

5.6.95

מוקדמת מס' 3



2548

3628 -



1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2548

"מתחם השגרירות הרוסית" שד' רוטשילד פינת רח' שד"ל

שינוי מס' 3 לשנת 1991 לתכנית בנין עיר מס' 44 - תכנית

מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941)

תכנית מפורטת מס' 2548
 "מתחם שגרירות רוסית"
 דף מס' 1 מתוך 6

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2548

"מתחם השגרירות הרוסית" שד' רוטשילד פינת רח' שד"ל

שינוי מס' 3 לשנת 1991 לתכנית בנין עיר מס' 44 - תוכנית

מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941).

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2548 - "מתחם השגרירות הרוסית" - שד' רוטשילד פינת רח' שד"ל - שינוי מס' 3 לשנת 1991 לתכנית בנין עיר מס' 44 - תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941).
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת:
 - 6 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
 - גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 ו-1:250 להלן "התשריט".
 - נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:500, להלן "נספח הבינוי".
 - נספח תנועה וחניה ב-2 גליונות בקנ"מ 1:100, 1:500.
 - נספח בינוי ופיתוח במפלס קרקע-כניסה בקנ"מ 1:100.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את החלקות 49, 50, 112 בגוש 6939.
4. גבולות התכנית:

שדרות רוטשילד	בצפון - מערב :
רחוב שד"ל	בדרום - מערב :
חלקות 48, 52 בגוש 6939	בדרום - מזרח :
רחוב רמח"ל	בצפון - מזרח :
וחלקה 111 בגוש 6939	
5. שטח התכנית:
 2,138.48 מ"ר
6. בעלי הקרקע:
 אל-קנית פיתוח בע"מ וחברת גוש 6939 חלקה 112 בע"מ.
 רמח"ל השקעות בע"מ
7. יוזם התכנית:
 אל-קנית פיתוח בע"מ.
8. עורך התכנית:
 יסקי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ - א. יסקי, י. סיון.

9. מטרת התכנית:

הקמת בניין משרדים בגובה של עד 20 קומות מעל פני הקרקע
 תוך שימור שיפוץ ושחזור "בית לוין" ("השגרירות הרוסית"),
 כל זאת על ידי:-

1. שינוי ייעוד מ"אזור דירות 1" ל"מגרש מיוחד".
2. קביעת התכליות המותרות.
3. קביעת "בית לוין" כמבנה לשימור וקביעת הוראות לשימור.
4. איחוד החלקות 49, 50, 112 בגוש 6939 לחלקה אחת.
5. קביעת זכויות הבניה ל"מגרש מיוחד" בשטח רצפות שלא
 יעלה על 7473 מ"ר. (שטחים עיקריים) לבנין המשרדים,
 ו- 473 מ"ר (שטחים עיקריים) לבית לוין.
6. הרחבת דרך בפינת שד' רוטשילד ורח' שד"ל.
7. שינוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר 44 - תכנית מאוחדת
 לקביעת אזורים (תיקון 1941) על שינוייה (להלן "התכנית
 הראשית") אשר ההודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בעיתון
 רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941.

10. הוראות בניה: 1. מגרש מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת בצבע חום
 וקווים אלכסוניים בצבע חום הוא מגרש מיוחד (מגרש I)
 וחלות עליו ההוראות שלהלן:

א. מרתפים תתונים:

(1) תכליות מותרות:

ב-6 קומות המרתף התכליות המותרות תהינה:
 חניה; מחסנים, מקלט, מבני שרותים טכניים
 ואחרים כאמור בתכנית "ע" - מרתפים.

(2) זכויות הבניה:

במרתפים אלה יותרו סה"כ שטחי שירות בהיקף
 שלא יעלה על 12,810 מ"ר.

(3) קוי הבנין:

קוי הבנין למרתפים - בגבולות המגרש.

ב. מרתף עליון (קומת כניסה)

- (1) תכליות מותרות:
מחסנים וחדרי בקרה ושרות, לובי כניסה, משרדים, מסעדה, בית קפה או בנק.
- (2) זכויות הבניה:
בקומה זו יותרו סה"כ שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 1600 מ"ר, לרבות לובי הכניסה. שטחים המוגדרים כשטחים עיקריים יחשבו במסגרת זכויות הבניה בסעיף ג.2).
- (3) קוי הבנין:
כמסומן בתשריט.

- (4) גובה קומה:
גובה קומה זו לא יעלה על 4 מ' ובכל מקרה לא יעלה גובה תקרת קומה זו מתחתית רצפת קומת הקרקע של "בית לוין".

ג. בנין משרדים:

- (1) תכליות מותרות:
משרדים. בנוסף יותרו בקומה 1 תכליות כמוגדר בסעיף ב.1) לעיל.
- (2) זכויות הבניה:
סה"כ שטחים עיקריים בקומות 1-20 7473 מ"ר.
סה"כ שטחי שירות 2,900 מ"ר.
- (3) גובה הבניה:
עד 20 קומות מעל מרתף עליון, כ-101 מ' מעל לפני הים. מתקנים טכניים לרבות פתרונות אדריכליים להסתרתם עד כ-106 מ' מפני הים, לא כולל אנטנות רדיו וטלוויזיה.
- (4) קוי הבנין:
קוי הבנין לבנין המשרדים: כמסומן בתשריט.
- (5) העיצוב הסופי של הבנין יאושר ע"י הועדה המקומית בשלב היתרי הבניה.

ד. בית לוין: בנין קיים המיועד לשימור עפ"י הוראות סעיף 11 להלן.

- (1) תכליות מותרות:
מסעדה, בית קפה, גלריה לאומנות או כל שימוש דומה אשר יבטיח את חשיפתו המירבית של הבנין לציבור ואשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

תכנית מפורטת מס' 2548
"מתחם השגרירות הרוסית"
דף מס' 4 מתוך 6

(2) זכויות הבניה:

סה"כ שטחים עיקריים 473 מ"ר.
סה"כ שטחי שרות לא יעלה על 192 מ"ר.

(3) גובה הבניה:

לפי הקיים.

(4) קוי הבנין:

לפי הקיים וכמסומן בתשריט.

11. הוראות שימור: 1. שימור "בית לוין"

המבנה הקיים בחלקה 50 - "בית לוין" המסומן בתשריט בקו שחור מלא ובקו שחור מקווקו הוא מבנה המיועד לשימור. מבקש היתר הבניה במגרש I ישפץ את המבנה לשימור ואת הגן עפ"י מסמך התייעוד והשימור מחודש נובמבר 91 כמפורט להלן, ויהיה אחראי לאחזקתם.

א. תיעוד

המבנה יתועד בשרטוטים צילומים ומלל הכוללים תכניות, חזיתות, פרטים, וחו"ד של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול גם תיעוד הבנין המקורי.

ב. שיפוץ המבנה

השיפוץ יעשה עפ"י תכניות לשיפוץ כללי להחזרת המבנה למצבו המקורי: חיזוק השלד, טיפול בטיח, צביעה, עיבוד חלונות, צביעה פנימית וכיוצ"ב, שתאושרנה על ידי מהנדס העיר. שתי החזיתות הראשיות הפונות לשד' רוטשילד ולרחוב שד"ל, ישופצו וישוחזרו ללא שינוי. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שנויים מקומיים בשיפוץ ושיחזור החזיתות שאינן פונות לרחובות לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר.

ג. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של "בית לוין" תעשה באישור מהנדס העיר, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, סגירת מרפסות, גידור, גינון, טיפול במרזבים, ניקוז, התרת מתקנים על גג הבנין וכיוצ"ב.

ד. שימור עצים:

5 עצי דקל ננסי בחזית הבניין יועברו וינטעו
זמנית במשתלה על ידי מבקש היתר הבניה ועל
חשבונו, עד להחזרתם לאתר בתום כל העבודות.
בשאר אזורי החצר יבוצעו עבודות גינון לשיחזור
חלקי הגן המקוריים לפי תיק התייעוד, ועפ"י תכנית
פיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.

ה. ביצוע סעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל והתחייבות
לביצוע סעיפים ג' ו-ד' לשביעות רצון מהנדס העיר,
יהיו תנאי למתן היתר בניה לבנין המשרדים.

12. הוראות אחרות: א. תכנית פיתוח שטח:

יחד עם הבקשה לקבלת היתר בניה לבנין המשרדים, תוגש
לועדה המקומית תכנית פיתוח שטח אשר תראה בנוסף לאמור
לעיל גם נסיעות ופרגולות לפתרון בעית הרוחות סביב הבנין
לפי המלצת יועצי איכות הסביבה של היזם ובאישור מהנדס
העיר, לרבות טיפול במדרגות הגישה לבית הכנסת הסמוך
ברחוב שד"ל, היתר הבניה יותנה בהתחייבות המבקש לביצוע
בפועל של פתרונות אלה על ידי מבקש הבקשה ועל חשבונו,
לרבות בשביל הגישה ובמדרגות לבית הכנסת.

ב. נספח בינוי ופיתוח - מפלס קרקע-כניסה:

נספח הבינוי והפיתוח במפלס קרקע-כניסה בקנ"מ 1:100
יחייב לגבי קוי הבנין, גבהים והמרחקים בין הבנין המוצע
והבנינים הגובלים. הכניסה לחניה שבין גבול המגרש
לקונטור הבנין תהיה מקורה. הגג לכניסה ירוצף
ויגונן ולא יותר בו כל שימוש.
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בגבהי
המפלסים המסומנים בנספח זה, בשל פתרון בעיות ניקוז,
התאמה למפלסי מגרשים גובלים וכדו', בשלב מתן היתרי
בניה.

ג. בטיחות טיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה, בגין בטיחות
טיסה.
לא יינתן היתר בניה למבנה אלא באישור מינהל התעופה
האזרחית.

ד. כל המתקנים ההנדסים והטכניים יותקנו באופן שלא יגרמו
מטרדים לשכנים, באישור השירות לאיכות הסביבה בעירית
תל-אביב-יפו.

13. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (הרחבת דרך) יופקעו וירשמו
על שם עירית תל אביב ללא תמורה.

14. אחוד בהסכמת הבעלים:

החלקות 112,50,49 בגוש 6939 יאוחדו בהסכמת הבעלים
בהתאם לתשריט. לא תותר כל בניה לפני הבטחת האיחוד.

15. תנועה וחניה:

הגישה, הסדרי החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים
שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ויאושרו על ידי אגף
התנועה של עירית תל אביב - יפו.

תכנית מפורטת מס' 2548
 "מתחם השגרירות הרוסית"
 דף מס' 6 מתוך 6.

1. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.87, יחולו בתחום תכנית זו, למעט סעיף מס' 2.2 הדן במספר קומות המרתף וסעיף מס' 4.2 הדן במימדי קומות המרתף. לעניין סעיפים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

2. הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

16. יחס לתכניות תקפות:

17. זמן ביצוע ותכנית: 5 שנים.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2548

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19.6.95 לאשר את התכנית. 20.3.95

שכונת לסודר
 מנהל מחוז תכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

אל-סניח פתוח בע"מ

: חתימת יוזם התכנית

אל-סניח פתוח בע"מ

: חתימת בעלי הקרקע

יסקי ושות' אלוזלים
 ומתכנני ערים
 איסקי, י. סיון, י. יסקי

: חתימת עורך התכנית

: חתימת ועדות

: חותמת הועדה המקומית

: חותמת הועדה המחוזית

מחל השקעות מועלים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: תכנית מקומית מס' 2548
 הוגשה לבחן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך:	15.5.91	פרוטוקול:	746	החלטה:	3
	20.5.92	"	771	"	6
	2.9.92	"	778	"	2
		"		"	

אישור לבחן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 20.3.95 ישיבה מס' 551

מנהל	מנהל הקיר	יו"ר הועדה
		<u>20.3.95</u>

תאריך: 1.5.95

שגרירות/TK