



התוכן	מס' החלטה
מדיניות שימושים לשדרות רוטשילד (3)	24/08/2005
	12-2005-19

מדיניות שימושים לשדרות רוטשילד

מטרת הדין: אישור מדיניות שימושים בשדרות רוטשילד.

מיקום: שדרות רוטשילד בין רחוב הרצל לכיכר הבימה.

מתכנן: צוות תכנון מרכזי, אגף תביע - מנהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

בעלות: שונים

רקע כללי: המעי"ר של ת"א החל להתפתח בתחילת שנות ה-30 והיה ממוקד במתחם "אחוזה בית" בין הרחובות הרצל, לילינבלום, אלנבי ושדרות רוטשילד. באזור זה התרכזו הבנקים ואליהם הצטרפו משרדי נדל"ן וחברות ביטוח. דירות מגורים רבות הפכו למשרדים, נפתחו חנויות רבות, מסעדות ובתי קפה.

בסוף שנות ה-50 ובתחילת שנות ה-60 הפך המעי"ר העירוני למטרופוליטני והתרחב לכיוון צפון וצפון מזרח לאורך רחוב אלנבי, מקווה ישראל, יהודה הלוי, שדרות רוטשילד ואחד העם. הועדה המקומית בהחלטותיה לגבי המעי"ר ההיסטורי של שדרות רוטשילד אישרה מדיניות כוללת למתחם בהתאם למדיניות זו אישרה הועדה המקומית מספר תכניות: מתחם הפניקס, מתחם אפריקה ישראל, מתחם אחוזה בית, מתחם רוטשילד נחלת בנימין, בנק המזרחי, מתחם רוטשילד אלנבי, הבנק הבינלאומי ועוד.

זכויות בניה, יעודי קרקע ושימושים: התכנית הכללית החלה על שדרות רוטשילד היא תכנית 44. התכנית מיעדת את שדרות רוטשילד בין רחוב התלמי לאלנבי לאזור מסחרי עם זכויות בניה הנעות בין 150% - 237.5%. האזור מרחוב אלנבי ועד נחמני מיועד למגורים עם זכויות בניה הנעות בין 120% - 168%. מרחוב נחמני ועד כיכר הבימה מיועד האזור בהתאם לתכניות לב העיר לאזור מגורים.

התכניות הנקודתיות החלות במתחם והמוזכרות לעיל, קובעות זכויות בניה למגרשים של 1 דונם ומעלה, הנעות בין 375% - 450%. תכניות אלה מצויות בהליכי אישור שונים.

מצב השטח בפועל: כיום שדרות רוטשילד הפכו למוקד בילוי ופנאי בעיקר בכל הקשור למסעדות ובתי קפה החיים בשדרה נמשכים גם בשעות הקטנות של הלילה ומחיים את הפעילות גם מעבר לשעות העבודה.

מדיניות קיימת: עידוד שימושים מסחריים ומוקדי בילוי באזור המעי"ר ההיסטורי תוך הקטנת החיכוך עם אזורי מגורים השכנים. מניעת פעילות מטרדית בשכונות המגורים (כדוגמת רחוב שינקין, רחוב אלנבי). יש לציין כי הוכנה מפת אזורי בילוי עם ציון אזורי הבילוי השונים והוראות לגביהם. מפה זו אושרה ע"י הנהלת העירייה. בהתאם למפה זו שעות הפעילות בשדרות רוטשילד בין רחוב יהושע התלמי בצלאל יפה עד 2.00 ובין רחוב בצלאל יפה עד כיכר הבימה עד חצות.

מצב תכנוני מצע: את שדרות רוטשילד ניתן לחלק ל-3 אזורי משנה.

א. בין רחוב הרצל לרחוב בצלאל יפה - מרכז המעי"ר ההיסטורי. ההמלצה היא לאשר את כל השימושים המסחריים המבוקשים למעט דיסקוטקים ו- (dance club).



