

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו****תכנית מתאר מס' תא/ 2822 – "רוטשילד פינת אלנבי"**

שינוי מס' 2 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 44 ,
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 216 ,
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 219 ,
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 280 ,
 ושינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 679

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תא/2822 – "רוטשילד פינת אלנבי".
 שינוי מס' 2 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 44 , שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר
 מספר 216 , שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 219 , שינוי מס' 1 לשנת 2001
 לתכנית בנין עיר מספר 280 , ושינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית בנין עיר מספר 679.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. גיליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").
 - ג. גיליון אחד של נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 (להלן "נספח הבינוי").
 - ד. גיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בק.מ. 1:250 (להלן "נספח תנועה").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המתחום בקו כחול בתשריט וכוללת :
 חלקות 45, 46 וחלק מחלקה 52 בגוש 6937, וחלק מחלקה 98 בגוש 6921.

4. גבולות התכנית :

בצפון – שדרות רוטשילד וגבול חלקה 44 בגוש 6937.
 במזרח – רחוב יבנה וגבול חלקה 44 בגוש 6937.
 בדרום – גבול חלקה 47 בגוש 6937.
 במערב – רחוב אלנבי.

5. שטח התכנית :

3.764 דונם.

6. **בעל הקרקע :**
טיצ'פילד קורפוריישן לימיטד, חברת חלקה 45 בגוש 6937 בע"מ,
מפתח סול בע"מ ואחרים
עיריית תל-אביב - יפו
7. **יוזם התכנית :**
רויאל אלביון ניהול בע"מ.
8. **עורך התכנית :**
ברעלי, לויצקי, כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.
9. **מטרת התכנית :**
- 9.1 לפתח ולחדש את מרכז העסקים הראשי ההיסטורי של תל-אביב (להלן המע"ר), תוך חיזוק האופי העסקי של האזור, עירוב שימושים, פיתוח חללים לשימוש הציבור ושימור בנינים על-ידי:
 - א. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי I" ליעוד "מע"ר".
 - ב. קביעת זכויות בניה להקמת מבנה למסחר, משרדים ומגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 16,040 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין כל זאת בגובה אבסלוטי של עד +131.00 מ', כולל אנטנות ומתקנים.
 - ג. הרחבת הדרך בפינת הרחובות אלנבי ושד' רוטשילד.
 - ד. פיתוח רחבה תוך קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור בפינת שדרות רוטשילד ורחוב אלנבי בשטח שלא יקטן מ- 350 מ"ר.
 - 9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מספר 44 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.41 ואת תכנית מספר 216 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 398 מיום 10.02.55, ואת תכניות 219, 280, 679 (להלן "התכניות הראשיות").
- הוראות תכנית זו כוללות הוראות של תוכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בניה.
10. **אזורי יעוד :**
- א. **אזור מע"ר :**
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בצבע אפור כהה הוא אזור מע"ר.
- (1) **תכליות מותרות :**
בקומות המרתף :
חניה, מתקנים טכניים, פריקה וטעינה ושימושים נוספים ע"פ המפורט בתכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

בקומת הקרקע ובקומות מבנה המסד:

לובי כניסה והשימושים הנלווים אליו, מעברים לציבור, שרותים עסקיים ואישיים בלתי מטרדיים כגון מסחר קמעונאי המתאים לאופי הסביבה (בתי-קפה, בנק, סניף דואר וכד') ובתי אוכל.

בשטח המסומן כמעבר ציבורי בתשריט יובטח מעבר לכלל הציבור בשעות הפעילות העסקית וכפי שייקבע להנחת דעת מהנדס העיר.

במידה ותוקם תחנת הסעת המונים, יתאפשר מעבר הולכי רגל בקומת הקרקע לתחנה.

בקומות העליונות במגדל:

משרדים ושימושים נלווים למשרדים, אכסון מלונאי.

יותר שמוש למגורים ושרותים נלווים למגורים.

בקומות האחרונות במגדל יותרו בתי אוכל, שרותי בידור ופנאי הכוללים מסחר נלווה וגם אולם תצפית.

במידה ויהיה שמוש מלונאי או מגורים, הם ירוכזו בקומות נפרדות. קומות אלה תקבלנה שרותים ע"י מערכת מעליות וכניסה נפרדות.

קומת גג:

חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג מחדר מדרגות.

(2) זכויות בניה:

(א) בחלקה 46 תותר בנית עד 1,800 מ"ר של שטחים עיקריים, ובחלקה 45 תותר בניה של עד 14,240 מ"ר של שטחים עיקריים. ניתן להעביר עד 20% משטחים אלה מחלקה לחלקה.

סה"כ שטח עיקרי המיועד למסחר בחלקה 45, לא יעלה על 300 מ"ר מסך כל השטח העיקרי המותר. שטח עיקרי המיועד למסחר בחלקה 46, לא יעלה על 2,908 מ"ר מסך כל השטח העיקרי המותר. ניתן להעביר עד 20% משטחים אלה מחלקה לחלקה.

(ב) שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין – בחלקה 46 יותרו שטחי שרות שלא יעלו על 1,250 מ"ר, ובחלקה 45 יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלו על 4,365 מ"ר.

(ג) שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין – בחלקה 45 תותר בנית מרתפים בשטח שלא יעלה על 7,925 מ"ר, ובחלקה 46 תותר בנית מרתפים בשטח שלא יעלה על 17,075 מ"ר. ניתן להעביר עד 20% משטחים אלה מחלקה לחלקה.

(ד) ניתן לבנות עד 40% מסה"כ זכויות הבניה של חלקה 45 בתחום חלקה 46 במבנה, שעיקרו בחלקה 45, עפ"י מגמת נספח הבינוי המנחה.

(ה) ניתן להקצות מקומות חניה לחלקה 45 מתוך שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הקבועים בחלקה 46.

(ו) לאחר הפעלת הקו הסמוך של מערכת הסעת ההמונים, ופתיחת התחנה הסמוכה למתחם התכנית, ניתן יהיה להסב שטחי חניה בשני המרתפים העליונים בשטח מירבי של 7,000 מ"ר לשמושים עיקריים (בשתי החלקות יחד), וזאת בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל.

(3) קווי בנין

קוי בנין למרתפים – בגבול החלקות, למעט בגבול שבין חלקות 45 ו-46. קווי הבנין מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט.

תותר בניה משותפת בשתי החלקות מעל ומתחת לקרקע.

גובה הבניה לא יעלה על 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין ובתוספת חדרים, מתקנים טכניים ואנטנה על הגג. סה"כ גובה הבניה לא יעלה על 101 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג. גובה מירבי כולל אנטנות לא יעלה על +131.00 מ' מעל פני הים. כל זאת בכפוף לאישור משהב"ט ומינהל התעופה האזרחי בעת הוצאת היתר הבניה.

גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-7 מ'. קומת הקרקע תהיה בחלקה פתוחה לציבור, ויתכנו בה גלריות ויציעים בהתאם לתכנון המפורט.

5) הוראות נוספות :

פני גג המרתף שמחוץ למתווה הבנינים שמעל פני הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע וגג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח המגרש. פני תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיותר בתי גידול לעצים: בגובה שלא יקטן מ- 1.5 מ' בשולי המגרש ובמקומות המיועדים לנטיעות ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

הקומות התחתונות של המבנה תעוצבנה בהתאמה לחתך הרחוב של רח' אלנבי ושל שד' רוטשילד, בעדיפות להולכי רגל בשני הרחובות ובצומת.

רוחב הפסז' בקומת הקרקע לא יקטן מ-4.5 מ'.

11. זיקת הנאה :

בתחום המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין. ניתן יהיה לבצע שינויים קלים בגבולות השטח שבזיקת ההנאה, ובלבד שהשטח הכולל לא יפחת מ-350 מ"ר. גבולותיו הסופיים ייקבעו בהיתר הבניה.

12. הסדרי קרקע:

השטחים המיועדים להפקה יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב – יפו בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים כחוק.

13. נספח בינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בנוגע לקווי הבניין והגובה המרבי. בנושאים אלה נספח הבינוי הינו מחייב.

14. תנועה וחניה :

- א. החניה, הפריקה והטעינה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב – יפו. תקן זה יהיה תקן מקסימום. 22% ממקומות החניה ישמשו כחניון ציבורי שיהיה פתוח לציבור 24 שעות ביממה.
- ב. כל החניה תהיה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית במידה ותידרש ובאישור מהנדס העיר.

ג. שני המרתפים העליונים יתוכננו כך, שניתן יהיה להסב את השמוש בהם לשמושים עיקריים בהתאם לשמושים המותרים בקומות הקרקע והמסד לכשתופעל מערכת הסעת ההמונים. כל זאת בהתאם למפורט בסעיף 10) 2. ד' לעיל.

ד. נספח התנועה הוא מנחה בלבד למעט נושא הכניסות והיציאות מהחניון. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב – יפו לא יהיו שינוי לתכנית זו.

15. תנאים למתן היתר בנייה :

בנוסף לתנאים האחרים אותם רשאית הועדה המקומית לדרוש, לא ינתן היתר לבניה ע"פ תכנית זו, לפני ביצוע הפעולות הבאות :

- א. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- תכנית העיצוב האדריכלי תפרט חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי הגמר וכיו"ב.
- תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, פירוט חומרי הגמר, גיזון וצמחיה (כולל בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. הועדה המקומית רשאית לדרוש כיסוי דרך הגישה לחניונים בצמחיה והבטחת מיגון אקוסטי לדרך גישה זו.
- ב. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים לציבור (בזיקת ההנאה) ע"י מבקש היתר הבניה.
- ג. הבטחת הריסת מבנים, מתקנים וסככות ע"פ דרישת מהנדס העיר ופינוי כל פסולת הבנין.
- ד. אישור הרשות לאיכה"ס של עיריית ת"א להבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים ולדרך הגישה לחניונים במידה ויידרשו.
- ה. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
- ו. תאום עם מנהל התעופה האזרחית להתקנת הסימון הנדרש לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

16. תנאים למתן תעודת גמר :

לא תינתן תעודת גמר לפני השלמת ביצוע הפעולות אשר נדרשו ע"פ סעיף 15 לעיל ותנאים נוספים כפי שיופיעו בהיתר הבניה כולל : פינוי הריסות ופסולת בנין , השלמת כל עבודות הפיתוח ע"פ תכנית הפיתוח, רישום שטחים וכיו"ב , הכל לאישורו של מהנדס העיר.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות :

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים. במידה של ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית "ג" לבניה על גגות בתים לא תחולנה בתחום תכנית זו.

18. הוצאות תכנית :

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

19. זמן ביצוע משוער :

10 שנים.

20. חתימות :

חברת חלקה 45
בגוש 637 רצ"מ

TITCHFIELD CORPORATION
LIMITED

מפתח מול השקעות בע"מ

חתימת יוזם התכנית :

ברעלי לוחמי כסיף
אדריכלים ומי שיש (1999) בע"מ

חתימת המתכנן :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' מתאר 5N תא/2822-17-10003 פניה/א"מ		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 3/4/2002		
יו"ר הועדה המקומית	מנהל האגף	מנהל המע"ר
ל.ב.6	ל.ב.6	ל.ב.6

חתימת הועדות :

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' מתאר 5N תא/2822-17-10003 פניה/א"מ

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

שם : 1HTO3568.ADR.doc1

תאריך : 9 יוני, 2002

עמוד 6 מתוך 6

3.3.02 אלניה 4