקט.</p> <p>8. קביעת שלבויות מימוש הפרויקט בהתאם לסעיף 7.1</p> <p>9. מיקום מתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, במרתפי החנייה וברחובות הגובלים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התוכנית.</p> <p>10. ייבטח בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית בהתאם לסעיף 6.2 (3), לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ויפורטו הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.</p> <p>11. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מיפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. יותר שילוב סבכות, להכנסת אוויר בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי, כחלק מהפיתוח באזורים מגוונים, ספסלים, חזיתות המבנים וכדומה. אך לא באזורים שמשמשים כמדרכה בהיקף הפרויקט, בהתאם לסעיף 6.1</p> <p>12. הקמת בתי אוכל מחייב בתכנון פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>13. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית</p> <p>14. קביעת פתרונות אשפה במתחם. בהתאם לסעיף 6.8 ו לפי הנחיות אצירת אשפה.</p> <p>15. קביעת תכנית פנויה לחלחול לפי סעיף 6.10 ב (1)</p> <p>16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.</p> <p>17. טיפול באדניות הקיימות מעל הדחסנית הקיימת.</p> <p>18. ביצוע סקר אנרגטי בהתאם לסעיף 6.4 (11)</p> <p>19. קביעת עיצוב האלמנטים הגובלים עם מבנים לשימור כגון: שיפוע החזיתות בהתאם לסעיף 4.1.2 א 1; חומרים של קיר הרמפה במגדל 3 (לא יותר קיר אטום כפי שמופיע בנספח הבינוי) וכדומה והנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.</p> <p>20. קומות המסד של המגדלים יתוכננו בחומרים וגיאומטריה שידגיש את הרקמה העירונית בגובה של עד 3 מטר.</p>	
<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>6.8</p> <p>א. תקן החנייה למגורים יהיה 0.8 לדירה. עבור דירות בהישג יד תקן החנייה יהיה 0. תקן החנייה למשרדים יהיה 1:350 או תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן החנייה ליתר היעודים והשימושים בתוכנית יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ג. חניות עבור תעסוקה: לא תתאפשר הצמדתם וסימונם. חניות אלו יהיו פתוחות לציבור בין 19:00 ועד 7:00 בבוקר למחרת, במחירי אחוזת חוף.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>ד. יותרו 2 רמפות בשלב הסופי מתוך הרמפות המסומנות בנספח התנועה. רמפה נוספת (שלישית) תותר לשיקול הוועדה המקומית במסגרת תוכנית עיצוב. תנאי למתן היתר לרמפה הרביעית (זמנית) יהיה בהתאם לסעיף 7.1 סעיף קטן 8.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביטול חניות העל קרקעיות הקיימות בתחום פיתוח הסביבה לאותו בניין, בהתאם למסמך שלביות מימוש הפרויקט.</p> <p>ו. תתאפשרנה כניסות עבור רכבים למתקני חנייה אוטומטיים תת קרקעיים שאינם תלויים אחד בשני עבור הבניין בתא שטח 801 ועבור מבנה A. ניתן יהיה למקם את מתקני החנייה במרווח שבין שני בניינים אלה, באישור מהנדס העיר, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ז. במידה והמבנה בתא שטח 801 ו/או מבנה A יצורפו לחניון משותף עם תא שטח 901, הפריקה של המבנה שצורף תהיה כמו כל יתר תא שטח 901.</p> <p>ח. פריקה וטעינה עבור הבנייה החדשה בתא שטח 901 תוסדר בתחום המרתף; פיתרון בקומת הקרקע, יבחן במסגרת תוכנית עיצוב. לא יאושר פיתרון בלעדי במגדל המגורים.</p> <p>ט. פינוי אשפה: יינתן פיתרון פנאומטי או פיתרון אחר שיוצג ויאושר במסגרת תוכנית עיצוב.</p> <p>י. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים בתא שטח 901. הכניסה למתקנים אלה תהיה ללא תוספת רמפות מהרחובות.</p> <p>יא. מרתפי החנייה יתוכננו כך שיתאפשר הסבתם לשימושים אחרים.</p>	



מרתפים	6.9
<p>א. תותר בניית עד 9 קומות מרתפים בתחום מגרשים ביעוד עירוני מעורב. תותר הרחבת מרתפי חנייה עד 9 קומות מתחת לדרכים הגובלות כהמשך למרתפי החנייה של המגרשים ביעוד עירוני מעורב בכפוף להסדר נכסי עם אגף הנכסים בעיריית תל אביב יפו, בתנאי שתובטח רצועת מעבר לתשתיות עירוניות ברוחב של 2.5 מטרים מגבול הקו הכחול, בעומק שיתואם עם אגף התשתיות של העירייה.</p> <p>ב. תכסית ומספר המרתפים בכפוף לאמור לעיל, תותר בהתאם לסעיף תשתיות 6.10 ב להלן.</p> <p>ג. ישמר עומק גנני לטובת נטיעת עצים בוגרים בתחום זיקת ההנאה למעבר רגלי בהיקף התוכנית בהתאם לסעיף 6.2 (3).</p> <p>ד. גובה המרתף העליון יהיה עד 7 מטר, יתר הקומות עד 3.5 מטר. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין(כגון: מתקני כפל חנייה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדומה). לשיקול דעת הוועדה המקומית ניתן לאפשר קומות גבוהות יותר במרתף עבור שימושים עיקריים.</p> <p>ה. לא תותר חלוקת קומות מרתף לקומות ביניים מלאות או חלקיות (לרבות יציעים וגלריות) למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים.</p> <p>ו. במידה ותא שטח 901 יחולק בהתאם לסעיף 6.2 (5) חלוקת משנה, ניתן יהיה לבנות מרתף אחד משותף לכל תאי השטח בתוכנית.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. מתקני תשתיות יוקמו בתת הקרקע.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>(1) בכל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה על ותת קרקעי (חופפת) בהיקף של 15% לפחות משטח המגרש עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.</p> <p>- שטחי החלחול יכולים להיות מקורים על ידי חזיתות משופעות.</p> <p>- במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לבחון פחות מ- 15% של שטח המגרש, כפוף לחוות דעת מי</p>	



תשתיות	6.10
<p>אביבים ויחידת התיעול העירונית ובאישור אדריכל העיר. (2) יש להבטיח ניתוק מלא בין מערכות הניקוז ומי הגשם ומערכת הביוב. 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. יש לקבל את אישור מי אביבים להגשה הסניטרית לצורך קבלת היתר הבנייה. (3) קווי מים שגילם עולה 30 שנה יוחלפו בקווי מים חדשים על פי הנחיות תכנון וביצוע של מי אביבים.</p>	



שימור	6.11
<p>א. בתחום התוכנית קיימים 4 בניינים המיועדים לשימור. ב. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו. ג. הוראות התוכנית תא/2650/ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ה' ד. כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.</p>	



תחזוקה	6.12
<p>א. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי, מעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים שבשטח התוכנית (גבול תחום האחריות ייקבע בהסכם בין הבעלים) כמו כן דירות בהישג יד וחזיתות של המבנים לשימור, יתופעלו על ידי חברת ניהול אשר תהיה אחראית לניהולו התקין ותחזוקתו השוטפת של השטח לרבות: ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי וביטחון שוטף וכיוצא בזה. העניין יקבל ביטוי מתאים בתקנון הבית המשותף ו/או בתנאי שטרי החכירה שיחתמו עם רוכשי היחידות בפרויקט. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול והחזקה לשטחים המשותפים ו/או לחניון. ב. בעת הגשת היתר בנייה תינתן התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ותאפשר לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבותיהם לתחזוקת השטח. ג. אחזקת המבנים לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גודר, גינון, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכו'. לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין. תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2</p>	



איכות הסביבה	6.13
א. איוורור מטבחים:	

איכות הסביבה

6.13

- (1) בתי עסק הכוללים מטבחים, כולל בשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים, יחויבו בהתקנת מנדפים ומערכות לניטרול ריחות שייפלטו מגג הבניין המסחרי, דרך פירי הוצאת אוויר יעודיים, הרחק מהדירות המתוכננות. מומלץ כי מיקום הפתחים יהיה במורד הרוח באופן שלא יהווה מטרד לדיירי הבניין.
- (2) יידרש פיר פנימי לפליטת אוויר מכל שטחי המסחר ויש לכלול ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון או מעל מעקה הגג, יתאפשר שינוי בכפוף לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבעיריית תל אביב - יפו.
- (3) חישוב שטחי הפירים יעשה לסך הכל שטחי המסחר המתוכננים בבניין.
- (4) במידה ולא ניתן יהיה לתכנן ארובה לא יאושר במקום בתי אוכל בהם מתבצעת פעילות של צליה, טיגון, בישול ואפייה.
- (5) לא יאושר מערכת איורור חיצונית בחזית המבנים.

ב. רעש:

תנאי להיתר הינו צירוף נספח אקוסטי מפורט, אשר יכלול את פרטי המיגון האקוסטי וחישובי הרעש שהובילו לקביעת המיגון במבנה ובדירות, תוך פירוט מיפולס הרעש בקומות ובחזיתות השונות של המבנים בתוכנית ושל מבנים סמוכים. הנספח האקוסטי יועבר לבדיקה של הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבעיריית תל אביב יפו ויכלול התייחסות לנושאים הבאים:

(1) מערכות מכאניות

בעת התכנון המפורט ייבדקו המערכות המתוכננות לרבות: מערכות מיזוג אוויר, מערכות אוורור חניונים, מנדוף מטבחים, מערכות קירור וכדומה; מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתוכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למיפולסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

(2) מניעת מפגעי רעש מעירוב שימושים

כדי לצמצם את מטרדי הרעש הפוטנציאליים בשטח התוכנית כתוצאה מעירוב שימושים יש לנקוט באמצעים הבאים:

- הפרדה בכניסות הלובי למתחמי המגורים וכניסות הלובי למבנה הציבור, המשרדים וקומות המסחר.

- יצירת הפרדה בין פעילות העסקים במקום (פריקת סחורות, מיקום מחסנים) לבין אגפי המגורים בבניין.

- אזורי הפריקה והטעינה של קומות המסחר במבנה יתוכננו באזור מקורה, ככל שניתן.

- התקנת אמצעי מיגון אקוסטיים למגורים.

- שימושים של בתי קולנוע, בידור ופנאי במרתפים יהיו ללא פתחים/ חלונות ובכפוף לליווי אקוסטי כך שלא ישמע כלל רעש מוזיקה מחוץ לכותלי המרתף/ מבנה.

(3) רעש תחבורה

מיגון אקוסטי דירתי לדירות הפונות לרחוב רוטשילד ולרחוב אחד העם יהיה בכפוף לחוות דעת אקוסטית לשלב היתר הבנייה.

ג. אוורור מרתפים:

מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.


איכות הסביבה	6.13
<p>ד. שימוש תעסוקה כגון מעבדות רפואיות ידרשו תיאום הנחיות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה שבעיריית תל אביב - יפו.</p> <p>ה. רוחות:</p> <p>אישור חוות דעת לעניין מטרדי רוח אשר נערכה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ואשר מראה כי התכנון המוצע אינו מייצר מטרדי רוח ומקיים עמידה בכל הקריטריונים המקובלים על הוועדה המקומית לעניין זה.</p> <p>ו. הצללה:</p> <p>בתחום הבנייה המוצעת, יש להגדיר דרישה לדירוג אנרגטי B לפחות כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ז. הריסת מבנים קיימים בגבולות התוכנית: לאחר ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מוסמך אשר יפנה לוועדה הטכנית באגף למניעת אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורה.</p>	

איכות הסביבה	6.14
<p>ח. הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה:</p> <p>(1) איכות אוויר ואבק</p> <p>להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע:</p> <p>כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.</p> <p>הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויבוצעו, ניתן לבצע באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק.</p> <p>בשלב התכנון המפורט, בעת שתיקבע תוכנית ההריסה, החפירה והדיפון, יוכן דוח הבוחן את השפעת התוכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר הבנייה ויהיה תנאי לביצוע בשטח.</p> <p>מניעת מטרדי זיהום אוויר מכלי ציוד מכני הנדסי.</p> <p>(2) רעש</p> <p>מיפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.</p> <p>הכניסה לאתר החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התוכנית, שהינה החזית המרוחקת ממבני מגורים.</p> <p>המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התוכנית.</p> <p>יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.</p> <p>בשלב התכנון המפורט ייבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו</p> <p>(3) שטחי התארגנות</p> <p>בשלב היתרי הבנייה, שטחי התארגנות ימוקמו בתיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה.</p>	




<p>6.14 איכות הסביבה</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים. כמויות ונתוני פסולת יועברו לאגף שיפור פני העיר.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 בניה ירוקה</p> <p>במסגרת תוכנית עיצוב יוצגו פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא על פי הנחיות ומדיניות הוועדה המקומית ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה: א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א) על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה - להלן: "מגנל"ה"), ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה עבור מבנה וכל מערכותיו הינו 180 מטר מעל פני הים, כולל בליטת מתקן הניקוי במצב עבודה, רום עליון של מתקנים טכניים לרבות פיר ארובות, של תרנים/אנטנות, עגורנים ומנופים במהלך הבניה וכו'. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מיפלס הכניסה הנו אישור רשות התעופה האזרחית. ג. תנאי להוצאת היתר בנייה למבנה שגבהו עולה על 60 מטר מעל פני מיפלס הכניסה (הנו אישור רשות התעופה האזרחית). ד. מתקן ניקוי על גג המגדלים יהיה כפוף להגבלות הבניה לגובה במצב מקופל ובמצב עבודה. ה. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאים למתן היתר בנייה למבנה A בתא שטח 901 ולמבנה B בתא שטח 801 יהיו בכפוף לאמור בסעיף 7.1 סעיף קטן 2. ב. תנאים למתן היתר בנייה לבניין בית פומורוק, למבנים לשימור אחד העם 46 ו-48 ורוטשילד 49 יהיו בכפוף לאמור בסעיף 7.1 סעיף קטן 2 וסעיף קטן 3. ג. תנאים להגשת היתר בנייה ליתר בנייה החדשה בתא שטח 901: 1. אישור הוועדה המקומית ל תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם. 2. תנאי להגשת היתר בנייה למגדל הראשון, יהיה התחייבות שימור המבנים ברחוב רוטשילד 49, ברחוב אחד העם 46, ברחוב אחד העם 48 ובית פומורוק. 3. התחייבות ביצוע ופיתוח של השטחים המיועדים לשימוש ולמעבר הציבור בתא שטח 901, על פי תוכנית עיצוב ו התחייבות רישומם. 4. הבטחת ביצוע פיננסיים בשטחים הציבוריים והבטחת רישומם בבעלות העירייה. - הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב והבטחת רישומם בבעלות העירייה. - הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ולמעבר ברכב. 5. התחייבות בניית דירות בהישג יד בהתאם לסעיף 6.3 (8).</p>	<p>6.17</p>



6.17	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>6. התחייבות הקמת מנגנון אחזקה על פי סעיף תחזוקה לעיל.</p> <p>ד. תנאים להיתר בנייה ליתר בנייה החדשה בתא שטח 901 :</p> <p>1. תאום מול אגף תשתיות בהתאם לסעיף 6.10</p> <p>2. תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאוורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור, בהתאם לסעיף 6.1 ו-ז</p> <p>3. אישור חוות דעת לעניין מטרדי רוח אשר נערכה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, ואשר מראה כי התכנון המוצע אינו מייצר מטרדי רוח ומקיים עמידה בכל הקריטריונים המקובלים על הוועדה המקומית לעניין זה.</p> <p>4. דרישה לעמידה בדירוג אנרגטי B</p>

6.18	תנאים למתן היתרי איכלוס
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>א. תנאים למתן היתר איכלוס למבנה A, לבניין בית פומרוק (אחד העם 56) ולמבנים לשימור אחד העם 46 ו-48 ורוטשילד 49 ולתא שטח 801, יהיו :</p> <p>1. ביצוע בפועל של הפיתוח כפי שמוצגים בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח</p> <p>2. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה ו/או על פי עקרונות תוכנית עיצוב הכללית במידה ואושרה עד מועד זה.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר איכלוס ליתר בנייה החדשה בתא שטח 901 :</p> <p>1. ביצוע בפועל של הפיתוח כפי שמוצגים בנספח הבינוי ובנספח הפיתוח, בסביבת המבנה ו/או על פי עקרונות תוכנית עיצוב.</p> <p>2. תנאי לאכלוס המגדל הראשון יהיה גמר עבודות השימור המבנים ברחוב רוטשילד 49, ברחוב אחד העם 46, ברחוב אחד העם 48 ובית פומרוק, ואישור מחלקת השימור.</p> <p>3. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור בבעלות העירייה.</p> <p>- רישום בפועל ומסירת חזקה לידי עירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב.</p> <p>- רישום בפועל בבעלות העירייה של זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ולמעבר ברכב.</p> <p>4. בניית דירות בהישג יד.</p> <p>5. ביצוע בפועל בבעלות העירייה של כל הסעיפים מתנאים למתן היתר בנייה.</p>

6.19	סטיה ניכרת
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>א. הגדלת תכסית קומה מירבית בהתאם לסעיפים 4.1.2 א (2 עד 4).</p> <p>ב. ניווד זכויות המוגדרות כתת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.</p> <p>ג. תוספת גובה וקומות למבנים הפונים לרחוב אחד העם מעבר ל 6.65 קומות.</p> <p>ד. חריגה מסעיף 6.2 (5) לעניין חלוקת המשנה.</p> <p>ה. לא תתאפשר הקלה לתוספת קומות אלא לשימושי תעסוקה בלבד.</p>

6.20	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.21	הוצאות הכנת תוכנית
	<p>הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאותיה בגין תכנון על פי סעיף 69 (12) לחוק</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת חדר הטרפו העילי בחלקה 19 בגוש 7454	בניית חדר טרנספורמציה במיקום זמני (במרתף) או בקומת קרקע ולא באזורים שפונים אל הרחוב) עד למיקומו הסופי במרתף בעת בניית המגדל הראשון שיבנה, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
2	תנאים להגשת היתר בנייה למבנה A, למבנים לשימור: בית פומרוק, רחוב אחד העם 46 ו-48 ורחוב רוטשילד 49 בתא שטח 901 ולמבנה B בתא שטח 801	ניתן להוציא היתר בנייה עם אישור התוכנית זאת ללא תלות בשלביות ובתוכנית עיצוב בתנאים אלו: התחייבות בבקשה להיתר לתכנון תואם למרחב הפתוח ולמעברים בהם ירשמו זיקות הנאה למעבר רגלי המצטרפים למרחב הציבורי בהתאם לשמירת עקרונות נספחי הפיתוח והבינוי של תוכנית זאת ו/או לתוכנית עיצוב במידה ואושרה עד מועד זה על ידי הוועדה המקומית, התחייבות הריסת מבנים הקיימים מעבר לקווי בניין כמסומן בתשריט, בשטחים הציבוריים בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה. הריסת בפועל יהיה תנאי להתחלת עבודה. תנאי להיתר הינו הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב. תנאי זה לא יחול על בית הורנשטיין בשלביות הביצוע.
3	תנאים להגשת היתר בנייה למבנים לשימור בתחום התוכנית	הכנת תיק תיעוד ואישורו על ידי מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו, בהתאם לסעיף 6.11 שימור. הריסת מבנים כמסומן בתשריט יתואם עם מחלקת השימור.
4	קביעת שלביות	אישור מסמך שלביות מימוש הפרויקט במסגרת תוכנית עיצוב. ניתן יהיה לעדכן את מסמך השלביות מעת לעת באישור מהנדס העיר. במסמך השלביות ייקבע בין היתר תחום פיתוח הסביבה לכל מבנה, כך שיובטח ביצוע הפיתוח מסביב למבנה בכפוף להתחייבות בבקשה להיתר לתכנון תואם למרחב הפתוח ולמעברים בהם ירשמו זיקות הנאה למעבר רגלי המצטרפים למרחב הציבורי בהתאם לתוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>עיצוב, כולל הריסת מבנים, ככל שיהיו, בשטחים הציבוריים ו התחייבות רישום זיקות הנאה למעבר רגלי, בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה.</p> <p>ניתן להוציא היתר בניין בניפרד למבנה או מבנים בתא שטח 901 בתנאי שיכלול את תחום פיתוח הסביבה לכל מבנה כפי שמפורט בנספח הבינוי או כפי שיקבע במסמך שלביות מימוש הפרויקט.</p>
5	היתר בנייה למגדל 1, בשימוש מגורים.	<p>הוצאת היתר בנייה של אחד ממגדלי המשרדים. עמידה בתנאי הוראות סעיף 6.17</p>
6	אכלוס מגדל 1, בשימוש מגורים.	<p>קבלת תעודת גמר לאחד ממגדלי המשרדים וגמר פיתוח השטחים הציבוריים של כל המתחם או בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה. בניית דירות בהישג יד בהתאם לסעיף 6.3 (8) עמידה בתנאי הוראות סעיף 6.18</p>
7	תנאים להגשת היתרי בנייה למגדלי המשרדים.	<p>א. מתן התחייבות לפיתוח המרחב הציבורי הסמוך למגדל והמעברים הציבוריים, כפי שמוגדר בתוכנית ויאושר בתוכנית עיצוב.</p> <p>ב. התחייבות הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום תא שטח 901 בהתאם למסמך שלביות (כולל חלקי בנייה להריסה בבניין הבורסה לשעבר ברחוב אחד העם 54-50 וכדומה)</p> <p>ג. התחייבות שימוש מסחרי בקומת הכניסה בבניין הבורסה לשעבר הקיים.</p> <p>ד. התחייבות הסדרת הפיתוח בהתאם לנספח שלביות מסביב לבניין בית ציון הקיים ברחוב רוטשילד 45-41, כולל טיפול בגדרות קיימות, מדרכות, מעברים וכדומה.</p> <p>ה. התחייבות הקמת השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש עירוני מעורב.</p> <p>ו. התחייבות טיפול באדניות הקיימות מעל הדחסנית הקיימת.</p> <p>ז. אישור חברת חשמל לתכנון חדר טרנספורמציה במרתף.</p> <p>ח. עמידה בתנאי הוראות סעיף 6.17.</p>
8	תנאי להגשת היתר לרמפה הרביעית בתחום התוכנית.	<p>התחייבות ביטול רמפה, כך שלא יותרו יותר משלוש רמפות בו זמנית, (ככל שתאושר רמפה שלישית על ידי הוועדה המקומית) הרמפה תבוטל כתנאי לאכלוס לרמפה החדשה, וזאת בתיאום והנחיית אגף התנועה של עיריית תל אביב-יפו לעת הביצוע ובהתאם למסמך</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		שלביות.
9	הוראות מעבר	בתא שטח 801 יותר להשתמש בבניין הקיים בהתאם להיתר הקיים עד לבקשת היתר בנייה לתוספת זכויות / בנייה חדשה. ביתר המבנים הקיימים בהתאם למסמך שלביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

7.2 מימוש התכנית

ביצוע הפרויקט בתוך כ- 10 שנה מאישור תוכנית זו. תוקף התוכנית יהיה לתקופה של 10 שנים מיום אישורה, בתומה תפקענה זכויות הבנייה שלא הוצא למימוש היתר. הוועדה המקומית תהא רשאית להאריך תקופה זו ב- 5 שנים נוספות ובלבד שהחלטה תתקבל בתוך התקופה הראשונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84