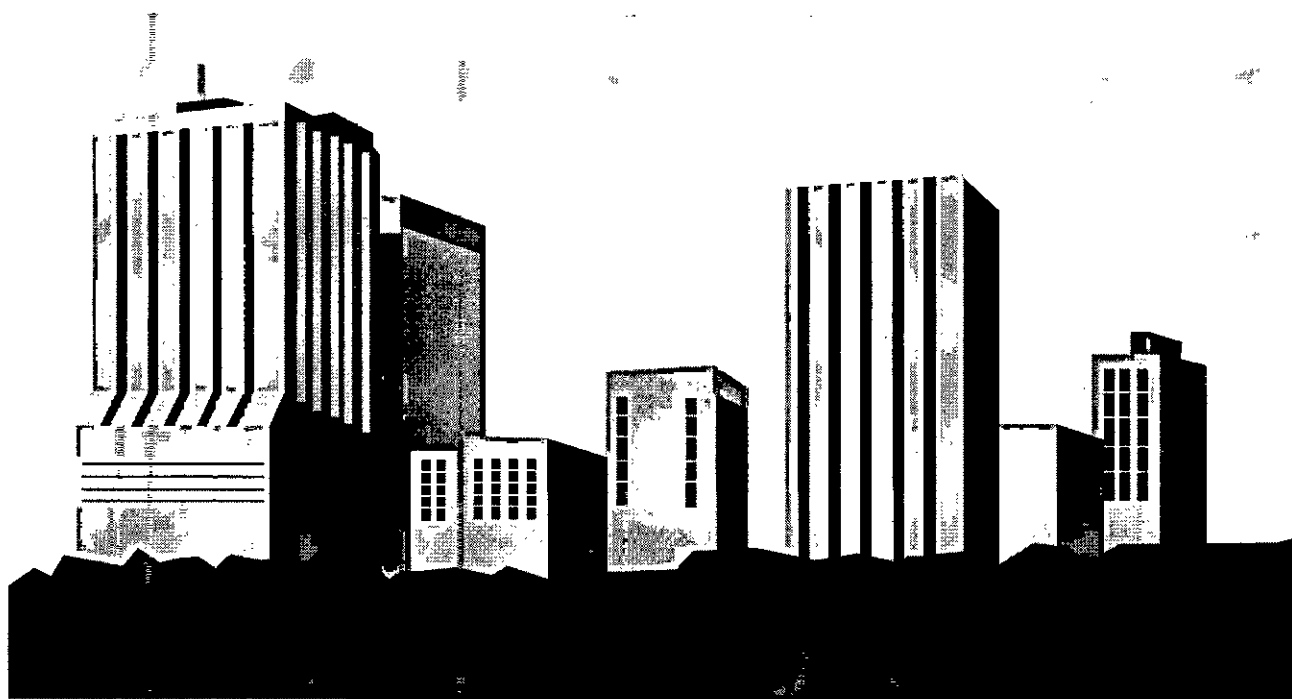




1

מנהל הנדסה  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

# תיק מידע להיתר



בקשה מספר 0277 לשנת 2014

רחוב רוטשילד מספר 22  
מגיש: שקד שוש

תוכן העניינים

1. בקשה למידע
2. מידע הנמסר ע'י רשות וגופים מוסמכים וטבלת תיאום
3. מידע הנמסר ע'י הוועדה המקומית
4. נספחים

טבלת אישורים נדרשים

  
חתימה: \_\_\_\_\_  
משרד התכנון והבניה

פרטי מקבל המידע: שקד שוש  
תאריך מסירת המידע: 03.3.14

## בקשה למידע

בקשה 201400277 אזור: מרכז

\*\*\*\*\*

פרטי בקשה

\*\*\*\*\*

אופן הגשה: פקידת מידע

תאריך הגשת בקשה: 11.02.2014 תאריך הגשת פניה: 10.02.2014

החזרה לטיפול

\*\*\*\*\*

תאריך מסירה קודם: 09.03.2014 תאריך החזרה: 11.03.2014

מתאמת הרישוי הגב': שירן שרעבי טל. טל' 5217080 שלוחה מס' 3 <שלוחה מס' 1 - מחלק  
מענה טלפוני במחלקת הרישוי ניתן בימים א-ה בין השעות 8.00-15.00

כתובת

\*\*\*\*\*

שדרות רוטשילד 22, רחוב נחלת בנימין 56 תיק בניין: 0003-056 שכונה: לב  
תל-אביב

גושים וחלקות

\*\*\*\*\*

38 7245

פרטי מגיש

\*\*\*\*\*

שם מגיש: שקד שוש

ת.ז./חברה/דרכון: 051016384

כתובת מגיש: המקובלים 5, הרצליה 46447

טלפון: 054-4262680, 009-9583340

e-mail: shoshshaked5@walla.co.il

תוכן בקשה

\*\*\*\*\*

המבנה בבניה עפ"י היתר בתוקף. קיים בהיתר מבנה משרדים מבוקש בחלק מהקומה שימוש של  
מלון. בקומות 2,3,5,6,7-11. מצ"ב תשריטים של הקומות עם סידור החדרים וטבלת  
השטחי. המבוקש ללא שינוי בשטחים המאושרים. התיק מוגש בהוראה של אורלי הראל.

פירוט הבקשה

\*\*\*\*\*

\*\*\* שימוש חורג בבנין עם עירוב שימושים/מסחר/מסעדה/גן \*\*\*

=====

פרטי מבנה קיים

\*\*\*\*\*

מספר קומות (מעל קומת קרקע): 29

סוג קומת קרקע: מלאה

צורת רישום בעלות: פרטית

קיים מרתף

קיים קיר משותף

קיימים בחצר מקומות חניה מאושרים

המידע הנמסר על ידי הרשות והגופים המוסמכים

בקשה מספר 0277 לשנת 2014

תיאור הקרקע

רחוב רוטשילד מספר 22, רחוב נחלת בנימין מספר 56

גוש	חלקה
7245	38

\* אישורים נדרשים: ראה נספח.

## מידע הנמסר בידי הוועדה המקומית עפ"י סעיף 145(א) לחוק

### נושא הבקשה

המבנה בבניה. שימוש חורג ממשרדים למלון ללא שינוי בשטחים

### 1. פרטי הקרקע

1.1

רחוב: נחלת בנימין 54 רוחב דרך: 12 מ'  
רחוב: נחלת בנימין 56 רוחב דרך: 12 מ'  
רחוב: נחלת בנימין 58 רוחב דרך: 12 מ'  
רחוב: לילינבלום 35 רוחב דרך: 10 מ'  
שדרות: רוטשילד 22 רוחב דרך: 30 מ'

1.2

גוש	חלקה	מגרש	שטח
7245	38		1861

### 2. תוכניות הנוגעות לקרקע

#### 2.1 תוכניות מאושרות

שם התוכנית ומספרה	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	כולל בינוי ועיצוב אדריכלי
3870	08/11/2010	08/05/2011	לא
תמ"מ 5	14/03/2002	15/04/2010	לא
2650ב	11/01/2001	04/09/2008	לא
2777	09/11/2000	09/08/2001	לא
ע	04/03/1982	28/11/1985	לא
680	03/08/1961	10/02/1981	לא
1200	30/10/1969	03/07/1975	לא
א675	23/09/1965	09/06/1967	לא
541	29/10/1959	14/07/1960	לא
216	14/06/1950	10/02/1955	לא
287	02/08/1951	28/02/1952	לא
44		20/11/1941	לא
תמ"א 2/4			לא

#### 2.2 תוכניות בתהליך

שם התוכנית ומספרה	תאריך פרסום לפי סעיף 77	תאריך פרסום לפי סעיף 78	תאריך הפקדה	כולל בינוי ועיצוב אדריכלי
5000	16/04/2008		05/12/2013	לא

לתוכניות שהופקדו לאחר כ"ט בתמוז התשמ"ט (01.08.1989) לא ניתן לבקש תוספת אחוזי בניה (הקלות כמותיות))

### 3. יעוד קרקע ושימושים מותרים

### 3.1 יעוד קרקע עפ"י תכנית בניין ערים: עירוני מעורב

## 4. התראות

הגבלות נוספות על פי החלטות וועדת תכנון (ראה דפי מידע כללים)

תאום מנהל התעופה מעל גובה: 114

הגבלת גובה בניה תב"ע: תמ"א 2/4 הערה: הגבלות בניה לגובה, על פי תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון (פרק ד') לענין הכנת תוכנית והוצאת היתרי בניה מכח תוכניות הקובעות הגבלות בניה הנובעות ממגבלות בטיחות בטיסה.

זיקת הנאה למעבר רגלי תב"ע: 3870 הערה: הוראות נוספות, ראה סעיף 4.1.2 ד' בתקנון.

גבול מגבלות בניה תב"ע: תמ"א 2/4 הערה: הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה, על פי תמ"א 2/4 נמל תעופה בן גוריון (פרק ו') ביחס להקמת מתקן קינון ומקלטי ציפורים ואתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית.

מבנה לשימור תב"ע: 3870 הערה: הוראות שימור, ראה סעיף 6.4 בתקנון התוכנית.

\* כל מבנה הגבוה מ 114 מטר מעל פני הים מחוייב באישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחי.

## 5. זכויות והגבלות בניה

### 5.1 שטחי בניה מותרים

#### 5.1.1 שטחים עיקריים

שטחים למטרות עיקריות שטחים נילווים על פי סעיף 4.1.1 א בתקנון, יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים, למעט מלונאות. שטחים נילווים למלון, כגון חדר אוכל, יהיו חלק מזכויות הבניה העיקריות, ולא יתווספו לצורך המלון זכויות בנייה. מיקום: מתחת למפלס הכניסה

שטחים למטרות עיקריות מקסימום 14375 מ"ר מיקום: מעל מפלס הכניסה

#### 5.1.2 שטחי שרות

שטחי שירות מקסימום 10900 מ"ר מיקום: מתחת למפלס הכניסה

שטחי שירות מקסימום 6600 מ"ר מיקום: מעל מפלס הכניסה

שטחי שרות מותרים עפ"י הוראות המעבר לתקנות חישוב שטחים ראה נספח שטחי שרות מצורף.

#### 5.1.3 סיכום שטחים

סה"כ שטחי בניה הערה: 32175 מ"ר

(א) שטחים נילווים על פי סעיף 4.1.1 א בתקנון, יהיו בנוסף לשטחים העיקריים המותרים, למעט מלונאות. שטחים נילווים למלון, כגון חדר אוכל, יהיו חלק מזכויות הבניה העיקריות, ולא יתווספו לצורך המלון זכויות בנייה.

(ב) במניין השטחים העיקריים לא יכללו 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 יכללו במניין השטחים. במידה ולא ינוצלו מלא השטחים, שטחים ייעודים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

(ג) תותר העברת עד 500 מ"ר שטחים עיקריים מתוך השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(ד) לא תותר תוספת בניה (מעל מפלס הכניסה הקובעת) לבנין להשלמת השימור למעט חיבורו לבנין החדש וגשרי מעבר.

#### 5.1.4 פירוט זכויות בניה

חניה  
הערה :

כ

(א)נספח תנועה הינו מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפן לא יהווה שינוי לתוכנית זו, ובתנאי שיינתן פתרון חניה כנדרש בסעיף 6.1 ב' בתקנון.  
(ב)תקן החניה הקבוע בתוכנית 2777 יהיה התקן המקסימלי ולא תותר תוספת מקומות חניה עבור תוספת השטח מכוח תוכנית זו. אם יוקמו יותר מקומות חניה, כפי שמאפשרת תוכנית 2777, הם ינוהלו כיחידה קניינית אחת, לא תותר הצמדתם והם ינוהלו כחניון ציבורי.  
(ג)אם יוקם בית מלון, יוקצו לו מקומות חניה על פי התקן.  
(ד)יותר שילוב פתרונות הכניסה והיציאה לחניונים בדרך גישה משותפת עם מגרשים שכנים באישור ובתיאום אגף התנועה בעיריית ת"א יפן.  
(ה)סידורי פינוי אשפה ישולבו בחניונים, בהתאם לאישור עיריית ת"א יפן.

תנאים למתן היתר בניה- בהתאם להוראות תוכנית 3870, סעיף 6.8 :

תנאי למתן היתר  
בניה

לא ינתן היתר לבניה חדשה ו/או לפעולות שימור בנינים לשימור לפני ביצוע הפעולות הבאות:

א.אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס העיר.  
ב.אישור תיק תיעוד ותכנית השימור ע"פ תכנית 2777, ע"י צוות השמור בעיית ת"א-יפן.  
ג.תנאי למתן היתר 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 2227 ע"פ תיק התיעוד ותכנית השימור והשלמת השימור.

ד.הבטחת ביצוע הריסת מבנים ע"פ תכנית 2777.  
ה.הבטחת מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים בבנינים ולדרך הגישה לחניונים ולהפחתת רעש תחבורה (כלי רכב ומטוסים).  
ו.הבטחת ביצוע הסדר קרקע, ע"פ תכנית 2777 כולל הבטחת רישום אזהרה לבנינים לשימור בדבר מיצוי זכויות בניה.  
ז.אישור היחידה הסביבתית של עיריית ת"א-יפן לכל הנושאים המפורטים בסעיף 6.6.  
ח.אם יעשה 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.

תנאים למתן תעודת איכלוס- בהתאם להוראות תוכנית 3870, סעיף 6.9 :

א. גמר שיפוץ ושימור המבנה לשימור בפנינת לילגבלום נחלת בינימין לשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי לתעודת איכלוס (טופס 4).  
ב. גמר שימור הבינינים ע"פ תוכנית 2777.  
ג. ביצוע הסדר קרקע, ע"פ תוכנית 2777 כולל רישום הערת אזהרה לבנינים לשימור ( בתחום תוכנית 2777) בדבר מיצוי זכויות בנייה.

טיפוסית מקסימום 3.8 מטר  
גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.

גובה קומה  
הערה :5.1.5 הערות

(א) בקומות מרתף: חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, כספות ושטחים נילווים כגון: בריכת שחיה, ספא וחדר כושר. שטחים נילווים לבית מלון כגון: חנויות פנימית 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 נילווים למסחר ולתעסוקה כגון: שטחים המשמשים את העובדים בבניין ולתחזוקתו וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.

(ב) בקומת הקרקע: מבואות, אחסנה, שטח פתוח לציבור, מסחר, שימושים נילווים למסחר, משרדים, שימושים נילווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שירות על פי חוק.

(ג) בכל הקומות: מסחר, שימושים נילווים למסחר, משרדים, שימושים נילווים למשרדים, מלונאות, שימושים נילווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שירות על פי חוק. כמו כן תותר בניית ספא וחדר כושר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתוכנית.

(ד) בקומת הגג: בנוסף לכל הקומות מסעדות, בתי קפה וחדרי כנסים ושיבות. ה) בבניין לשימור: מסחר, שימושים נילווים למסחר, משרדים, שימושים נילווים למשרדים, מלונאות, שימושים נילווים למלונאות, שימושים טכניים, מתקנים הנדסיים ושטחי שירות על פי החוק. בתנאי אי פגיעה במבנה לשימור. בקומת הקרקע יעשה שימוש הפתוח לציבור, לשביעות רצון מה"ע. (ו) 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'.

תוכנית: 2777

הערה

הוראות שימור:

א. המבנים לשימור ולהשלמת השימור יתועדו במסמך תיעוד (להלן "מסמך התיעוד") ויערכו עבורם תכנית שימור (להלן "תכנית שימור"). תיק התיעוד יכלול שרטוטים מקוריים של המבנים לשימור, 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 וכו"ב. יתועדו הרבדים השונים של הבניה במגרש לתקופותיה, כולל תוספות הבניה. תיק התיעוד יכיל גם תיעוד היסטורי ע"י צילומי הבנין המקורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומים מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבנין המקורי. התיק יכיל גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבנין, חזיתותיו, פרטים חיצוניים ופנימיים, חו"ד אדריכל העוסק בשימור הבנין וחוו"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 הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, הריסת תוספות בניה (גם אם נבנו בהיתר) וכו"ב, כל זאת ע"פ מסמכי התיעוד. תכנית השימור יוכנו בתיאום עם צוות השימור או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. מסמכי התיעוד ותכנית השימור יובאו לאישור מהנדס העיר.

ב. תאסר הריסת מבנים אלה. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד ותכנית השימור והוראות צוות השימור בעיריית תל אביב-יפו או מי שימונה ע"י מהנדס העיר כמתאם. ג. שיפוץ ושימור המבנים: שימור ו/או שיפוץ ו/או שיחזור המבנים יבוצע בהתאם למסמך התיעוד ולתכנית השימור המאושרת. תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מתכנית 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 מסמך התיעוד ותכנית השימור.

ה. אחזקת המבנים לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התיעוד, בהתייחס לכלל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדר, גינות, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית. אם בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לבנין במגרש 1 ולא הסתיימו עבודות ביצוע השלד עד לקומה ה-15 (מעל פני הקרקע) לפחות, תתבטל תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המקומית אחרת.

תוכנית: 3870

הערה

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה - נמל תעופה בן גוריון, ראה סעיף 6.5 בתקנון. איכות סביבה, ראה סעיף 6.6 בתקנון.

מימוש התוכנית: התוכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



## הוראות נוספות - בהתאם להוראות תוכנית 3870 סעיף 4.1.2:

1. כחלק מפעולות השימור תותר הריסת חלקי מבנה לא מקורים בהתאם לתיק התיעוד.
2. בשטח המסומן בקווים אלכסוניים ירוקים בנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה לציבור:

  - א. במפלס הרחוב בשטח שבין גבולות המגרש וקווי הבניין הקדמיים בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.
  - ב. בכיכר הציבורית בשטח הפתוח לציבור בתחום קווי הבניין בפנינת הרחובות שד' רוטשילד ונחלת בנימין כמסומן בנספח הבינוי.
  - ג. בשטח הפתוח לציבור בתחום הבניין (האטריום) בשעות הפעילות העסקית בתיאום עם הועדה המקומית, כמסומן בנספח הבינוי.
  - ד. ממדי וצורת האטריום והשטח שלגביו תירשם זיקת הנאה לציבור ניתנים לשינוי בהתאם לתכנון הסופי של הבניין באשור מהנדס העיר ובתנאי ששטח זיקת הנאה הכולל לא יפחת מ- 620 מ"ר.

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 לאישור בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. יותרו אלמנטי הצללה אופקיים על החזיתות שלא יחשבו בשטחי הבניה.
5. יותרו מרפסות פתוחות חופפות מקורות, שטחם יהיה מעבר לשטחים המותרים בתכנית. תירשם הערת 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.
6. משרד התיירות יקבע, לעת מתן היתר בניה, גודל מינימלי למלון, לשם הבטחת תפקודו.

## תכנית עיצוב ופיתוח - בהתאם להוראות תוכנית 3870, סעיף 6.3:

- א. תוכן תכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול פרוט חומרי גמר, גיבון וצמחיה (כולל הפתרון לנטיעת עצים ומיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי איורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים.
- ב. 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.
- ג. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבנין העל קרקעי למעט כאמור בסעיף 4.1.2ג3 מהנדס העיר רשאי לדרוש הנמכות בפני תקרת מרתף ליצירת בתי גידול לצמחיה ולעצים רחבי נוף.
- ד. 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.

## נספח בינוי - בהתאם להוראות תוכנית 3870, סעיף 6.2:

- א. 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 4.1.2ג7.
- ב. השלמות לשימור בבנין לשימור לילנבלום 35 שתדרשנה חריגה מקו בניין קיים תהיינה בהסתמך על תיק התיעוד ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

המבנה ברחוב לילינבלום 35 מיועד להשלמת שימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- א. המבנה יתועד 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 הבנין 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 בניה. תיק התיעוד יכלול גם תיעוד היסטורי ע"י צילומי הבנין המקורי, תצלומים היסטוריים הנוגעים לבנין וסביבתו, מפות היסטוריות וצילומי מסמכים היסטוריים, תולדות המשפחה הבונה ותולדות האדריכל אשר תכנן את הבנין המקורי. התיק יכלול גם צילומים של המצב הקיים בסביבת הבנין, חזיתותיו פרטים ופנימיים, חו"ד אדריכל העוסק בשימור הבנין וחו"ד הנדסית. תכולת התיק תהיה ע"פ הנחיות עיריית ת"א-יפו. תכנית השימור תכלול את התכנית לשימור הבית, שיפוצו ושחזורו במטרה להחזיר את הבית לקדמותו. התכנית תכלול את כל הוראות לגבי הפעולות הנדרשות, כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוי, הריסת תוספת 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 תיעוד 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 ת"א-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 וחיצוי, בתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית ת"א-יפו ולהנחת דעת מהנדס העיר.
  - ד. במסגרת השימור תדרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל ע"פ תיק התיעוד ותכנית השימור.
- ה. אחזקת המבנה לשימור: כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של המבנה לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם לתיק תיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גזר, גגון, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.
- במרתף העליון יותרו שימושים התואמים את השימושים המותרים במפלס הקרקע.

## 5.2 הגבלות בניה בתוכנית

בנוסף לסימון על גבי המפה המצבית/הטופוגרפית או תרשים המתאר

### 5.2.1 גובה בניין מירבי

<p>גובה מבנה הערה:</p>	<p>146 מטר רום עליון של התורן לא יעלה על 165 מ' מעל מפלס פני הים, כקבוע בהוראות תמא/2/4 וכמפורט בסעיף 6.5 בתקנון.</p>
----------------------------	---

### 5.2.2 מספר קומות מירבי

<p>מספר קומות הערה:</p>	<p>מקסימום 31 מיקום: מעל מפלס הכניסה (א) גובה הבנין לא יעלה על 30 קומות מעל קומת קרקע (כולל קומות טכניות). (ב) בקומת הקרקע ניתן לבנות, בנוסף לנ"ל יציע/קומה חלקית במסגרת שטחי הבניה המותרים על פי תוכנית ז. (ג) גובה האטריום ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי שבאישור מהנדס העיר, כך שיודגש המבט אל הבנין לשימור הנצפה דרכו. גובה האטריום ייקבע בהתייחס לגובהו הסופי של המבנה לשימור. (ד) בנוסף יותרו הבלטות של שטחים ונפחים טכניים, גגונים, קירות ורטיקליים, אלמנטים אדריכליים אנכיים, בשיעור של עד 23 מ' מעל הגג העליון של הקומות ובנוסף עוד 15 מ' עבור תורן ורטיקלי בעיצוב אדריכלי מיוחד. גובה רום עליון של התורן לא יעלה על 165 מ' מעל מפלס פני הים, כמצוין בנספח הבינוי.</p>
-----------------------------	--

<p>מספר קומות הערה:</p>	<p>מרתף מקסימום 8 מיקום: מתחת למפלס הכניסה קומת המרתף העליון הינה בגובה משתנה ומותר להקים במסגרתה קומה חלקית כמצוין בנספח הבינוי, במסגרת שטחי הבניה המותרים ע"פ תוכנית זו. גובה קומת המרתף העליון לא יעלה על 6 מ'.</p>
-----------------------------	--

### 5.2.3 תכנית קרקע מרבית

<p>תכנית</p>	<p>מקסימום 70 אחוז משטח מגרש</p>
--------------	----------------------------------

### 5.2.4 קווי בניין

<p>קו בניין לחזית</p>	<p>3 מטר לרחוב נחלת בנימי</p>
-----------------------	-------------------------------

קו בניין לחזית 3 מטר לרחוב נחלת בנימין  
 קו בניין לחזית 3 מטר לרחוב נחלת בנימין  
 קו בניין לחזית ע"פ הקיים  
 קו בניין לחזית 2 מטר לשדרות רוטשילד

קו בניין 1) קווי הבניה לבניה החדשה יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי והם ללא שינוי מתוכנית 2777, למעט קו בניין לכיוון נחלת בנימין כמסומן בתשריט.  
 2) קוי הבניה לבנין לשימור יהיו ע"פ הקיים.  
 3) תותר הקמת מבני עזר לשירות הבניין כגון: חדר אשפה, חדרי חשמל, חדרי מדרגות וכד' עד גבול המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין בכפוף לאישורם במסגרת תוכנית עיצוב ופיתוח. מבני עזר אלו לא ימוקמו בתחומי זיקת ההנאה לציבור.  
 4) תותר בניית מרתפים בגבולות המגרשים (קו בנין 0), לרבות מרתפים מתחת לבנין להשלמת השימור.  
 5) יותר לבלוט עם הבניין החדש מעל הבניין לשימור בקומות העליונות וכמצויין בנספח הבינוי.  
 6) תותר הבלטת אלמנטים אדריכליים כגון קיר ורטיקלי וכד' מעבר לקו הבניין עד 10% מהמרווח האחורי.  
 7) לא תותר חריגה מקו הבלטה מירבית מותרת מעל לבניין הקיים להשלמת שימור, המסומן בנספח הבינוי, אלא באישור צוות השימור בעיריית ת"א יפו.

**5.2.5 בניה ירוקה**

בניה ירוקה בדיקת עמידת היתרי בניה בדרישות בניה ירוקה יהיה בהתאם לדרישות ע"פ ת"י 5821 העדכני. יש לקבל אישור ראשוני ממכון התעדה, אשר יהווה תנאי לדיון בועדה (שולחן רישוי).  
 בניה ירוקות דרישות

**6. חבות בהיטל השבחה והסדר מגרש**

חבות היטל השבחה: כן  
 חובת בהיטל השבחה עבור כל תוכנית שאושרה אחרי תאריך 1.1.1975 לרבות התכניות הבאות  
 ע, 2777, 3870

חבות הסדר מגרש: כן לפי תוכנית : 2777, 3870 הסדר: איחוד חלקות, זיקת הנאה

הערות לרחוב : לילינבלום

הערות לרחוב : נחלת בנימין

הערות לרחוב : רוטשילד

## נספח: מבנים לשימור

המבנה הנדון מיועד לשימור ע"פ תב"ע מוצעת 2650 בשימור אתרים באזור המרכז ותיקון 31 לחוק התכנון והבניה – חוק שימור אתרים.

### תבע: 2650 - אקלקטי

המבנה מיועד לשימור בשל היותו בעל סגנון אקלקטי. הבניה האקלקטית הינה תוצאה של ליקוט סגנונות בניה שונים. צורת בניה זו מצאה את ביטויה בארץ בשנות ה-20. ההתייחסות היתה בעיקר לחזיתות הבתים. ברוב המקרים היתה זו הרכבת עיטורים על הבית הנבנה. בארץ ניסו לתת לבניה האקלקטית אופי מזרחי תנ"כי וכן מוצאים בבנין אחד אלמנטים של הבניה המזרחית והאירופאית הקלאסית עם סמלים יהודיים.

- בנוסף לערכים ההיסטוריים והארכיטקטוניים הספציפים של הבנין נלקחו בחשבון מספר מדדים נוספים.
1. יחודיותו ונדירותו בבניה בתל-אביב.
  2. היותו חלק ממכלול יצירה של אדריכל בעל משקל המייצג תקופה וסגנון מסוימים.
  3. היותו חלק ממקבץ בנינים בעלי ערכים ארכיטקטוניים ועירוניים.
  4. חשיפתו לציבור בצירים אורבנים בעלי משמעות.
  5. זיהויו בתודעה של תושבי העיר ובין הקהילה האקדמית.

### התנאים שנקבעו לגבי מבנים לשימור

1. לא ינתנו היתרי הריסה למבנה.
2. בבנינים בעלי הגבלות מחמירות לא יותר כל שינוי בבניה ולא תותר תוספת בניה כל שהיא למעט שיפוץ המבנה ו/או אישור לשימושים חורגים. שיפוץ יכלול צבע, תיקונים, החלפת ויטרינות בחנויות, סגירת מרפסות, קביעת מזגנים, שינויים בחצר והגדרות וכיו"ב.
3. לא יעשה כל שינוי בבנין המיועד לשימור, לרבות תוספת בניה, שיפוץ, צבע, תיקונים, החלפת ויטרינות בחנויות, סגירת מרפסות, קביעת מזגנים, שינויים בחצר ובגדרות וכיו"ב אלא באישור אדריכל צוות התכנון.
4. ההנחיות שינתנו ע"י אדריכל צוות התכנון יהיו לגבי הבנין כולו ומטרתן החזרת הבנין למתכונתו המקורית.
5. זכויות הבניה ינתנו בהתאם לבנין קיים ולא חדש, כמפורט בהערות לבקשה.

## הערות לבקשה

החלקה כלולה בייעוד עירוני מעורב בהתאם לתוכנית 3870 המאושרת.

המגרש כולל מבנה למגדל ומבנה לשימור.

זכויות הבניה כמפורט מעלה.

לעניין המבוקש-שימוש של מלון- יהיה בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק, ובמסגרת השטחים המותרים והוראות תוכנית 3870.

### יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה כמפורט להלן:

- מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" (יולי 2012). בהתאם למפורט בפרק ב' סעיף 3 ו-4.
- אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.
- אישור השימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי השימוש המלונאי ללא הסכמת העיריה.
- התנאים המגבילים הנייל יהיו על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין. הגבלה זו תרשם בהיתר הבניה.
- יש לקבל רישיון עסק על פי דיני רישוי עסקים.

יש לתאם את הבקשה עם אדריכל העיר לפני ועדה.

המידע הניתן ע"י אגף תב"ע הינו מידע תכנוני בלבד והוא מתייחס לתכניות בנין עיר התקפות במועד מתן המידע.  
אין מידע זה מהווה היתר בניה, אין הוא בא במקומו, ואין בו משום התחייבות או הבעת עמדה כלשהיא לענין מתן היתר הבניה למבקש המידע.  
כמו כן, אין במידע זה כדי להקנות למבקש המידע זכויות כלשהן.

פקס: 03 - 5216815

מחלקת מידע וייעודי קרקע  
טלפון: 03 - 5217521  
תאריך: 12/03/2014 07:39:15

# נספחים

## אשורים נדרשים

בקשה מספר 0277 לשנת 2014

רחוב רוטשילד מספר 22, רחוב נחלת בנימין מספר 56

### מוצגי חובה בעת פתיחת בקשה להיתר

<u>שם</u>	<u>קידומת נספח</u>
נספח תנועה וחניה	נספח אשפה
תכנית ראשית/אדריכלית	מפת מדידה להיתר כפי
צילומים שונים	שאושרה בתיק מידע
	מסמכי בעלות

### תחנות אותן אמור התיק לעבור לאחר הגשת בקשה ולפני דיון בועדה

תנועה וחניה-מכון רישוי  
כיבוי אש-מכון רישוי  
אצירת אשפה-מכון רישוי  
איכות הסביבה-מכון רישוי  
מיקלוט-מכון רישוי  
הסדר מגרש

### תחנות אותן אמור התיק לעבור אחרי החלטת ועדה

משרד הבריאות  
השבחה  
שיפוץ מבנה

\* האישורים הנדרשים לתאום תכנון אינם סופיים. לאחר פתיחת בקשה להיתר ובדיקתה יקבעו הדרישות לאישור לפני הוצאת היתר בהתאם למהות הבקשה ולתכנון הספציפי שבה.

\* לתשומת ליבך, עליך לצרף תמונות צבעוניות של כל אחת מחזיתות המבנה נשוא הבקשה להיתר בעת הגשת הבקשה למחלקת רישוי בניה. בצמוד לתמונות יש לרשום את שם החזית (צפונית, דרומית וכד') וכן לכלול הסברים וסימונים נוספים אשר יקלו על הבנת הבקשה, דוגמת "עץ המיועד לכריתה", "תוספת המיועדת להריסה", "מצללה קיימת אשר הבקשה מיועדת להכשיר אותה" וכד'.

#### \* בנייה ירוקה

הבהרות לעניין דרישות עמידה בת"י 5281 וחובת ליווי מכון התעדה:

**אישורים:**

- **תנאי לקליטת הבקשה:** יש להציג אישור התקשרות עם מכון התעדה במסגרת הגשת מסמכי הבקשה למחלקת רישוי בניה במעמד פתיחת התיק, והדבר מהווה תנאי לפתיחתו.
- **תנאי למתן היתר בניה:** אישור מכון התעדה לנספח הבניה הירוקה (אישור שלב א') יוגש למחלקת רישוי בניה לפני הוצאת היתר בניה והדבר מהווה תנאי להוצאתו.



- תנאי למתן טופס 4 : אישור שלב ב' ממכון התעדה (יוגש ליחידה לאיכות הבניה במכון הרישוי העירוני) והדבר מהווה תנאי למתן היתר בניה.
- יועץ בניה ירוקה: יועץ בניה ירוקה (אדריכל או מהנדס) ילווה את תכנון הפרויקט ובאחריותו להגיש המסמכים הנדרשים למכון התעדה לצורך קבלת האישורים הרלבנטים (שלב א' וב').

למידע מפורט ראה באתר העירוני <<< להיות תושב <<< תכנון ופיתוח <<< בניה ירוקה <<< הנחיות לבניה ירוקה להיתרי בניה – תיק מידע

כתובת האתר באינטרנט:

[http://tel-aviv.gov.il/Tolive/Infrastructures/Documents/bniya\\_yruka.pdf](http://tel-aviv.gov.il/Tolive/Infrastructures/Documents/bniya_yruka.pdf)

\* לנושא תחנות בהן אמור התיק לעבור לאחר הגשת הבקשה- תאומים אלה מובאים לידיעה בלבד. התאומים מתבצעים ע"י התחנות על סמך החומר שהוגש בעת פתיחת הבקשה. מבקש הבקשה אינו נדרש לפנות אל תחנות אלה לצורך ביצוע התיאום. על מנת לאפשר עבודה מהירה ויעילה של התחנות, המבקשים נדרשים להגיש את כל המסמכים