

מרחב הכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 2198ד' - "בית אפריקה ישראל"

שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית מתאר מספר 2198ב' - "בית אפריקה ישראל"

שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית בנין עיר מספר 2198א'

שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית בנין מספר 2198

שינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית בנין עיר מספר 44 (תיקון 1941) על שינוייה

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית בנין עיר מס' 2198 ג' - "בית הפניקס"

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 2198ד' - "בית אפריקה ישראל".
שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית מתאר מספר 2198ב' - "בית אפריקה ישראל".
שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית בנין עיר מספר 2198א'.
שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית בנין מספר 2198.
שינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית בנין עיר מספר 44 (תיקון 1941) על שינוייה.
שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית בנין עיר מס' 2198 ג' - "בית הפניקס".
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- 5 דפי הוראות בכתב, להלן "תקנות התכנית".
- גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250, להלן "התשריט".
- נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:500, להלן "נספח בינוי".
- נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:500, להלן "נספח תנועה".
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 59-53, 60 (חלק), 61, 128-131 ו-137 בגוש 6923 (שומה).
גבולות התכנית - בצפון: רחוב אחד העם.
במזרח: רחוב הרצל.
בדרום: הגבול הדרומי של שדרות רוטשילד.
במערב: רחוב התלמי.
4. שטח התכנית: כ-7.6 דונם.
5. יוזם התכנית: אפריקה ישראל בע"מ.
אלעד מלונות בע"מ.
6. בעל הקרקע: אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, צוצלת בע"מ, עירית ת"א-יפו ואחרים.
7. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים, א.יסקי, י.סיון, י.יסקי.

8. מטרות התכנית: לחזק את האופי העסקי של האזור, תוך שימור ושיפוץ מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני או היסטורי, ותרומה לפיתוח וחיידוש שדרות רוטשילד. כל זאת ע"י:
1. הגדלת זכויות הבניה מ- 13,200 מ"ר לעד - 18,130 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ולמסחר עם אופציה למגורים.
 2. הגדלת הגובה המותר לבניה מ- 25 קומות לעד 30 קומות (כולל קומת קרקע) ושתי קומות טכניות.
 3. הגובה האבסולוטי של הבנין כולל תרנים, מתקנים וכד' לא יעלה על 140 מ' מעל פני הים, בהתאם לאישור מינהל התעופה האזרחי ובכפוף לאישור משרד הבטחון.
- שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר מספר 2198 ב' - "בית אפריקה ישראל" להלן "התכנית הראשית הקובעת", של תכנית בנין עיר מספר 2198 א', של תכנית בנין מספר 2198 ושל תכנית בנין עיר מספר 44 (תיקון 1941) על שינוייה ושינויי תכנית בנין עיר מס' 2198 ג' להלן "התכניות הראשיות".

9. שינוי התכנית הראשית:

1. גובה הבניה:
 - א. מגרש מיוחד 1 מתחם א': עד 30 קומות (כולל קומת כניסה) ועוד שתי קומות טכניות לחדרי מכוניות ומתקנים טכניים. גובה הבנין לא יעלה על 125 מ' מעל פני הים, לרבות אנטנות וכל ציוד אחר, או גובה גבוה יותר כפי שיאושר ע"י משרד הבטחון ובתנאי שלא יעלה על 140 מ' מעל פני הים, כולל חדרים טכניים, מתקנים על הגג, תרנים ואנטנות.
 - ב. במגרש מיוחד 1 ובמגרש מיוחד 2 תותר בניית עד 6 קומות מרתף במסגרת קוי הבניה למרתפים כמסומן בתשריט.
2. תכליות מותרות:
 - א. במגרש מיוחד 1 מתחם א' יותרו בקומות העל-קרקעיות משרדים, אופציה למגורים, מועדון בריאות וספורט לשימוש דיירי הבנין, במסגרת השטחים העיקריים המותרים, ושטחי שרות לשימושים אלה.
3. זכויות בניה:
 - א. אם לא יבוצע איחוד בין מגרשים 1 ו- 2, סה"כ השטחים העיקריים במגרש מיוחד 1 מתחם א' ו- ב' (כולל הבנינים לשימור) לא יעלו על 15,610 מ"ר, מהם עד 100 מ"ר מתחת לפני הקרקע והיתרה מעל פני הקרקע, וסה"כ השטחים העיקריים במגרש מיוחד 2 לא יעלו על 1,400 מ"ר. הזכויות בשני המגרשים כוללות את שטח המבנים לשימור ויתקיימו רק בתנאי שיובטח השימור על ידי כל אחד מהבעלים בתחום מגרשו.
 - ב. מתוך השטחים העיקריים במגרש מיוחד 1 מותרת אופציה לשימוש למגורים בשטח עיקרי של עד 3,470 מ"ר. כן יותרו במגרש מיוחד 1 עד 7,000 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע ועד 16,200 מ"ר (כולל השטח מתחת למגרש ג'1) שטחי שרות מתחת לפני הקרקע.

ג. השטחים בבניינים לשימור (מתחם 1ב' ומגרש מיוחד 2) יהיו בהתאם להכניות כפי שתאושרנה ע"י מהנדס העיר במסגרת זכויות הבניה והנחיות הבינוי ע"פ תכנית זו והתכנית הראשית הקובעת ובכפוף למסמך התעוד והשימור. יתרת השטח תבנה במתחם 1א'. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין הקובעת כי זכויות הבניה של כל הבניינים לשימור מוצו בעת מימוש הבניה.

4. הוראות נוספות:

- א. תנאי למתן היתרי בניה למגרש מיוחד 1 ולשטח הציבורי הפתוח יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה לדרכי הגישה לכל קומות החניונים ולדרך המעבר התת קרקעית לטובת שלוש המגרשים: מגרש אפריקה ישראל (מגרש מיוחד 1 ע"פ תכנית זו והתכנית הראשית הקובעת), מגרש הפניקס (מגרש 3 ע"פ תכנית 2198ג'), והשטח הציבורי הפתוח (ע"פ תכנית 2198ב', 2198ג' ותכנית זו). כל שלושת החניונים יתופעלו כיחידה אחת או במתכונת אחרת עליה יוסכם בין העירייה, בעלי הזכויות בתב"ע 2198 ג' ובעלי הזכויות בתכנית זו.
- ב. אם במקרה של איחוד מגרש מיוחד 2 עם מגרש מיוחד 1 והעברת יתרת זכויות הבניה שאינן ניתנות למימוש במגרש מיוחד 2 למגדל במגרש מיוחד 1, תתבקש בניה מעבר לגובה של 125 מ' מעל פני הים, אזי ישאו מבקשי היתר הבניה בכל ההוצאות הכרוכות בהעקת המתקן הבטחוני ובהסדרת מיקומו החדש של המתקן, כולל הוצאות הביניים שייגרמו מרגע יצירת ההפרעה למתקן הבטחוני ועד ליישום המלא של פתרון הקבע לשביעות רצון מערכת הבטחון, וכל עלות ו/או הוצאה אחרת ו/או הגדלת עלות, שייגרמו למערכת הבטחון ו/או למדינה בגין העקת המתקן הבטחוני (לא כולל רכישת מערכות משופרות המשפרות המתקן בהשוואה למתקן הקיים).
- ג. לא יינתן ולא יאושר היתר בניה לפי תכנית זו להגבהת המבנה מעל 125 מ' מעל פני הים, אלא עפ"י אישור בכתב ומראש מאת ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הבטחון, ולאחר שנחתם הסכם בכתב בין היזם לבין מערכת הבטחון, בכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו ואשר מבטיח להנחת דעת מערכת הבטחון, את המשך פעילותו התקינה של המתקן הבטחוני ורציפותה לרבות מתן בטחונות מתאימים ע"י היזם לקיום חיוביו ונשיאתו במלוא העלויות וההוצאות כאמור.
- ד. למען הסר ספק מובהר בזה כי משרד הבטחון רשאי שלא לתת את אישורו כאמור בס"ק ג' לעיל, מבלי שיהא צורך לנמק את החלטתו.
- ה. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה המוטלות על נתב"ג ע"פ תמא 4-2.
- ו. לא ינתן היתר בניה לתוספת למבנה אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.
- ז. מימוש האופציה למגורים תעשה בתנאים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה בכל הקשור בגודל יח"ד מינימלי, נגישות למגורים, הפרדת החניה וכיו"ב.

10. הוצאות תכנון ופיתוח:

1. הודעה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

11. יחס התכנית

לתכניות תקפות:

1. הוראות תכנית מתאר מספר 2198ב' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4412 מיום 28.05.96 יחולו בתחום תכנית זו בכל הנושאים שלא שוננו על ידי תכנית זו. בפרט יחולו כל הוראות השימור הכלולות בתכנית מספר 2198ב'. במידה ומגרש מיוחד 2 יאוחד עם מגרש מיוחד 1 יחולו התנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר למגרש מיוחד 1 גם על מגרש מיוחד 2.
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מספר 2198ב' תכרענה הוראות תכנית זו.
2. הוראות תכנית מפורטת מספר 2198א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3951 מיום 08.12.91 יחולו בתחום תכנית זו בכל הנושאים שלא שוננו על ידי תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מספר 2198א' תכרענה הוראות תכנית זו.
3. הוראות תכנית בנין עיר מספר 2198 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3193 מיום 03.05.85 יחולו בתחום תכנית זו בכל הנושאים שלא שוננו על ידי תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מספר 2198 תכרענה הוראות תכנית זו.
4. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3275 מיום 28.11.87 יחולו בתחום תכנית זו בכל הנושאים שלא שוננו בתכנית זו ו/או שקיימות לגביהן הוראות מפורטות בתכנית זו או בתכנית מתאר מספר 2198ב'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית "ע-מרתפים" תכרענה הוראות תכנית זו והוראות תכנית מתאר מספר 2198ב'.
5. הוראות תכנית בנין עיר 44 (תיקון 1941) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מספר 1142 מיום 20.11.41, על שינוייה, לרבות תכנית מ' ותכנית מתאר מקומית ג', הכל ע"פ הענין, יחולו בתחום מגרש מיוחד 2 חלקה ישנה 56 בגוש 6923 (רחוב הרצל 4). הוראות אלה לא תחולנה במגרש מיוחד 2 במידה ויבוצע איחוד חלקות עם החלקות שנמגרש מיוחד 1. הוראות אלה לא תחולנה בכל מקרה בשטח המגרשים האחרים בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית 44 על שינוייה תכרענה הוראות תכנית זו.
6. הוראות תכנית בנין עיר מספר 2198 ג' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מספר 4866 מיום 27,3,00, יחולו בתחום השצ"פ הכלול בתחום תכנית זו בכל הנושאים שלא שוננו ע"י תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מס' 2198ג', תכרענה הוראות תכנית 2198ג'.

12. זמן ביצוע:

10 שנים מיום אישור התכנית.
 אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצאו היתרי בניה לבניה ע"פ תכנית זו ולא הסתיימו עבודות ביצוע השלד לכנין במגרש מיוחד 1א' ועבודות שימור המבנים לשימור, תתבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית הקובעת.

יסקי ושותי' אדורכלים
ומתכנני ערים
א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

חתימת המתכנן:

אלנה מלונות בע"מ

חתימת בעלי התקוע:
אפריקה ישראל להשקעות נכ"מ

אלנה מלונות בע"מ

חתימת יוזם התכנית:
אפריקה ישראל להשקעות נכ"מ

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: תכנית מאה 2498		
הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 21/6/2001	פרוטוקול: 19-2001	החלטה: 2
"/	"	"
"/	"	"
"/	"	"
אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 3/12/01	ישיבה מס': 738	
מנהל	מהנדס/עיר	יו"ר הועדה
א.יסקי		אלנה מלונות בע"מ

עדכון אחרון: 28.1.2002

אפי/TK

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2498/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.12.01 לאשר את התכנית
שמנאל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

20.3.02 א.יסקי