



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3960

שם תוכנית: מתחם אחוזת בית

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תא/מק/3960	
"מתחם אחוזת בית ורוטשילד 17"			
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך:	07.3.2012	פרוטוקול:	12-0005 ב'
החלטה:	28	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף:	מנהגד העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית:		תכנית מס' תאמק/3960	
"מתחם אחוזת בית"			
אושרה להפקדה בישיבות:			
תאריך:	05.01.2011	פרוטוקול:	10-0031 ב'
החלטה:	08	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף:	מנהגד העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	תאריך:

דורון ספיר
מאשרת
עירייה

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו כוללת שני מגרשים סמוכים לבניה, האחד ברח' רוטשילד 17 בתל אביב והשני ברחוב אחד העם 22-26, תל אביב. מטרת התוכנית הינה חיזוק האופי העסקי של האזור, תוך שימור ושיפוץ המבנים בעלי הערך האדריכלי וההיסטורי בתחומה, וזאת באמצעות שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתחום התוכנית מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, בהתאם לסעיף 62 א(א) 6 לחוק התכנון והבניה, כשהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע אינו גדל ביותר מ-50%.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מתחם אחוזת בית

מספר התוכנית תא/מק/3960

1.2 שטח התוכנית 3,938 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 16.04.12

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א) סעיף קטן 4; סעיף קטן 5, סעיף קטן 6, 62 סעיף קטן 9 א (ג)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב
 קואורדינטה X 663,450
 קואורדינטה Y 178,525
- 1.5.2 תיאור מקום שדרות רוטשילד פינת נחלת בנימין תל אביב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב תל אביב
 רוטשילד 17-19, אחד העם 22-26

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	• מוסדר	• חלק מהגוש	2-4,37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2816	מגרש מסי 2
תא/2594	מגרש א'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/2816	• שינוי		5054	14/02/02
תא/2594	• שינוי		5647	29/09/07
ע	• כפיפות		3275	28/11/85
44	• שינוי			04/11/37
ח'	• כפיפות		4978	16/04/01
מ'	• כפיפות		2829	21/06/82
מ-1	• כפיפות		3810	1/11/90
תא/1200	• שינוי		2123	3/07/75
תמא/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות לענין גובה ומיכשול דקיק	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
16.04.2012	אבנר ישר		16.04.2012			ל"ר	• מחייב	חוראות התוכנית
16.04.2011	אבנר ישר		16.04.2011	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1. מנגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9718901		09-9718900	החושלים 6 הרצל'ה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	025675136	באמצעות אילן קפון	כל בעלי הזכויות בחלקות 2, 3, 4 בגוש 7245 נציגות פרוייקט רוטשילד 17
									033099086	באמצעות ענבל גרוס	
									027946300	באמצעות ברק רוזן	

1.8.2. יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9718901		09-9718900	החושלים 6 הרצל'ה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	025675136	באמצעות אילן קפון	כל בעלי הזכויות בחלקות 2, 3, 4 בגוש 7245 נציגות פרוייקט רוטשילד 17
								033099086	באמצעות ענבל גרוס	
								027946300	באמצעות ברק רוזן	

1.8.3. בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						גלית בטימ				• בעלים
							דרכון ארצה"ב 710854339			• בעלים

1.8.4. עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@a-yashar.com	03-6209633		03-6203220	טשרניחובסקי 18 ת"א			39815	54088711	אנבר ישל	אדריכל

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חיזוק האופי העסקי של האזור תוך שימור ושיפוץ המבנים בעלי הערך האדריכלי וההיסטורי בתחום התוכנית, זאת באמצעות שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה כשהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע אינו גדל ביותר מ-50%, שינוי קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- חלוקת שטחי הבנייה המותרים בין המגרשים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, כשהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע אינו גדל ביותר מ-50%, בהתאם לסי 62א(א)(6) לחוק.
- שינוי קו בניין בין המגרשים בקומת הקרקע לקו בניין 0, לחיבור בין המבנים בשני המגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.87 דונם
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות
יעוד מע"ר בתוכניות מאושרות		15,822	ללא שינוי	15,822	מ"ר	עירוני מעורב

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	לי"ר	לי"ר	יעודי מעורב
		100,200	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לזן המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
3,938	עירוני מעורב*	3,938	מע"ר
100%		100	

*תעבת: בהתאם לנוהל מבא"ת, שונה שם יעוד הקרקע ממע"ר לעירוני מעורב.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: עירוני מעורב (מע"ר)	
4.1.1	שימושים	
	<p>בקומת המרתף- חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, אחסנה וכל השימושים ע"פ המפורט בתוכנית "ע1"- מרתפים על תיקוניה. במסגרת השטחים המותרים בתכנית זו יותרו בקומת המרתף העליונה שטחים לרווחת הדיירים בבניין לרבות מועדון ספורט, משרדי הנהלת הבניין ושטחים המהווים המשך לשימושים בפועל בקומת הקרקע.</p> <p><u>בקומת הקרקע</u>- שימושים עסקיים כגון מסחר(לרבות בתי אוכל), שרותים אישיים, תעסוקה (כולל משרדים), מבואות ושטחי שירות אחרים הנדרשים עבור השימושים העיקריים בבניין.</p> <p><u>בקומות מעל מפלס הכניסה</u>- תעסוקה (כולל משרדים) ו/או מלונאות, שטחי שירות נלווים בהתאם וקומות טכניות. בתא שטח 100 בלבד יותר שימוש למגורים.</p> <p>קומת גג- חדרים ומתקנים טכניים, יציאה לגג מחדר מדרגות.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	<p>כללי</p> <p>1. על תא שטח 200, יחולו ההוראות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מרתפים בגבולות המגרש. <p style="text-align: center;">גובה הבנין</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p style="text-align: center;">הוראות נוספות</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקמת מרתפים מתחת לבניין לשימור תהיה בהתאם להנחיות תכנוניות/ הנדסיות להבטחת שלמות הבניין לשימור ואי פגיעה בו, כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר ולהנחת דעתו. • פני תקרת המרתף שמעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניינים לא יבלטו מפני הקרקע וגג המרתף יגון ו/ או יטופל כחלק מפיתוח המגרש. פני תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיתיר בית גידול לעצים בוגרים בעומק שלא יקטן מ-1.5 מ' בשולי המגרש ובמקומות המיועדים לנטיעות ע"פ תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. • הבנייה החדשה תשולב עם המבנה לשימור הקיים • כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה תפעולית במידה ותדרש ובאישור מהנדס העיר. 	

		<p>2. על תא שטח 100 יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>גובה הבניין</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • תותר בניה של עד 6 קומות מרתף. • גובה מינימאלי בין החלק הגבוה ביותר במבנה לשימור (אחד העם 22) לבין החלק הנמוך ביותר של המגדל שמעל יהיה 6.5 מ' בהתאם לנספח הבינוי של תכנית תא/2594. • פני תקרת המתרף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבנין העל קרקעי. הועדה המקומית רשאית לדרשו שילוב בתי גידול לצמחיה ולעצים רחבי נוף בתקרת המרתף. <p>הוראות מיוחדות</p> <ul style="list-style-type: none"> • במידה ויהיה שימוש למגורים, יופרדו הקומות לשימוש זה משאר השימושים וישורתו על ידי כניסה, מעליות ושטחי תניה נפרדים. • גודל יח"ד ממוצע לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי וגודל יח"ד מינימאלי לא יפחת מ-60 מ"ר שטח עיקרי.
ב.	זכויות בניה	מתוך סך השטחים המותרים, המפורטים בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 תותר העברת עד 600 מ"ר עיקרי מתא שטח 200 לתא שטח 100 ושינוי תמהיל התכליות במסגרת התכליות המותרות. שטחים אלו יופחתו מ-5922 מ"ר שטחים עיקריים המותרים בתא שטח 200 ע"פ התוכנית התקפה. כל זאת בהתאם למותר לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
ג.	קווי בניין	1. קוי הבניין יהיו כמפורט בתשריט התוכנית. 2. תותר הקמת מעברים מקורים /או אלמנטי חיבור שונים בין המבנים בקומת הקרקע בלבד, בתחום המסומן לכך בתשריט התוכנית.
ד.	שימור מבנים	הנחיות לשימור המבנים המסומנים כמבנים לשימור בתחום התוכנית, יהיו בהתאם לתוכניות התקפות.
ה.	זיקת הנאה	על התחום המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה לכלל הציבור. שינוי בגבולות הגאומטריים של זיקת הנאה או במיקומה לא יהוו שינוי לתוכנית ויותר באישור מהנדס העיר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה במ"ר			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	תכסיית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)
			מג'ל לכניסה הקובעת	מג'ל לכניסה תקיובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה תקיובעת	מתחת לקומות	
עירוני מעורב	100 (אחוזות בית)	1.92	*4,500	11,500	40,646	1,048	64	16.25	92+ (אבסולוטי)**	6	18	קמפורט בתמ"ט	
										200 (רדוסטיבל-17-19)	1,956		7,824 (400%)
				19,324									

תעריף:

* השטחים כוללים את חבנינים לשימור ולשיחזור בשטח כולל (עיקרי ושררת) של כ 920 מ"ר.
 ** גובה המבנה לא כולל מתקנים טכניים, כמפורט בתב"ע תא/2594.

אופן חישוב זכויות הבניה:
 מותרת העברת עד 600 מ"ר עיקרי מותא שטח 200 לתא שטח 100, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, כשחשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%, הכל בהתאם למותר לפי סעיף 62א(א/6).

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 הוצאות התוכנית

יזם התכנית ישא בהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה.

6.3 תנאים להיתר בניה

א. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת העירייה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות תוכנית תא/2816 ובהוראות תוכנית תא/2594.

6.4 תנאים לאכלוס

א. תנאי לאכלוס מגדל המגורים "אחוזה בית" הכולל זכויות הנובעות משינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית תא/2816 ו-תא/2594 יהיה גמר שיפוץ הבנין לשימור ברוטשילד 19 נחלת בנימין 52 (בית בנין) עפ"י הנחיות מח' שימור (בהתאם לתיעוד) לשביעות רצון מהנדס העיר או לחלופין תנאי לאכלוס בנין המשרדים ברוטשילד 17 יהיה גמר שיפוץ הבנין לשימור הנ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר, המוקדם מבין השניים, בהתאם לתב"ע 2816 "אלנבי נחלת בנימין"

ב. בכל מצב בו יבוצעו הוראות תוכנית זו והוראות תוכנית 2816 בפערי זמנים - יבחן שיקום/רענון/שימור המבנה לשימור בית בנין במעמד ביצוע העבודות מתוקף התבעויות הנ"ל

ג. תנאי לאכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת העירייה.

6.5 הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומיכשול דקיק. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.

הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכי נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

ג. תנאי למתן היתר בניה/בקשה להקלה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ך		

7.2 מימוש התוכנית

חתימות

תאריך: 21.5.12	חתימה: נציגות פרויקט רוטשילד	שם: נציגות פרויקט רוטשילד 17	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	אחד העם	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 21.5.12	חתימה: אבנר ישר אדריכל	שם: אבנר ישר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21.5.12	חתימה: נציגות פרויקט רוטשילד	שם: נציגות פרויקט רוטשילד 17	ז"ם בפועל
מספר תאגיד:	אחד העם	תאגיד:	
תאריך: 21.5.12	חתימה: נציגות פרויקט רוטשילד	שם: נציגות פרויקט רוטשילד 17	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	אחד העם	תאגיד:	
תאריך: 20/5/2012	חתימה: גלית בע"מ	שם: גלית בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/5/2012	חתימה: בר בנין רוני	שם: בר בנין רוני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	