

גרסה 08.05.02

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפותכנית מתאר מס' 3033 "הבנק הבינלאומי הראשון"

שינוי מספר 5 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 44

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3033 "הבנק הבינלאומי הראשון" - שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מתאר מס' 44 (רשימה מפורטת של השינויים לתכנית מס' 44, התכניות אותן משנה תכנית זו, בסעיף 9 ח').
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500 ו- 1:1250 (להלן: "התשריט"), הכולל בתוכו גם נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח הבינוי"), גיליון אחד של נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 ו-1:1250 (להלן: "נספח התנועה") וגיליון אחד של "נספח עיצוב אורבני" מנחה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 1,2,3,4 בגוש רישום 7456 (ידועות מקודם כחלקות 57, 58, 59, 96 ו-103 בגוש שומה 6939).
4. גבולות התכנית : בצפון - שד' רוטשילד
במזרח - רח' שד"ל
בדרום - חלקה 5 בגוש 7456 (ידועה מקודם כחלקות 104, 138, 139 בגוש שומה 6939).
במערב - רח' יבנה.
5. שטח התכנית : כ - 3,084 מ"ר.
6. יוזם התכנית : הבנק הבינלאומי הראשון בע"מ.
7. בעל הקרקע : פ.י.בי. אחזקות בע"מ, סטוקופין (ישראל) בע"מ.
8. עורך התכנית : אדרי' אריה קוץ, ניר-קוץ אדריכלים בע"מ ופיי קוב פריד אנד פרטנרס, אדריכלים (ארה"ב).

מאשרת

9. מטרת התכנית: לחזק את מרכז העסקים באזור שדרות רוטשילד על ידי הקמת בנין משרדים, בנקאות ומסחר להנהלת בנק והחברות הקשורות בו, תוך שימור ושיקום שני מבנים בעלי ערך אדריכלי והיסטורי בתחום התכנית, תוספת בניה חדשה במגדל ופיתוח ככר ציבורית בחזית השדרה, כל זאת על ידי:

- א. איחוד החלקות בתחום התכנית וקביעת מגרש בייעוד מע"ר.
- ב. קביעת תכליות, שטחי בניה מותרים והוראות בניה
- ג. קביעת הוראות לשימור המבנים ברח' שד"ל 4 ושד' רוטשילד 40.
- ד. קביעת זכויות בניה כך שסך השטחים העקריים מעל פני הקרקע, לרבות השטח שיוותר בבנין לשימור בשד' רוטשילד פינת רחוב יבנה, ללא המבנה לשימור ברח' שד"ל, יהיה בהיקף של 13,880 מ"ר, סך שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלה על 6900 מ"ר וכן תותר בניה של עד 7 מרתפים לחניה ושטחי שירות אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 21,000 מ"ר.
- ה. בנוסף לזכויות בניה המפורטות בס"ק ד', הרשאה לזכויות בניה לשימוש ציבורי בשטח על פי המבנה לשימור הקיים ברחוב שד"ל 4 שיירשם בחכירה לדורות ע"ש עיריית תל-אביב-יפו.
- ו. קביעת גובה בניה מירבי למגדל שלא יעלה על 155 מ' מעל פני הים ב- 36 קומות.
- ז. קביעת "זיקת הנאה לטובת הציבור" למעבר ולשימוש כשטח פתוח לטובת הציבור לככר בחזית שד' רוטשילד, לשטח גינון ליד הבנין לשימור ברחוב שד"ל ולמדרכה בחזית לשד' רוטשילד ולרחוב יבנה, כמסומן בתשריט.
- ח. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בע.ר. מס' 1142 ביום 20.11.41 (להלן: "התכנית הראשית") על שינוייה: תכנית מס' 74 (י.פ. 140, 8.2.51), מס' 281 (י.פ. 206, 26.12.51), מס' 287 (י.פ. 216, 28.2.52), מס' 541 (י.פ. 776, 14.7.60), מס' 636 (י.פ. 783, 11.8.60), מס' 680 (י.פ. 996, 21.2.63), מס' 755 (י.פ. 1171, 1.4.65), תכנית "מ" (י.פ. 3137, 18.12.84).

תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת.

אזור מע"ר: השטח הצבוע בתשריט אפור בהיר עם מסגרת ופסים אלכסוניים בצבע אפור כהה הוא אזור מע"ר ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

1. תכליות מותרות:

- א. מרתפים (לרבות מתחת לבניינים לשימור): חניה, חדרי שומר, בקרה ומיחשוב, שרותי רכב, מתקנים טכניים, ארכיונים, מחסנים (לרבות חדרי כספות מוגנים), תכליות נוספות המותרות ע"פ תכנית מתאר "ע מרתפים" ותכליות על פי סעיף ג' להלן.
- ב. קומת הכניסה וקומת הביניים: סניף בנק, משרדים, מסעדות, מזנונים ובתי קפה, גרירות לאומנות וכיוב', ושטחי השרות הנלווים לאלה, לרבות אכסדרת כניסה לבניינים והשימושים הנלווים, אחסנה ומתקנים טכניים.
- ג. קומות המגדל: סניף בנק, משרדים ושרותים נלווים למשרדים אלה (כולל מטבחים, חדרי אוכל ואירוח, מועדון ספורט וכיוב') וכן קומות טכניות ומתקנים טכניים והנדסיים.
- ד. קומות הגג (כולל גגות ביניים): יותרו חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים והנדסיים, לרבות אנטנות ומכשירי מימסר ומתקנים נלווים.
- ה. הבניין לשימור ברח' שד"ל 4 יירשם על שם עיריית תל אביב יפו לחכירה לדורות לשימוש בעל אופי ציבורי כגון: ספרייה, מוזיאון, גלריה לתרבות ולאומנות, לשכת מידע עירונית וקפטריה לשימוש באי הבניין, וכיוב', או שימוש בעל אופי ציבורי נוסף בהסכמת בעל הקרקע.
- ו. בבניין לשימור ברח' יבנה פינת שד' רוטשילד יותרו שימושים אשר יבטיחו נגישות לקהל, כגון: סניף בנק, בתי אוכל, גלריה לאומנות ומסחר באופי מתאים.

2. זכויות הבניה

- א. 1. סך השטחים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת, לרבות השטח העיקרי בבנין לשימור ברחוב יבנה, וללא המבנה לשימור ברח' שד"ל, לא יעלה על 13,880 מ"ר.
2. סך שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 6900 מ"ר.
3. יותרו עד 7 מרתפים לחניה ושטחי שירות אחרים מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח שלא יעלה על 21,000 מ"ר. תותר העברת שטחים עיקרים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בשטח שלא יעלה על 3000 מ"ר.
- ב. במבנה לשימור ברחוב שד"ל, שיירשם על שם עיריית תל אביב יפו בחכירה לדורות, לאחר שימורו על ידי היזם ועל פי הנוראות השימור, יותרו עד 550 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושירות) על פי הקיים ולאחר שימור המבנה, ומתוכם כ- 80 מ"ר מרפסות פתוחות (כולל שחזור פרגולות, על פי מסמך התעוד והשימור). השטחים שיוותרו בתוך נפח הבמה של המבנה (המסד המוגבה הקיים שבין רצפת קומת הקרקע לתקרת המרתף) יהיו שטחי שרות נוספים מעבר למה שנקבע לעיל ובכל מקרה לא יעלו על 200 מ"ר. כל האמור בסעיף זה בא בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בס"ק א'. המבנה לשימור שיירשם לחכירה לדורות על שם עיריית תל אביב יפו, יועבר ללא כל זכות בשטחים נוספים, לרבות מעליו או מתחתיו.

3. קווי הבנין

- א. במבנים לשימור: על פי הקיים.
- ב. במגדל: כמסומן בתשריט.
- ג. בקומות המרתף: עד גבול המגרש (לרבות מתחת לבניינים לשימור).
- ד. קוי הבנין לפרגולות ומבנים דומים למען הציבור וכן מבנה שומר בכניסה לחניה וליציאות חרום יקבעו על פי תוכנית עיצוב ופיתוח כאמור להלן.

א. במבנים לשימור : גובה מירבי על פי הקיים בפועל.

ב. במגדל : תותר הקמת מבנה בגובה עד 36 קומות, כולל קומת כניסה ובנוסף 2 קומות למתקנים טכניים ומעליהן קומת גג ובה חדר מכונות למעלית ומתקנים דומים ומעליו אנטנות. גובה מפלס הגג העליון לא יעלה על 155 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים ואנטנות. גובה קומת הכניסה יהיה 8 מטר לפחות- גובה שיתייחס לבניינים לשימור ויאפשר מבט חופשי משד' רוטשילד לבניין לשימור ברח' שד"ל . כמו כן תותר הקמת עד 7 קומות מרתף. קומת המרתף העליונה תהיה בגובה אשר יאפשר כניסת משאיות לחצר משק. פני תקרת המרתף יהיו בגובה אשר יאפשר בתי גידול לנטיעת עצים בעומק של כ- 1.5 מ' ופעולות פיתוח אחרות, על פי תוכנית עיצוב ופיתוח כפי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

5. תכסית :

תותר תכסית קומת קרקע מירבית של עד 75% משטח המגרש.

6. זיקת הנאה לטובת הציבור :

השטח המנוקד בתשריט בנקודות ירוקות הוא שטח לזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשימוש בו כשטח פתוח ויחולו לגביו ההוראות הבאות :

א. שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, כמפורט להלן. בשטח זה יותר פיתוח נופי הכולל בין היתר רחבות מרוצפות, גינות, בריכות נוי, רמפות, מדרגות, רהוט רחוב, סככות צל בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר וכן יציאות מקורות של חדרי מדרגות ו/או פתחי חרום אחרים שידרשו על ידי הרשויות.

ב. תרשם בלשכת רשם המקרקעין "זיקת הנאה לטובת הציבור" בשטח שלא יפחת מ- 650 מ"ר בגבולות שיקבעו על ידי תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט להלן.

ג. מתחת לשטח זה תותר הקמת מרתפים.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירה בקירות מסך שקופים של אותו החלק משטח זה הכלוא בתוך קווי הבנין המסומנים בתשריט (כולו או חלקו). שטח זה יהיה פתוח לקהל בימים ובשעות של הפעילות העסקית וכפי שיסוכם בין בעלי

מאשרת

הקרקע לבין מהנדס העיר. שטח זה, במידה וייסגר, יכלל במניין שטחי השרות המותרים על פי תכנית זו.

7. הוראות נוספות

- א. הבניינים הקיימים המסומנים בתשריט להריסה ייחרסו.
- ב. יוכן דו"ח סביבתי לאישור השרות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב, לפני הוצאת היתר הבניה.
- ג. תוכן תוכנית עיצוב ופיתוח למתחם לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תטמיע גם את המלצות הדו"ח הסביבתי. התוכנית תכלול פירוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה (כולל מיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. במסגרת תכנית זו יקבע התחום לגביו תרשם "זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור" למעבר ולשימוש הציבור כשטח פתוח, ובלבד שהשטח לגביו תרשם זיקת ההנאה לא יקטן מ - 650 מ"ר, כולל השטח האמור בסעיף ד' לסעיף שלעיל. תכנית זו תכלול גם את פיתוח רחוב יבנה.

11. הוראות שימור: המבנים המסומנים בכוכבית בצבע שחור הם מבנים לשימור ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:

- א. המבנים יתועדו במסמך תיעוד ושימור אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים, הכל על פי דרישת מהנדס העיר. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.
- ב. תיאסר הריסת המבנים לשימור, אך תותר הריסת חלקי מבנה שאינם נחוצים לשימור כגון תוספות מאוחרות או חלקי מבנה אחוריים ברוטשילד 40 פינת יבנה, בהתאם להמלצות מסמך התיעוד והשימור, כפי שיאושר על ידי מהנדס העיר.
- ג. תחול חובה של שימור המבנים על פי המקור ושחזור אלמנטים אדריכליים, כולל התקנת מערכות הדרושות להמשך תפעולם, בהתאם למסמך התיעוד והשימור כפי שיאושר. המבנה ברחוב שד"ל 4 יוגדר כ-"מבנה לשימור עם מגבלות מחמירות" ותחול בו חובת שימור החללים הפנימיים ותיאסר סגירת מרפסות, כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את מערך החללים הפנימיים, חומרי גמר או פרטים ייחודיים תעשה באישור הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בהתייחס לכל פרטי הפעולה, לרבות חומרי גמר, פרטים ייחודיים, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים

המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר בהתייחס לכל פרטי הפעולה, לרבות חומרי גמר, פרטים ייחודיים, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת ביוב ומים חימונית, מערכת חשמל או כבלים חימונית, צביעת המבנה, החלפת גג, גידור, טיפול במרזבים ופיתוח שטח. תותר התקנת מתקנים טכניים מתחת לגובה מעקה גג שטוח ובמרתפים. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות.

ד. כל פעולה חימונית הנדרשת לאחזקת המבנים תיעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות מסמך התייעוד והשימור. במבנים לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני. מהנדס העיר יהיה רשאי להורות, ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל נכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החימונית ובפנים המבנה, בנגרות ובמסגרות, בנגות בשילוט, בצנרת המים והביוב החימונית, במערכות חשמל וכבלים חימונית, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשיחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

ה. במבנים לשימור תתיר הועדה המקומית אלמנטים דקורטיביים לשיחזור מאפייני הבניה כגון פרגולות, קורות אופקיות או מצחיות וגגונים. שטחי בניה שהם תוצאה מאלמנטים אלה יהיו בנוסף לזכויות התקפות.

ו. חפירת מרתפים מתחת למבנים לשימור תותר בתנאי שיובטח שימורם של החללים הפנימיים ברחוב שד"ל 4. הפתרון ההנדסי יהיה באישור מהנדס העיר.

12. תנועה וחניה

א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה או לתקן התקף בעת אישור התכנית (תקנות החניה 1983) מספר החניות הנמוך מבין השניים. 42% מסך מקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא יוצמדו באורח קבע לשטחים בבנין.

ב. הכניסות והיציאות לחניה התת - קרקעית יהיו כמסומן בנספח התנועה המנחה. שינויים בנספח התנועה המנחה לא יהוו שינוי לתכנית זו בתנאי שיאשרו על ידי אגף התנועה בעיריית ת"א יפו.

13. רישום המבנה לשימור ברחוב שד"ל

המבנה לשימור ברח' שד"ל ירשם בחכירה לדורות ללא תמורה ע"ש עיריית תל אביב יפו כפי שיוסכם בין הבעלים לבין עיריית תל אביב - יפו.

מאשרת

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית עיצוב ופתוח לשטח המגרש ולרחוב יבנה, כחלק מהיתר הבניה, בקני"מ 1:250 או 1:100.
- ב. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט לעיל.
- ג. אישור מסמך תיעוד ושימור על ידי מהנדס העיר והבטחת ביצוע פעולות השימור בהתאם להוראות המסמך.
- ד. הבטחת איחוד החלקות.
- ה. הבטחת רישום החכירה לדורות על שם עיריית תל אביב יפו במבנה לשימור ברחוב שד"ל 4.
- ו. אישור מינהל התעופה האזרחית.

15. תנאים למתן תעודת גמר

- א. סיום שימור המבנים להנחת דעת מהנדס העיר.
- ב. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין.
- ג. רישום חכירה לדורות של המבנה לשימור ברח' שד"ל 4 על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רשם המקרקעין.
- ז. ביצוע פעולות הפיתוח הנדרשות על פי תכנית העיצוב והפיתוח.
- ח. אישור מינהל התעופה האזרחית לגובה הבנין כפי שהוקם בפועל.

16. הוצאות תכנון ופיתוח

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות

- א. הוראות התכנית הראשית יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.
- ב. הוראות תכנית "ע מרתפים" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית "ע", תקבענה הוראות תכנית זו.
- ג. הוראות תכנית המתאר לשימור מבנים ואתרים בתל אביב בגרסתה המופקדת, או לאחר שתקבל תוקף, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה חלות על תכנית זו אך בכל מקרה של אי התאמה בין תכניות קובעות הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע: זמן ביצוע מוערך 10 שנים.

19. חתימות:

נ"ר-קוץ אדריכלים בע"מ
 רחוב נחלת יצחק 28 תל-אביב 67448
 טל. 03-6090827-608 פקס. 03-6967104

חתימת המתכנן:

חתימת יוזם התוכנית:

ד"ר-קוץ אדריכלים בע"מ
 הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

התאחדות הנ"מ סטודנטים (ישראל) בע"מ
 אגודה משותפת

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון ולבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' (א) / 3033
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.3.02 לאשר את התכנית
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

26.5.02 איתנה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: אגודה משותפת סטודנטים (ישראל) בע"מ		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 21.11.01	פרוטוקול: 28	החלטה: 1
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 25.3.2002	ישיבה מס': 752	
יו"ר הועדה	מהנדס הסדר	מנהל
תאריך: 11/02/02		

16-05-2002