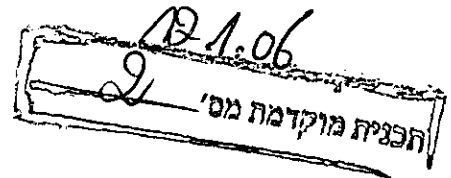


04/12/2005

1



מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מספר 3579 – "מגדל רוטשילד 1"
תכנית בסמכות הועדה המקומית

שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ב' על שינוייה
שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ג' על שינוייה
שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ד' על שינוייה
ושינוי מספר 9 לשנת 2004 של תכנית מספר 44 על שינוייה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3579 – "מגדל רוטשילד 1", שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ב' על שינוייה, שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ג' על שינוייה (להלן: "התוכנית הראשית"), שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מספר 2198 ד' על שינוייה ושינוי מספר 9 לשנת 2004 של תכנית מספר 44 על שינוייה.
2. מסמכי התכנית:
 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. תשריט צבוע ערוך בקנה מידה 1:250, 1:1250 (להלן "התשריט").
 3. נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:250, 1:1250 (להלן "נספח בינוי").
 4. נספח תנועה מנחה ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה").

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התוכנית: תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט, הכולל את החלקות: 53,54,61,83,85,86,89 בגוש 7422.
4. שטח התכנית: 5.70 דונם.
5. גבולות התכנית: בצפון: רח' אחד העם, בדרום: כיכר קצה השדרה, במזרח: מגדל אפריקה ישראל, במערב: רחוב התלמי (חלקות: 53,59 בגוש 7422).
6. יוזם התוכנית: חבס ח.צ. קרדיט (1994) בע"מ, הדר חברה לביטוח בע"מ, עטרה חברה להשקעות בע"מ. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב – יפו.
7. בעל הקרקע: חבס ח.צ. קרדיט (1994) בע"מ, הדר חברה לביטוח בע"מ, עטרה חברה להשקעות בע"מ, עיריית תל אביב.
8. עורך התוכנית: ישר אדריכלים בע"מ.

חיזוק המגורים במע"ר ההיסטורי של ת"א ומימוש פוטנציאל הבניה הקיים וזאת על ידי:

1. שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים בתוכנית הראשית מבלי לשנות את סך כל השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה, כמפורט להלן:
 השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה בייעוד מגורים יהיה 11,253 מ"ר.
 השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה בייעוד משרדים יהיה 1,849 מ"ר.
 2. השטח העיקרי הכולל המותר לבנייה בייעוד מסחר יהיה 500 מ"ר, על-פי הוראות התוכנית הראשית ועל פי סעיף 62 ס"ק א. לחוק.
 3. שינוי בקו בנין קדמי (לרחוב אחד העם) ובקווי בנין לאלמנטי הצללה אקלימיים עפ"י התשריט ונספח הבינוי, על-פי סעיף 62 ס"ק א. לחוק.
 3. קביעת צפיפות המגורים ע"י קביעת גודל יחידת דיור ממוצע וגודל יחידת דיור מינימלי – עפ"י ס' 62א' (א) (8) לחוק.
 4. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום המגרש, על-פי סעיף 62 ס"ק א. לחוק.
 5. שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 2198ב' על שינוייה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 4412 מיום 28.5.96
 - שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 2198ג' על שינוייה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 4866 מיום 27.3.00
 - שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 2198ד' על שינוייה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 5073 מיום 8.5.02 ושל תכנית מספר 44 על שינויה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי- גיליון מס' 1142 מיום 20.11.1941.
- תוכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לקבל היתר בניה ע"פ תכנית זו.

10. הוראות התכנית:

1. המרת שטחים:

חלק משטחי המשרדים יומרו למגורים כך שלאחר המרת השטחים תהיה חלוקת השטחים כדלהלן: 11,253 מ"ר עיקרי למגורים, 1,849 מ"ר למשרדים ו- 500 מ"ר למסחר וזאת ללא שינוי סך כל השטחים העיקריים בבניין – עפ"י ס' 62א' (א) (6) לחוק.

2. צפיפות:

גודל יחידת דיור ממוצע לא יפחת מ- 100 מ"ר שטח עיקרי וגודל יחידת דיור מינימלי לא יפחת מ- 60 מ"ר שטח עיקרי – עפ"י ס' 62א' (א) (8) לחוק.

3. תכנית עיצוב ופיתוח:

א. נספח הבינוי מראה את עקרונות הבינוי והוא מחייב בכל הנוגע לקווי הבניין החדשים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנית פיתוח למגרש הפרטי.

תכנית העיצוב תפרט בין השאר חתכים וחזיתות עקרוניים, דרכי גישה לחניונים, טיפול במפלס הולכי הרגל וברחוב, חומרי הגמר העיקריים וכיו"ב.

ב. תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט חומרי הגמר והצמחייה, לרבות מדרכות, מעברים, תחום זכות המעבר לכלי רכב, פרגולות, שטחי המסחר, ריהוט רחוב ותאורה.

שינויים בנספח הבינוי כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לא יהוו שינוי לתכנית זו.

4. הוראות עיצוב:

א. יותרו אלמנטי הצללה אקלימיים החל מגובה +10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובע בחריגה של עד 2 מ' מקווי הבניין הקיימים והם לא ייחשבו כקירוי גזוזטראות – עפ"י ס' 62א(א)(5) לחוק. לכיוון צפון יותרו אלמנטי הצללה אקלימיים ומרפסות ברוחב של עד 3 מ' כמפורט בנספח הבינוי.

ב. לא תותר סגירת מרפסות – יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו בנושא – עפ"י ס' 62א(א)(5).

ג. המשרדים והשטחים לשימושים עסקיים ימוקמו בקומות התחתונות של הבניין והקומות העליונות תשמשנה למגורים – עפ"י ס' 62א(א)(5) לחוק.

ד. ניתן יהיה להמיר עד 2,800 מ"ר שטחי שירות משטחי שירות למרתף לשטחי שירות למגדל עבור ממ"דים ולשטחי שירות שונים ובתנאי שלא יהוו חלק מחזיתות המגדל – עפ"י ס' 62א(א)(9) לחוק.

5. קווי בנין:

א. קווי הבניין למרתפים ולבנין כולו יהיו כמסומן בתשריט – עפ"י ס' 62א(א)(4) לחוק.

ב. הוראות 2198 ג' תחולנה בתחום התכנית למעט השינויים בתכנית זו ובכפוף לכך שלאור המרת השטחים כאמור בתוכנית זו, יופעל חניון הבניין כיחידה נפרדת מהחניונים, לרבות הפרדה פיזית בחלקה 23 גוש 7422 ובשטח הציבורי הפתוח. ההוראות לעניין דרכי הגישה ורישום זיקות ההנאה למעבר ציבור בתחום החניון התת-קרקעי, תותאמנה כמתחייב בהוראות התכנית ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

ג. הבטחת ביצוע החניון הציבורי מתחת לשטח הציבורי לא יהווה תנאי להיתר בניה.

11. תנאים למתן היתר בניה:

א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בתחום המגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר, ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 10.3 לעיל

ב. אישור מהנדס העיר לפתרון להחדרת מי נגר.

12. יחס התכנית לתכניות תקפות:

בתחום התכנית תחולנה הוראות התוכניות כהגדרתן לעיל ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התוכניות, תכרענה הוראות תכנית זו.

13. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

14. זמן ביצוע משוער:

5 שנים מיום אישור התכנית.

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה לבניין והחלה בנייתו, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התוכניות לרבות "התכנית הראשית".

15. חתימות:

עורך התכנית:

יצחק ישר, מכנר י"ט
א. רותם לוי

יוזם התכנית:

מ. רותם ח.צ. קרדיט
(1994) בע"מ

בעל הקרקע:

מ. רותם ח.צ. קרדיט
(1994) בע"מ

ועדות:

~~הדר תפוח למסחר בע"מ~~
~~עמרה חברה להשקעות בע"מ~~
~~הדר תפוח למסחר בע"מ~~
~~עמרה חברה להשקעות בע"מ~~

| | | |
|---|------------|----------------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו | | |
| תכנית מס' 3579 "רוטשילד 1" | | |
| אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | |
| תאריך | 16.11.2005 | פרוטוקול 27-2005 |
| מנהל האגף | מהנדס העיר | יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה |
| | | 3/1/06 |
| | תאריך: | |