

חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו  
הודעה בדבר אישור תכנית מתאר עם הוראות מפורטות  
בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה

ניתנת בזאת הודעה, בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בדבר אישור תכנית מספר 507-1364892 תא/מק/5258 – העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה 29 בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה,

מונה תדפיס הוראות: 18

מונה תדפיס תשריט: 14

ואלה השטחים הכלולים בשינוי התכנית: גוש/חלקה:  
גוש מוסדר 6977 חלקות בשלמותן 198,215,221,245 חלקי חלקות 18-19  
גוש מוסדר 8987 חלקות בשלמותן 2-3,30

מיקום/כתובת:

אלוף בצלות 1, 2, 4, 6. הגר"א 35, 33. הרכבת 74, 72, 70. הרצל 53, א' 53. השוק 32, ראש פינה 29.

מטרת התכנית:

עידוד שימור ושיפון מבנים לשימור מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלוף בצלות באמצעות העברת זכויות בניה ממנו על פי תכנית השימור לטובת תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות, מרפסות וקומות במגרש המקבל ובתוך כך חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ועידוד המלונאות בעיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב.

עיקרי התכנית:

1. העברת זכויות בניה מהמגרש המוסר למגרש המקבל:
  - 1.1 מחיקת 1682.17 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
  - 1.2 תוספת 3098 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל.
  - 1.3 תוספת 826 מ"ר שירותי למרפסות לתעסוקה במגרש המקבל.
  - 1.4 תוספת של 280 מ"ר עיקרי למרפסות לתעסוקה במגרש המקבל.
  - 1.5 תוספת של 2596 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.
  - 1.6 תוספת של 865 מ"ר שירותי למלונאות במגרש המקבל.
  - 1.7 תוספת של 140 מ"ר עיקרי למרפסות למלונאות במגרש המקבל.
2. הוראות למגרש המקבל:
  - 2.1 תוספת 4 קומות למגדל התעסוקה ביחס לתכנית הראשית החלה במגרש המקבל. סה"כ מגדל התעסוקה במגרש המקבל יהיה בן 35 קומות (כולל קומת הקרקע וקומה טכנית הכפולה).
  - 2.2 קביעת הוראות בינוי בנוגע למיקום בריכות בקומות הגג של קומות הבסיס והקמת בריכה בקומה העליונה של מגדל התעסוקה, קומה 34.
  - 2.3 העברת 123.53 מ"ר שטחי מסחר מקומות הקרקע לקומות גג קומות הבסיס.
  - 2.4 העברת שטחי תעסוקה מקומות הבסיס לקומות העליונות (קומה 25 - 29) במגדל התעסוקה (לטובת תוספת זכויות למלונאות בקומות הבסיס).
  - 2.5 קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת המרפסות לתעסוקה ולמלונאות בקומות הבסיס ובמגדל התעסוקה.
  - 2.6 קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
  - 2.7 קביעת תקן חניה 0 לכלי רכב ותוספת של 13 מקומות חניה לרכב דו גלגלי ו- 38 מקומות חניה לאופניים, הכל בגין הזכויות שהתווספו בתכנית זו.
  - 2.8 קביעת הוראות בינוי בנוגע למיקום המגדלים והשימושים בהם.
  - 2.9 קביעת קו בניין אחורי וצידי ימני למגרש מס' 10 ולרחוב הגר"א 2 מ' ל 1.6 מ'.
  - 2.10 תכנית זו כוללת הוראות לעיצוב אדריכלי בהתאם לתכנית העיצוב שאושרה (תע"א/4539).

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בילקוט פרסומים מספר 14274 עמוד 4114 בתאריך 18/02/2026.

התכנית נמצאת לעיון במשרדי מינהל ההנדסה, שד' בן גוריון 68 תל אביב-יפו, קומה 3, חדר 309 בימים א', ב', ג, ה בין השעות 08:00 - 13:00. כמו כן בחיפוש באינטרנט – תכנון זמין אתר תכנית או בכתובת אינטרנט: [mavat.moin.gov.il](http://mavat.moin.gov.il)

בכבוד רב,  
ליאור שפירא, עו"ד  
מ"מ וסגן ראש העירייה  
יו"ר הועדה המקומית  
לתיכנון ובניה  
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה  
09-07-2026