

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפותכנית מתאר מספר תא/ 2594 - "מתחם אחוזת בית"שינוי מספר 3 לשנת 1997 לתכנית בנין עיר מספר 44 (תיקון 1941) על שינויהושינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר תא/ 2594 - "מתחם אחוזת בית", שינוי מספר 3 לשנת 1997 של תכנית מספר 44 (תיקון 1941) על שינוייה ושינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1200.
2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: "התשריט").
ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 (להלן: "נספח הבינוי"). נספח הבינוי יחייב לעניין גובה הבניין ומפלסו, מס' קומות, קווי בניין.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: "נספח תנועה").
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- ובנוסף מסמך נלווה - בינוי עקרוני למבנן השלם ערוך בקנה מידה 1:500.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 2, 3, 4 בגוש 7245, רחוב אחד העם 20-26. גבולות התכנית - בצפון: רח' אחד העם במערב: חלקה 1 בגוש 7245 בדרום: חלקות 6-10 בגוש 7245 במזרח: חלקות 5 ו-6 בגוש 7245
4. שטח התכנית: כ- 1.92 דונם.
5. יזום התכנית: אלרוב-ישראל בע"מ.
6. בעל הקרקע: אלרוב-ישראל בע"מ.
7. מתכנן התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.
רח' בן-גוריון 1 בני-ברק, טל. 03-6158000, פקס. 03-6158001

8. מטרות התכנית:

חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר וקביעת שטח לשימוש הציבור, כל זאת על ידי:

- א. איחוד בהסכמה של חלקות 2, 3, 4 בגוש 7245 למגרש בניה אחד (להלן: "המגרש"), שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי למרכז עסקים ראשי בו יוקם בנין לתעסוקה (כולל משרדים) ו/או מגורים ו/או מלונאות וכן מסחר. ישומר "בית לטוינסקי" (אחד העם 22) שחזור "בית אדלר" (אחד העם 26) כבית חד קומתי בכפיפות לגלעין הבניין החדש שיוקם.
 - ב. קביעת זכויות בניה של עד 9,900 מ"ר שטח עיקרי במגרש למרכז עסקים ראשי, כולל הבניינים לשימור ושחזור. שטחי המסחר בתחום התכנית יהוו עד 650 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים.
 - ג. קביעת הוראת בניה להקמת בנין בגובה עד 92 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים, שלא יעלה על 18 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה וקומות טכניות). בניית עד 6 קומות מרתף מתחת מפלס הכניסה הקובעת בכל תחום המגרש וקביעת הוראות לשימור "בית לטוינסקי" והוראות להזזה ושיחזור/שימור חלקו הקדמי של "בית אדלר" המקורי.
 - ד. לשנות בהתאם את תכנית מספר 44 (תיקון 1941) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מספר 1142 מיום 20.11.1941, על שינוייה, ואת תכנית מפורטת מספר 1200 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 2123 מיום 03.02.75, על שינוייה (להלן: "התכנית הראשיות").
- תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת. ניתן לאשר על פיה היתר בניה.

9. אזורי יעוד:

1. מרכז עסקים ראשי:
השטח הצבוע בתשריט באפור עם קוים שתי וערב אלכסוניים דקים בצבע שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי (מגרש א') ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

- א. תכליות מותרות:
בקומות מרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה, ושימושים אחרים עפ"י המפורט בתכנית "עו" - מרתפים על תיקוניה. במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו יותרו בקומת המרתף העליונה שטחים לרווחת הדיירים בבנין לרבות מועדון ספורט, משרדי הנהלת הבנין ושטחים המהווים המשך לשימושים בפועל בקומת קרקע.
בקומת הקרקע - מסחר (לרבות בתי אוכל), תעסוקה (כולל משרדים), מבואות ושטחי שרות אחרים הנדרשים עבור השימושים העיקריים בבנין.
בקומות מעל מפלס הכניסה - תעסוקה (כולל משרדים) ו/או מגורים ו/או מלונאות, שטחי שרות נלווים בהתאם וקומות טכניות.

בבנינים לשימור ולשחזור – מסחר (לרבות בתי-אוכל), גלריות או פעילות אחרת הפתוחה לציבור הרחב.

ב. זכויות הבניה:

1. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 9,900 מ"ר מתוכם עד 650 מ"ר שטחי מסחר. בנוסף, יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 4,500 מ"ר.
2. השטחים כוללים את הבנינים לשימור ולשיחזור בשטח כולל (עיקרי ושרות) של כ- 920 מ"ר.
3. תותר העברה של שטח עיקרי לקומת המרתף העליונה.
4. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 11,500 מ"ר.

ג. גובה הבניה:

1. גובה הבניה לא יעלה על 92 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים באישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון. גובה הבניה לא יעלה על 18 קומות (כולל קומת קרקע גבוהה (עם אפשרות ליציע) וקומות גג טכניות).
2. תותר בניה של עד 6 קומות מרתף.
3. גובה מינימלי בין החלק הגבוה ביותר במבנה לשימור (אחד העם 22) לבין החלק הנמוך ביותר של המגדל שמעל יהיה 6.5 מ' בהתאם לנספח הבינוי.
4. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבנין העל קרקעי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שילוב בתי גידול לצמחיה ולעצים רחבי נוף בתקרת המרתף.

ד. קוי הבניה:

1. קוי הבניה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.
2. תותר בנית מרתפים בגבולות המגרש (קו בנין "ס"), בתנאי של שמירה מלאה על כל העצים הנמצאים בגבולות המגרש טרם אישור התכנית ויצירת בתי גידול מתאימים.

ה. הוראות מיוחדות:

1. במידה ויהיה שימוש למגורים, יופרדו הקומות לשימוש זה משאר השימושים וישורתו על-ידי כניסה, מעליות ושטחי חניה נפרדים.
2. גודל יח"ד ממוצע לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי וגודל יח"ד מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר שטח עיקרי.

ו. זיקת הנאה וזכות מעבר:

1. תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לציבור בהיקף שלא יקטן מ- 250 מ"ר.
2. הרישום יהיה בהתאם למסומן בתשריט, אולם שינויים גאומטריים לא מהותיים במיקום זיקות הנאה יותרו באישור מהנדס העיר ולא יחשבו כשינוי לתכנית.



10. תנועה וחניה:
- א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. הפריקה והטעינה ברח' אחד-העם תהיה בכפוף להנחיות אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו. תקן זה הינו מקסימלי ולא תותר כל תוספת של מקומות חניה.
- ב. במידה ויהיה שימוש למגורים, תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה +עד 20% חניה לאורחים.
- ג. יותר שילוב פתרונות הכניסה והיציאה לחניונים בדרך גישה משותפת עם המגרש השכן בדרום מזרח בהסכמת בעלי הקרקע בשני המגרשים.
- ד. תינתן עדיפות לכניסה לחניון התת קרקעי, עפ"י המסומן בנספח התנועה ובנספח הבינוי - מזרחית לבנין אדלר.
- ה. נספח התנועה הוא מנחה בלבד. שינויים בנספח זה באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו לא יהוו שינוי לתכנית זו.

11. הוראות שימור ושחזור:

המבנה באזור מרכז עסקים ראשי ברחוב אחד העם 22 המסומן בתשריט בכוכבית שחורה מיועד לשימור. המבנה ברחוב אחד העם 26 מיועד לשחזור ומיקומו חדש ומסומן בתשריט בקו ירוק עבה מקוטע ועליו כוכביות שחורות. שיחזור המבנה יעשה בהתאם לנספח הבינוי של התכנית ובהתאם להוראות הבאות:

- א. המבנה לשימור והמבנה לשחזור יתועדו במסמך תיעוד ושימור (להלן: "מסמך התיעוד") אשר יכלול שרטוטים, צילומים, תכניות, חזיתות, פרטים, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנים יכלול: תיעוד המבנה המקורי וניתוח קונסטרוקטיבי שלו, פרוט חלקיו הפנימיים של הבניה: ציורי קיר, חדרי מדרגות וכו', הרקע ההיסטורי של המבנים - איתור המשפחות אשר הקימו אותו והאדריכלים אשר עסקו בבנייתו. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.
- ב. תאסר הריסת "בית ליטוונסקי". תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התיעוד והוראות יחידת השימור בעיריית תל-אביב-יפו. תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים ב"בית אדלר" וכן גריעת חלקים ממנו כפי שיתחייב מגרעין הבנין חדש בהתאם למסמך התיעוד והוראות יחידת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.
- ג. יוכנו מסמכי תיעוד למבנה המיועד להריסה. לא יוצא היתר להריסת המבנה המיועד להריסה באזור מרכז עסקים (אחד העם 24-26) לפני השלמת מסמך התיעוד לבנין זה ואישורו ע"י מהנדס העיר.

ד. שיפוץ ושימור המבנה לשימור "בית ליטוונסקי":

שימור ושיפוץ המבנה יבוצע בהתאם למסמך התיעוד. במטרה להחזיר את המבנה לקדמותו תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין ושימור החללים הפנימיים והמעטפת החיצונית, טיפול פנימי וחיצוני, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחד מטעמו ובתאום מלא עם יחידת השימור בעיריית תל-אביב-יפו.

ה. במסגרת השימור תדרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית אף אם הוצא להם בעבר רשיון בניה והכל עפ"י מסמך התיעוד.

ו. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גג המבנים לשימור, כולל אנטנות.

ז. אחזקת המבנה לשימור "בית ליטוונסקי" ר"בית אדלר":
כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנה לשימור וחלק המבנה לשיחזור תעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התיעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בנין, גדור, גינות, ניקוז, חניה, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.
במבנה לשימור ובחלק המבנה לשיחזור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י חוק עזר עירוני.

ח. חפירה מתחת ל"בית ליטוונסקי" תותנה בשמירת כל הרצפות/תקרות בכל הקומות, למעט רצפת קומת הקרקע, ללא פגיעה בשלד המבנה ההיסטורי על פי תיק התיעוד ונספח השימור, ככל שהדבר ניתן מבחינה קונסטרוקטיבית. היה ויפגע פרט מפרטי שלד המבנה ההיסטורי אגב עבודות החפירה, הוא ישוחזר עם תום עבודת החפירה בהתאם להוראות אדריכל השימור. שיטת החפירה תיקבע בתאום עם מהנדס העיר. ריצפת קומת הקרקע תפורק בהנחית יחידת השימור של העיריה ובפקוח אדריכל השימור ותשוחזר באתרה עם תום עבודה החפירה.

ט. חלקו הקדמי של הבנין ברחוב אחד העם 26 "בית אדלר" יוזז, ישולב בפרויקט בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, ואפשר שתינתן דרכו כניסה לפרויקט, תוך העדפת כניסה מזרחית לחלק המשוחזר.
במידה ויעשה שינוי או הקטנה של שטח גרעין הבנין החדש באופן אשר יאפשר את שימור/שחזור "בית אדלר" במלואו, יחויב שחזור מלוא המבנה המקורי ברחוב אחד העם 26, לרבות החלק המסומן בנספח הבינוי לגריעה מהשחזור בהתאם להנחיות יחידת השימור. המיקום המדויק להזזת החלק המשוחזר ואופן שחזורו יקבעו ע"פ הנחיות יחידת השימור ועל פי תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

12. תכנית עיצוב

א. אדריכלי ופיתוח: תוכן תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתחום התכנית באישור הוועדה המקומית.

התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר, גינות וצמחיה (כולל הפתרון לעצים לשימור ומיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי איוורור, יציאות חירום וכי"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. יוצע פתרון של כיסוי בצמחיה וטיפול אקוסטי לדרך הגישה לחניונים.

ב. שילוב השחזור של "בית אדלר" עם הבנין החדש יקבע במסגרת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי באישור מהנדס העיר.

ג. תנאי לאישור תכנית העיצוב האדריכלי יהיה השלמת תיק התיעוד של המבנים לשימור.

מאוסרת

דף מספר 6 מתוך 7 דפים

ד. תכנית העיצוב האדריכלי תתבסס על מסמך התיעוד המאושר ותפרט בין היתר מעבר לציבור בין הבנין ברח' אחד העם 22 ומבנה "הצלמניה", הדגשת המבנים לשימור ולשיחזור ברחוב אחד העם 22 ו-26 ע"י תלת-מימד, הגבהים והמרחקים בין המבנים לשימור ולשיחזור לבניה החדשה, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. בתכנית העיצוב האדריכלי יקבע מיקום "בית אדלר" וכן טכניקת ביצוע השחזור.

ניתן להמשיך את השימושים הקיימים במבנים בתחום התכנית עד להוצאת היתר בניה להריסתו של אותו מבנה.

13. הוראות נוספות:

14. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
- ב. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים, כולל השטח הציבורי הפתוח ודרך הגישה לחניונים, ע"י מבקש היתר הבניה.
- ג. אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את כל הבניינים והאלמנטים לשימור ושחזור בתחום תכנית זו ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע פעולות השימור והשחזור בהתאם להוראותיו.
- ד. הבטחת ביצוע הריסת המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבנין. תותר אי הריסת חלק מהמבנים במידה ולא יפריעו לתכנון, עפ"י המלצת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.
- ה. הבטחת ביצוע מיגון אקוסטי לחדרים הטכניים בבניינים שבמגרש ולדרך הגישה לחניונים.
- ו. הבטחת איחוד החלקות במגרש א' על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ז. עבודות בניה וחפירה במתחם התכנית יותרו רק לאחר שתובטח יציבות "בית ליטווינסקי" ואי פגיעה בבנין לשימור מכל סוג שהוא להנחת דעת מהנדס העיר ובכפוף לאמור בסעיף 11 ט'.
- ח. אישור מהנדס העיר לפתרונות שיבטיחו אי פגיעה בעצים לשימור כתוצאה מבנית המבנה במגרש באזור מרכז עסקים ראשי.
- ט. אישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט לגובה המבנה.

15. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. התאמת הבניינים במגרש לתכנית העיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ב. שימור ושיחזור הבניינים והאלמנטים לשימור עפ"י הוראות מסמך תיעוד ושימור להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ג. גמר ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית עפ"י תכנית הפיתוח.
- ד. גמר ביצוע המיגון האקוסטי עפ"י סעיף 14.ה' לעיל.
- ה. רישום איחוד החלקות במגרש א' וזיקת ההנאה - כמפורט בסעיפים 9.ו' ו-14.ו'.

מ א ו ש ר ת

16. הוצאות תכנון
ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

17. יחס התכנית
לתכניות תקפות:

א. הוראות התכנית הראשית, הוראות תכנית מתאר "ע" - מרתפים והוראות תכנית "ח" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של ניגוד או סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו. הוראות תכנית "ג" אינן חלות בתחום תכנית זו.

ב. הוראות תכנית המתאר לשימור מבנים ואתרים בתל-אביב המופקדת (להלן "תכנית השימור"), או אם תקבל תוקף, או כל תכנית אחרת שתבוא במקומה חלות על תכנית זו, אך בכל מקרה של סתירה ותוספות בתכנית השימור קובעות הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע משוער: 10 שנים מיום אישור התכנית.

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

י. סלבי ושות' אדריכלים
ומלונני ערים
א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

חתימת בעל הקרקע:

אל-רוב ישראל ב

חתימת היזם:

אל-רוב ישראל בע"מ

חתימת הועדות:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' <u>2594/ר</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה האליטה
ביום <u>20.11.06</u> ^{28.1.04} _{11.9.06} לאשר את התכנית.
<u>גילה יוקון</u>
יו"ר הועדה המחוזית

13.7.07 אישור

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: <u>ת.א. 2594 - מתחם ארבעת כות"ש</u>	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בקתנגדויות)	
תאריך: <u>20.05.03</u>	פרוטוקול: <u>2003-7</u> החלטה: <u>1</u>
.....
.....
.....
אושרה לכי"ר <u>935</u> ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך: <u>20.11.2006</u>	כשיבה מס': <u>935</u>
מנהל האגף: <u>.....</u>	יו"ר הועדה: <u>.....</u>
.....

סגן ראש העירייה