

11/10/98

2

תכנית מפורטת מס' 2260 א'  
בסמכות הועדה המקומית  
דף מס' 1 מתוך 5 דפים  
20.3.97  
24.6.97  
3.7.97  
7.8.97  
30.8.98 למתן תוקף

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2260 א' - בית רובינסטין

בסמכות הועדה המקומית

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס 2260

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2260 א' - בית רובינסטין, בסמכות הועדה המקומית", שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מס' 2260.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות ככתב, להלן "הוראות התכנית", גליון אחד של תשריט, ערוך בק.מ. 1:500, להלן "התשריט" וגליון אחד של נספח בינוי מנתח בק.מ. 1:500, להלן "נספח הבינוי".  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט והכולל את הגושים והחלקות הבאים:  
גוש 7103, חלקות וח"ח 112, 118, 119, 126, 128  
גוש 7104 חלקות וח"ח 76, 77  
גוש 7077 חלקות וח"ח 26, 27  
גוש 6941 שומא ח"ח 119  
בין הרתיבות לינקולן, דרך פ"ת ומזא"ה בת"א.
4. שטח התכנית: כ- 6.95 דונם.
5. יזום התכנית: חכ' רובינסטין, מריו לזניק.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א ואחרים.
7. עורך התכנית: אדר' אריה פריברגר.
8. מטרות התכנית
  - 8.1 לקבוע הוראות בניה ותנאים, שיאפשרו שימור ושיקום מבנה בעל ערכים ארכיטקטוניים הכלול בתכנית וזאת ע"י:
    - 8.1.1 הגדרת המבנה בחלקה 119 בגוש 6941 שומא כמבנה לשימור א' וקביעת הוראות לשיפוץ ולשימור הבנין.
    - 8.1.2 העברת זכויות של שטחי בניה לא מנוצלים מהמבנה לשימור למגדל הכלול בתכנית, ללא חריגה מגובה מירבי של 110.50 מ', שהותר בתכנית מס' 2260 (להלן "התכנית הראשית").
    - 8.1.3 שינוי קו הבנין הקדמי לקומת הקרקע בכיוון רחוב לינקולן ודרך פ"ת ל-3.70 מ'.
  - 8.2 לשנות בהתאם לכך את התכנית הראשית, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 3870 מיום 25.4.91.

תכנית מפורטת מס' 2260 א'  
בסמכות הועדה המקומית  
דף מס' 2 מתוך 5 דפים

## 9. שינוי התכנית הראשית:

התכנית הראשית תשונה ע"י ההוראות המפורטות להלן:

### 9.1 תכליות מותרות:

9.1.1 בנוסף לתכליות המותרות ע"פ הוראות התכנית הראשית, תותר במפלס המרתף העליון של המגדל חזית מסחרית בכוון הכיכר. השטחים העיקריים מתחת לפני הקרקע כלולים בסך השטחים העיקריים המותרים בתכנית.

במבנה לשימור המסומן כתשריט יותרו, בנוסף לתכליות המותרות ע"פ התכנית הראשית, גם שימושים ע"פ הקיים בהתר ערב אישור תכנית זו, ובכפוף לחו"ד השירות לאיכות הסביבה בעת"א-יפו.

במבנה התניה: תותר קומת קרקע מסחרית ועוד 5 קומות חניה עילית.

### 9.2 שחי הבניה:

9.2.1 השטחים המירביים המותרים לבניה למטרות עיקריות יהיו 28,075 מ"ר, ע"פ הוראות התכנית הראשית. שטחים אלו כוללים גם את השטחים העיקריים הקיימים במבנה לשימור כחלקה 119 בגוש 6941 שומא.

9.2.2 השטחים המירביים למטרות שירות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה. לא תותר אחסנה בקומות העליונות במסגרת שחי השירות. בנוסף יותרו עד 9700 מ"ר לקומות חניה מעל פני הקרקע.

9.2.3 מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין יותרו שחי שירות כהקף של עד 12,750 מ"ר. שחי השירות כוללים שחי חניונים. שטחים אלו אינם כוללים את שחי הרמפות המשותפות לתניון סעדיה גאון, הנמצאות כחחום התכנית ואשר יחושבו כשחי שירות נוספים.

### 9.3 גובה ומספר קומות

9.3.1 הגובה המירבי של המגדל לא יעלה על 110.50 מ' כמותר ע"פ הוראות התכנית הראשית, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד קצה הגג העליון.

9.3.2 במבנה התניה, המסומן בנספח הבינוי, יותרו עד 6 קומות מעל פני הקרקע.

9.3.3 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו עד 5 קומות מרתף.

### 9.4 קוי בנין

9.4.1 קו בנין קדמי לקומת הקרקע למגרש המגדל ומבנה התניה (המסומן בנספח הבינוי כמגרש מס' 1), יהיה 3.7 מ'. לא יותרו הקלות בקו הבנין הקדמי. בקומות העליונות יותר קו בנין קדמי 0 מ'. שאר קוי הבנין למגרש מס' 1 יהיו כמפורט כתשריט. קוי הבנין למבנה לשימור (המסומן בנספח הבינוי כמגרש מס' 2), יהיו ע"פ הקיים ערב אישור תכנית זו.

תכנית מפורטת מס' 2260 א'  
בסמכות הועדה המקומית  
דף מס' 3 מתוך 5 דפים

9.4.2 קוי הכנין למרתפים יהיו גכולות המגרש, בתנאי שיובטחו, ע"פ דרישת מה"ע, אפשרות למעבר תשתיות עירוניות, קיום בית גידול לעצים כוגרים בעומק שלא יפחת מ - 1.5 מ' ופתרון ניקוז וחילחול מי גשמים להנחת דעת מה"ע.

#### 9.5 הוראות לגבי המבנה לשימור

המבנה בנוש 6941 שומא חלקה 119 הוא מבנה לשימור א' ויחולו לגביו ההוראות הכאות:

9.5.1 לא ניתן יהיה להרוס את המבנה לשימור.

9.5.2 לא תותר כל תוספת בניה בחלקה מעבר לקיים ערב אישור תכנית זו. כל הזכויות הנובעות מחלקה זו אשר נקבעו בתכנית הראשית וטרם נוצלו, ייבנו במגדל שבמגרש 1.

#### 9.6 תכנית עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל תחום התכנית, ואישורה ע"י הועדה המקומית.

תכנית העיצוב והפיתוח תתיחס, בין היתר, לנושאים הכאים:

חומרי גמר, טיפול כחזיתות ובעיקר במפלס הולכי הרגל, גבהים, כניסות למבנים, פתרונות תנועה, חניה ונגישות, פינוי אשפה, קולונדות ושטחים מקורים, אם ישנם, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, פיתוח כל השטחים הלא-מבונים בתחום התכנית כולל נטיעות, שתילות וריצוף. פיתוח המדרכות הגובלות,

הוראות לשיפוץ המבנה לשימור ופרטים נוספים ע"פ דרישות מה"ע ולהנחת דעתו.

#### 9.7 הוראות לגבי החניה ומבנה החניה

9.7.1 החניה העילית תבנה בצורה מוסתרת בכוון דרך פ"ת. חזיתות המבנה יטופלו ע"פ הנחית מה"ע ולהנחת דעתו ויפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.

9.7.2 הגישה לקומות החניה העילית, הנוספות ע"פ תכנית זו, תהיה מתחום מגרש מס' 1. לא יותר שימוש ברמפה המשותפת למגרש ולחניון סעדיה גאון לצורך גישה לקומות אלה. מיקום הגישה לחניה יהיה באישור מה"ע ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.

9.7.3 החניה הנדרשת ע"פ תקן תהיה עבור תוספת הבניה בלבד, ותחושב ע"פ התקן שיהיה נהוג בעת"א כעת הוצאת היתר הבניה.

#### 9.8 הוראות נוספות

הועדה המקומית רשאית לדרוש נטיעת עצים כוגרים בתחום התכנית או כסמוך אליה, ע"י היזם/מבקש ההיתר ועל חשבונו, וזאת ע"פ מפתח של 3 עצים לכל דונם קרקע הכלול בתחום הקו הכחול. העצים ינטעו כמפלס הקרקע הסופי ולא בעציצים גלויים. סוג העצים ומיקומם יקבעו ע"פ הנחיות מה"ע.

תכנית מפורטת מס' 2260 א'  
בסמכות הועדה המקומית  
דף מס' 4 מתוך 5 דפים

#### **10. הוצאות תכנון ופיתוח:**

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרכות: הוצאות עריכתה וכדיקתה כשכלים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאת הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעון ע"י הבעלים/ היזמים/ מבקשי ההיתר.

#### **11. תנאים למתן היתרי בניה:**

- 11.1 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כמפורט בסעיף 9.6 לעיל.
- 11.2 הכטחה, ע"י מתן ערכות מתאימה, לשיפוץ ושימור המבנה לשימור בחלקה 119 ולשחזור חומת הכורכר הקיימת ושיקומה, ע"פ הנחיות מה"ע וצוות השימור בעת"א.
- 11.3 אישור צוות השימור כעת"א בדבר התחלת ביצוע בפועל של שיפוץ המבנה לשימור ע"פ ההנחיות.
- 11.4 רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין לגבי המבנה לשימור בחלקה 119, הכוללת את הפרוט הבא:
  - 11.4.1 התחייבות להחזקת לפחות 80% משטחי המבנה כבעלות אחת ולאחזקה שוטפת של הבנין כולו.
  - 11.4.2 התחייבות לשיפוץ הבנין אחת ל-7 שנים ע"פ הנחיות מה"ע.
- 11.5 הכטחה, ע"י מתן ערכות מתאימה, לנטיעת עצים בוגרים, ע"פ דרישת מה"ע וכמפורט בסעיף 9.7 לעיל.
- 11.6 תשלום הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 10 לעיל.
- 11.7 השלמת התנאים להיתרי בניה המפורטים בהוראות התכנית הראשית.
- 11.8 הכטחת ביצוע הסדרי קרקע ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עת"א, כמפורט בהוראות התכנית הראשית.

#### **12. תנאים למתן תעודות איכלוס בתחום התכנית:**

- 12.1 השלמת נטיעת עצים בוגרים כמפורט בסעיף 9.7 לעיל.
- 12.2 השלמת ביצוע הסדרי קרקע ורישום השטחים הציבוריים, כמפורט בהוראות התכנית הראשית.

#### **13. תנאים למתן תעודת גמר בתחום התכנית:**

השלמת שיפוץ ושימור המבנה לשימור וחומת הכורכר, באישור מה"ע ולהנחת דעתו.

#### **14. יחס התכנית לתכנית הראשית:**

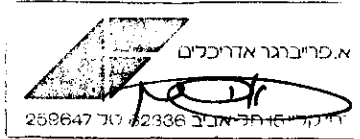
על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, אם לא שונה. ככל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.

#### **15. זמן ביצוע:**

זמן ביצוע משוער לתכנית: 5 שנים.

תכנית מפורטת מס' 2260 א'  
 בסמכות הועדה המקומית  
 דף מס' 5 מתוך 5 דפים

16. אישורים:



חתימת המתכנן:

חתימת מנהל הפרקע: אברהם רוזנשטיין ושות' חברה קבלנית  
 חתימת מנהל הפרקע: אברהם רוזנשטיין ושות' חברה קבלנית  
**באהאוס בע"מ**



הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965		
אשור תכנית מס' 2260		
ההכנית מאושרת מינה מעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 10/5/98		
יו"ר הועדה המחוזית	מנהל האגף	מנהל הפרקע
<i>[Signature]</i>		

3.6

מספרנו: תנע-צר-7332