

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו  
תכנית מפורטת מס' 2816 "אלנבי - נחלת בנימין "

שינוי מס. 2 לשנת 1998 לתכנית בנין עיר מס' 44  
ושינוי מס. 1 לשנת 1998 לתכנית בנין עיר מספר 216  
ושינוי מס. 3 לשנת 1998 לתכנית בנין עיר מס' 1200

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2816 - "אלנבי - נחלת בנימין", שינוי מספר 2 לשנת 1998 לתכנית בנין עיר מס' 44, ושינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית בנין עיר מספר 216 ושינוי מספר 3 לשנת 1998 של תכנית בנין עיר מס' 1200.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :
  1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  2. גליון אחד של תשריט הערוך ב.ק.ג.מ. של 1:250, (להלן "התשריט").
  3. גליון אחד של נספח בינוי מנחה בק.ג.מ. 1:250, 1:500 (להלן "נספח הבינוי").
  4. גליון אחד של נספח תנועה וחניה ערוך בק.ג.מ. 1:250 (להלן "נספח תנועה").
3. תחולת התכנית : א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את : מגרש 1 - חלקות 66, 65 בגוש 6921 - שדר' רוטשילד פינת רח' אלנבי ומגרש 2 - חלקות 7, 6 בגוש 7245 - שדר' רוטשילד פינת רח' נחלת בנימין.
4. גבולות התכנית : גבול מגרש 1 בין הרחובות : בצפון : שדרות רוטשילד בדרום : חלקות 67, 70, בגוש 6921 במזרח : רחוב אלנבי במערב : חלקה 64 בגוש 6921 גבולות מגרש 2 בין הרחובות : בצפון : חלקות 4,5 בגוש 7245 בדרום : שדרת רוטשילד במזרח : רחוב נחלת-בנימין במערב : חלקה 8 בגוש 7245

# מאשרת

תבנית ספורטת מס 2816  
 "אלנבי-נחלת בנימין"  
 דף מספר 2 מתוך 9 דפים

5. שטח התכנית: 3,396 דונם.
- מגרש 1 : חלקות 66, 65 בגוש 6921 - 1,373 דונם  
 מגרש 2 : חלקות 7, 6 בגוש 7245 - 2,023 דונם.
6. בעל הקרקע: הגבי רוני בנין-בר.
7. היוזם: הגבי רוני בנין-בר
8. המתכנן: י. גולדנברג - מ. בוכמן, אדריכלים ומתכנני ערים, רח' ריב"ל 7, תל-אביב, טל. 6881006
9. מטרת התכנית: לחזק את האופי העסקי של האזור, תוך שימור ושיפוץ מבנים בעלי ערך אדריכלי והיסטורי, תוספת בניה חדשה, פיתוח חללים לשימוש הציבור, פיתוח וחידוש המע"ר המסורתי של תל-אביב תוך עירוב שימושים, כל זאת ע"י:
1. איחוד החלקות בתחום התכנית על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
  2. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מע"ר וקביעת 2 מגרשי בניה:
- מגרש 1 : חלקות 66, 65 בגוש 6921 - שד' רוטשילד פינת רחוב אלנבי  
 מגרש 2 : חלקות 7, 6 בגוש 7245 - שד' רוטשילד פינת נחלת-בנימין
3. קביעת בנין לשימור במגרש 2.
  4. קביעת בנין לשימור במגרש 1.
  5. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה למסחר, משרדים ומגורים במגרש 1 - בשטח עיקרי של 7,560 מ"ר (כולל המבנה לשימור) ובגובה שלא יעלה על 27 קומות, (כמצוין בנספח הבינוי, כ-117 מ' מעל פני הים) לא כולל אנטנות. קביעת 4,560 מ"ר למגורים מסך השטחים העיקריים. גודל דירה ממוצע יהיה 73 מ"ר (שטח עיקרי).
  6. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה משרדים ומסחר במגרש 2 - בשטח עיקרי של 5,922 מ"ר (כולל המבנה לשימור) ובגובה שלא יעלה על 6 קומות (בגובה כ-40 מ' מעל פני הים).
  7. לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מספר 44 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.41, את תכנית מספר 216 על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 398 מיום 10.02.55 ואת תכנית מספר 1200 על שינוייה אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט פירסומים מס' 2123 מיום 03.02.75 (להלן "התכניות הראשיות").
10. הוראות בניה: 1. אזור מע"ד :
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שתי וערב בשחור הוא אזור מע"ר.

# מאשרת

תבנית ספורט מס. 2816  
"אלנבי-נחלת בניסין"  
דף מספר 3 מתוך 9 דפים

א. מגרש 1 - הכולל מגדל ומבנה לשימור :

(1) תכליות מותרות :

בקומות מרתף :

חניה, מתקנים טכניים ושימושים נוספים ע"פ הנפורט בתכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

בקומת הקרקע (1):

לובי כניסה והשימושים הנילוויים אליו, שימושים עסקיים בלתי מטרדיים כגון מסחר קימעונאי המתאים לאופי הסביבה, שרותים אישיים, ובתי אוכל.

קומות ביניים (7 - 2 בגוש הבניה התחתון) : משרדים ושימושים נילוויים למשרדים. גובה קומות הביניים יהיה כמסומן בנספח הבינוי ולא יעלה על גובה הבנין הקיים ממערב.

קומות עליונות (27 - 8 גוש הבניה העליון) : מגורים ושרותים נילוויים למגורים.

קומת גג : חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג מחדר מדרגות.

(2) זכויות בניה :

א. תותר בנית שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 7,560 מ"ר מעל

מפלס הכניסה הקובעת לבנין (כולל הבנין לשימור), מתוכם עד

500 מ"ר למסחר והיתרה למשרדים ומגורים.

השטח למגורים לא יקטן מ-4,560 מ"ר.

גודל דירה ממוצע יהיה 73 מ"ר שטח עיקרי.

ב. שטחי השירות (למגדל ולמבנה לשימור) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 2,500 מ"ר.

ג. שטחי השרות מתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 700% משטח המגרש.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר המרת שטחי תעסוקה (מסחר

ומשרדים) לשטחי מגורים ללא שינוי בסך כל השטחים (עיקריים

ושרות) המותרים, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית.

(3) קווי בנין :

תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש.

קווי בנין למבנה לשימור - ע"פ הקיים.

קווי הבנין למגדל :

קו בנין קדמי (לשד' רוטשילד) - 4 מ'

קו בנין צידי (למערב) - 4 מ'

קו בנין אחורי (לדרום הפונה לחלקה 67) - 3 מ'

קו בנין אחורי (לדרום הפונה לחלקה 70) - 5 מ'  
קו בנין צידי (למזרח) - 3 מ'.

רמפת הירידה לחניון תמוקם במרחק שלא יקטן מ- 4 מ' מהמגרש  
השכן ממערב (חלקה 64 בגוש 6921).

המרחק המינימלי בין המגדל לבנין לשימור יהיה - 3.5 מ'.

#### (4) גובה הבנין :

גובה הבנייה המותר עד 27 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין  
ועוד קומת גג חלקית לחדרים ומתקנים טכניים ויציאה לגג מחדר  
המדרגות. ותותר הקמת עד 7 קומות מרתף.

סה"כ גובה הבנייה לא יעלה על כ-117 מ' מעל פני הים כולל חדר  
מכונות ומתקנים טכניים על הגג, לא כולל אנטנות שגובהן לא יעלה  
על 9 מ'.

#### (5) תכסית :

עד 50% משטח המגרש.

#### (6) הוראות נוספות :

א. הקמת מרתפים מתחת לבנין לשימור תהיה בהתאם להנחיות  
התכנונית/הנדסיות והבטחת שלמות הבנין לשימור ואי פגיעה בו, כפי  
שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולהנחת דעתו.

ב. פני גג המרתף שמעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבנינים לא יבלטו  
מפני הקרקע וגג המרתף יגונן ו/או יטופל בחלק מפיתוח המגרש. פני  
תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיותר בית גידול לעצים  
בוגרים בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ' בשולי המגרש ובמקומות  
המיועדים לנטיעות ע"פ נספח הבינוי ו/או תכנית פיתוח שתאושר ע"י  
מהנדס העיר.

ג. תהיה הפרדה בין המגורים והשימושים האחרים בחניות, בכניסות  
ובמעליות.

#### ב. מגרש 2 - הכולל מבנה לשימור ותוספת בניה :

##### (1) תכליות מותרות :

בקומות המרתף :

חניה, מתקנים טכניים ושימושים נוספים ע"פ המפורט בתכנית  
מתאר מקומית "ע" - מרתפים.

בקומות הקרקע ובקומות הביניים:

לובי כניסה והשימושים הנילוויים אליו, שימושים עיסקיים בלתי  
מטרדיים כגון מסחר קימעונאי המתאים לאופי הסביבה, שרותים  
אישיים ובתי אובל.

קומות עליונות : משרדים ושימושים נילוויים למשרדים.

קומת גג : חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג מחדר המדרגות.

(2) זכויות בניה :

א. תותר בנית שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 5,922 מ"ר מעל

מפלס הכניסה הקובעת לבנין (כולל הבנין לשימור), מתוכם עד

1,615 מ"ר למסחר ושירותים עיסקיים והיתרה למשרדים.

ב. שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על

1,000 מ"ר.

ג. שטחי השירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על

400% משטח המגרש.

(3) קווי הבנין :

תותר הקמת מרחצפת בגבולות המגרש.

קווי הבנין למבנה לשימור - עפ"י הקיים, למעט קו צידי למערב.

קווי הבנין לתוספת בחלק המערבי של המגרש :

קו בנין קדמי (לשד' רוטשילד) - 2 מ'.

קו בנין צידי (למערב) - 3 מ'.

קו בנין אחורי (לצפון) - 3 מ'.

(4) גובה הבנין :

גובה הבניה המותר עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין

ועוד קומת גג חלקית לחדרים ומתקנים טכניים ויציאה לגג מחדר

המדרגות.

תותר הקמת עד 4 קומות מרתף

סה"כ גובה הבניה לא יעלה על כ-40 מ' מעל פני הים, כולל חדר

מכונות ומתקנים טכניים על הגג, לא כולל אנטנות.

(5) הוראות נוספות :

א. הקמת מרתפים מתחת לבנין לשימור תהיה בהתאם להנחיות

תכנוניות/הנדסיות להבטחת שלמות הבנין לשימור ואי פגיעה בו, כפי

שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולהנחת דעתו.

ב. פני גג המרתף שמעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניניים לא יבלטו

מפני הקרקע וגג המרתף יגונן ו/או יטפל כחלק מפיתוח המגרש. פני

תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיותר בית גידול לעצים

בוגרים בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ' בשולי המגרש ובמקומות

המיועדים לנטיעות ע"פ נספח הבינוי ו/או תכנית פיתוח שתאושר ע"י

מהנדס העיר.

## מאושרת

ג. הבניה החדשה במגרש תשולב עם המבנה לשימור הקיים במגרש.

התחום המסומן בתשריט בנקודות ירוקות הוא שטח לזיקת הנאה לציבור. בתחום זה תרשם זיקת הנאה לכלל הציבור בלשכת רישום המקרקעין. שטח זיקת ההנאה בכיכר הציבורית במגרש 1 לא יפחת מ-150 מ"ר, אולם תותר גמישות בגבולותיו באישור הועדה המקומית. שינוי בגבולות הגיאומטריים של זיקת ההנאה לא יהווה שינוי לתכנית.

11. זיקת הנאה :

1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, באישור אגף

12. תנועה וחניה :

התנועה בעיריית ת"א. תקן זה יהיה תקן מקסימלי ולא יותר מקומות

חניה נוספים מעבר למספר מקומות החניה ע"פ תקן זה.

2. כל החניה תהיה תת קרקעית, למעט חניה תפעולית במידה ותידרש ובאישור מהנדס העיר.

3. מיקום החניה התפעולית יאושר ע"י אגף התנועה של עיריית ת"א.

4. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה

בעיריית תל-אביב - יפו לא יהווה שינוי לתכנית זו, למעט המרחק שבין הרמפה לגבול המגרש שבמערב במגרש מס. 1. שינוי נתון זה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

5. ע"פ הסכמת בעלי מגרש זה והמגרש הצמוד אליו מדרום (שד"ר רוטשילד

17) תשמר אופציה למעבר תת-קרקעי בין מגרש 2 לרח' אחד העם -

לפרויקט אחוזת בית - תוך מתן זיקת הנאה הודנית.

6. בשלב הוצאת היתרי הבניה ו/או ביצוע הפיתוח יקבעו רדיוסי הסיבוב

בדרכים בהתאם לתכניות התנועה והחניה וע"פ דרישות אגף התנועה

בעיריית תל-אביב - יפו.

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט לענין קוי הבנין והגבהים, כולל גובה

13. נספח הבינוי :

הגוש התחתון של המגדל במגרש 1.

המבנים המסומנים בכוכבית שחורה מוקפת בעיגול מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

14. הוראות שימור :

1. כל מבנה לשימור יתועד במסמך תיעוד ושימור (להלן "מסמך התיעוד")

אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים,

תיעוד התפתחות המבנה וחווות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים.

תיעוד המבנה יכלול : תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי

שלו, פירוט חלקיו הפנימיים של המבנה : ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו',

הרקע ההיסטורי של המבנה - איתור המשפחות אשר הקימו אותו

והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור

מהנדס העיר.

2. לא תותר הדיסתו של מבנה לשימור. לא תותר כל תוספת בניה למבנה

## מאושרת

לשימור במגרש 1, תוספת הבניה תהיה בבנין נפרד כמוסמך בנספח הבינוי. תותר תוספת בניה לבנין לשימור במגרש 2 בתנאי שילובה עם המבנה לשימור ע"פ המסומן בנספח הבינוי. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התייעוד והשימור כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.

### 3. שיפוץ ושימור המבנה :

שימור ושיפוץ המבנה יבוצע בהתאם למסמך התייעוד. במטרה להחזיר את המבנה לקדמותו תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון : חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל השימור או אדם אחר מטעמו ובאישור מהנדס העיר ת"א.

4. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י תיק השימור והתייעוד.

### 5. אחזקת המבנה לשימור :

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתו של המבנה לשימור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התייעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גידור, גינות, ניקוז, הניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

חלקות 66, 65 בגוש 6921 יאוחדו למגרש מס' 1 וחלקות 6, 7 בגוש 7245 יאוחדו למגרש מס' 2. האיחוד יהיה בהסכמת הבעלים בהתאם לתשריט.

### 15. איחוד חלקות :

### 16. תנאים למתן

#### היתר בניה :

בנוסף לתנאים אחרים אותם רשאת הועדה המקומית לדרוש, לא יתן היתר לבניה ע"פ תכנית זו לפני ביצוע הפעולות הבאות :

1. אישור מסמך התייעוד והשימור לבנינים לשימור בשטח התכנית ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע הוראות מסמך זה, כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון ע"פ תכנית זו.

2. אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכל מגרש ע"י הועדה המקומית, כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש. תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בין היתר התכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי הגמר וכיו"ב.

3. אישור תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים בכל מגרש ע"י הועדה המקומית והבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים ע"י מבקש היתר הבניה, כתנאי להוצאת היתר בניה באותו מגרש. תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר, פירוט חומרי הגמר, גינות וצמחיה (כולל בתי גידול

# מאשרת

תבנים מפורטת מס. 2816  
"אלנבי-נחלת בנימין"  
דף מספר 8 מתוך 9 דפים

- לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים והבטחת ניקוז וחלחול. הועדה המקומית רשאית לדרוש כיסוי דרך הגישה לחניונים בצמחיה והבטחת מיגון אקוסטי לדרך גישה זו.
4. הבטחת הריסת מבנים, מתקנים וסככות ע"פ דרישת מהנדס העיר ופינוי כל פסולת הבנין.
  5. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים ולדרך הגישה לחניונים במידה וידרשו, באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
  6. הבטחת איחוד החלקות ע"פ הוראות פרק ט' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
  7. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
  8. קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

## 17. תנאים נוספים

לחיבור לתשתיות: לא ינתן אישור לחיבור תשתיות חשמל, מים וטלפון (טופס 4) לבנין חדש **במגרש אלא אם הסתיימו** עבודות שימוד המבנה באותו מגרש להנחת דעתו של מהנדס העיר.

## 18. תנאים נוספים

לאיכלוס המבנים: לא תינתן אפשרות איכלוס בנין חדש לפני השלמת ביצוע הפעולות אשר נדרשו בתנאים למתן היתר הבניה ע"פ סעיף 16 לעיל ותנאים נוספים כפי שיופיעו בהיתר הבניה כולל: פינוי הריסות ופסולת בנין, השלמת שימור המבנה, השלמת עבודות הפיתוח ע"פ תכנית הפיתוח, הכל להנחת דעתו של מהנדס העיר.

## 19. יחס התכנית

לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשית והוראות תכנית "ע" מרתפים. במידה של ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ו/או תכנית "ע" ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית "ג" לבניה על גגות בתים לא תחולנה בתחום תכנית זו.

20. הוצאות תכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית ע"פ החוק.

21. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו/ לא הוצא היתר בניה לבנין במגרש 1 ולא הסתיימו עבודות ביצוע השלד עד לקומה ה-15 (מעל פני הקרקע) לפחות, תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

Mrs. RONNIE BENIN-BARR

חתימת יוזם התכנית :

Mrs. RONNIE BENIN-BARR

חתימת בעל הקרקע :

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אזור כלים  
 רח' ריי"ל 7 ת"א 67778  
 טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

חתימת המתכנן :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אשור תכנית מס' 2816 - "אלנבי-נחלת בנימין" התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק החל מיום 11/11/01		
מנהל האגף AM	מנהל תכנון י. גולדנברג חתום	יו"ר הועדה המקומית מ. בוכמן חתום

חתימת ועדות :

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2816 / 108 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום 7.1.02 לאשר את התכנית שמואל לסקר יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
---

14.3.2001

תאריך :

28.3.2001

22.4.2001

17.5.2001

23.5.2001

8.1.02 אולניא