

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מתאר מס' 2619
"רוטשילד 48"שינוי מס' 9 לשנת 1993 לתכנית מס' 44
(תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2619 - "רוטשילד 48", שינוי מס' 9 לתכנית מס' 44 (תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
1. שלושה דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
2. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על חלקה 111 בנוש 6939, כשדרות רוטשילד 48 פינת רחוב רמח"ל.
4. שטח התכנית: כ-716 מ"ר.
5. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו.
6. כעל הקרקע: א.צ.ב. השקעות כע"מ.
7. עורך התכנית: נוסט זאב אדריכלים.
8. מטרות התכנית: שימור ושיקום בנין תוך תוספת בניה, שיפור הסביבה ושילוב בין מרוקטים שכנים, וכל זאת על ידי:
א. שינוי יעוד מאזור דירות I למגש מיוחד.
ב. קביעת בנין לשימור והוראות בניה לגביו.
ג. קביעת תוספת זכויות בניה, שימושים והוראות בניה לתוספת בניה לבנין לשימור:
1. שטחים עיקריים על קרקעים לא יעלו על 1550 מ"ר.
2. שטחי שרות על-קרקעיים לא יעלו על 450 מ"ר ושטחי שרות תת-קרקעיים לא יעלו על 4300 מ"ר.
3. גובה הבנין סה"כ 4 קומות מעל מרתף עליון ו-6 מרתפים.
ד. הפקעה להרחבת דרך בפירת הרחובות רוטשילד ורמח"ל.
ה. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 44 (תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - תיקון 1941), להלן "התכנית הראשית", אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41, כמפורט להלן.
9. הוראות בניה: השטח הצבוע בתשריט בצבע זהוב עם פסים אלכסוניים תומים ומסגרת חומה הוא אזור למגש מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
9.1 תכליות מותרות:
א. כמרתפים - שימושים לפי תכנית "ע".
ב. במרתף העליון ובשאר הקומות - בנקים, מסחר, מסעדות, בתי קפה, משרדים ושרותים אישיים.
ג. על הגג תותר הצבת מתקנים טכניים וחדרי מכונות בהתאם להחיות מסמך השימור כמפורט בסעיף 10 - "הוראות שימור" שלהלן (להלן "מסמך השימור"), כאישור מהנדס העיר.

9.2 זכויות בניה:

- א. השטח המירבי המותר לבניה לשטחים עיקריים על קרקעיים (לרבות מרתף עליון) לא יעלה על 1550 מ"ר.
- ב. שטחי השרות העל-קרקעיים לא יעלו על 450 מ"ר.
- ג. שטחי השרות התת-קרקעיים לא יעלו על 4300 מ"ר.

9.3 גובה הבניין:

תותר תוספת של קומה אחת (קומה ד'-חלקית) מעבר לגובה הבנין הקיים (מרתף עליון וקומות א-ג').

9.4 קוי בנין:

קוי בנין לתוספת קומה ד' חלקית יהיו כמופים לחות דעת מהנדס העיר להתאמה אדריכלית ובהתאם למסמך השימור, ובכל מקרה לא מעבר לקו המוגדר בתשריט.

9.5 מרתפים:

- א. תותר כניית 6 קומות מרתף עד לקוי המגרש.
- ב. קומת המרתף העליון לא תחרוג מעבר לקונטור הבנין הקיים בתחום קוי בנין קדמיים. בתחום קוי בנין צדדיים יקבע גובה החצרות, ובהתאמה גבה תקרת מרתפים, עפ"י תכנית הפיתוח כאמור להלן, ובהתאמה לגבה החצרות בבנינים השכנים.
- ג. הכניסה והיציאה למרתפים תוסדר בהסכם זיקת הנאה הודית למעבר עם המגרש השכן - גוש 6939 חלקה 50.

10. תוראות שימור:

10.1 מסמך שימור:

המבנה לשימור יתועד בשרטוטים, צילומים ומלל הכוללים תכניות, חזיתות, פרטים, חות דעת של אדריכל מומחה לשימור בנינים, וניתוח הנדסי. כמו כן יכלול מסמך זה ניתוח הנדסי ואדריכלי של התוספות והשינויים המכופשים, לרבות חות דעת הנדסית לגבי שימות הפתרון ויציבות הבנין בעת ביצוע העבודות ולאחריהן.

10.2 שימור ושיפוץ:

שיפוץ המבנה לשימור יעשה עפ"י מסמך השימור. תורשה הריסת חלקים אחרים וצדדיים של המבנה לשימור ושינויים חלקיים בחלקיו הפנימיים הותרים, הכל על פי מסמך השימור, כפי שיאושר על ידי מהנדס העיר.

10.3 אחזקה:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של הבנין לשימור, לרבות גידור, גינון, טיפול במרזבים, ניקוז, מתקנים טכניים על הגג, ובהתייחס לכל פרטי הפעולה, תעשה באישור מהנדס העיר.

11. פיתוח שטח:

11.1 כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח שטח למגרש, אשר תציג:

- א. פרטי הטיפול בחיקף קומת המרתף העליון כך שישומה לא יראה מעבר לגדר הרחוב.
- ב. פרטי הטיפול בגבולות עם המגרשים הסמוכים, ובמיוחד בהתאמה לתכנית הפיתוח של חלקה 50 בגוש 6939.
- ג. טיפול בחצרות, שטחי גינון וריצוף לרבות מיקום שולחנות וכסאות לשימוש מסחרי, כמידה ויתקש כהיתר.
- ד. בתחום קוי הבנין הצדדיים תרשם בספר רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

תכ' מס' 2619
דף מס' 3 מהוך 3

12. תנאים נוספים
למתן היתר בניה:

12.1 היתר בניה ינתן רק לאחר ששוכנע מהנדס העיר כי ננקטו כל האמצעים ההנדסיים, אדריכליים, כלכליים וספטיים להגשת שלמותם, שיקומם ושיחזורם של אותם חלקי בנין שנבצעו לשימור על פי מסמך השימור.
12.2 השטחים המיועדים להרחבת דרך יופקעו וירשמו על שם עיריית תל-אביב.

13. תנועה ותניה: החניה תהיה תת קרקעית כאמור בסעיף 10. מקומות החניה ותכנונם יהיו על פי תקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

14. יחס התכנית
לחכניות חקפנות:

14.1 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית יקבעו הוראות תכנית זו.
14.2 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים, אשר הודעה נדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו כתחום תכנית זו, למעט סעיף מס' 2.2 בתכנית "ע" הודן במספר קומות המרתף, וסעיף מס' 1.11 הודן במפלס תקרת המרתף; לענין סעיפים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע משוער: חסש שנים.

משרד הפנים מחוז התיאום יחיד התכנון והבניה השכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 2619
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
שגור איל לסקר
י"ח ת"ת הת"ת

חתימות:

נועם זאב - אדריכל
~~מ"ד~~
טל. 5445454

חתימת בעל הקרקע:  א.צ.ב. השקעות בע"מ

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
כרחב התכנון מקומי תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965		
אישור תכנית מס' 2619 "מ"א" 48		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום		
מ"ד	מ"ד	מ"ד
י"ד	מ"ד	מ"ד
מ"ד	מ"ד	מ"ד
מ"ד	מ"ד	מ"ד