

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2760

"מתחם בנק לאומי"

שינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1945

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2760 "מתחם בנק לאומי", שינוי מספר 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1945 (להלן "התכנית הראשית") על שינוייה.
2. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט").
ג. גליון אחד של נספח תנועה וחניה ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "נספח תנועה וחניה").
ד. גליון אחד של נספח בינוי מנחה (להלן "נספח בינוי").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 10, 11, 12, 16, 21, 22 וחלק מחלקה 19 בגוש 6924.
4. גבולות התכנית: בצפון - רחוב יהודה הלוי.
במזרח - גבול חלקה 13 בגוש 6924.
בדרום - התוואי ההיסטורי של מסילת הרכבת מיפו לירושלים (להלן "המסילה").
במערב - רחוב הרצל.
5. שטח התכנית: כ-4,850 דונם.
6. יוזם התכנית: בנק לאומי לישראל בע"מ.
7. בעל הקרקע: בנק לאומי לישראל בע"מ.
עיריית תל-אביב - יפו.
8. עורך התכנית: ד.קייזר, מ.קייזר, א.לקנר - אדריכלים ומתכנני ערים.

מאושרת

9. מטרות התכנית: לחזק את האופי העסקי של האזור, תוך שימור ושיפוץ מבנה בעל ערך אדריכלי והיסטורי, שיקום בנינים קיימים ותוספת בניה חדשה, פיתוח חללים לשימוש הציבור, פיתוח וחידוש המע"ר המסורתי של תל אביב, כל זאת על ידי:

א. איחוד החלקות בתחום התכנית על פי הוראות חוק התכנון והבניה וקביעת מגרש מיוחד.

ב. קביעת 3 מתחמי תכנון לביצוע הפרויקט בשלבים כמסומן בתשריט:

מתחם א' - מתחם "בית מאני".
מתחם ב' - מתחם בנין ההנהלה הראשית.
מתחם ג' - מתחם סניף תל אביב.

ג. ביטול ההוראה להריסת "בית מאני" וקביעתו כבנין לשימור.

ד. קביעת זכויות בניה של 17,750 מ"ר (שטחים עיקריים), מהם עד 13,800 מ"ר למשרדים ושטח למגורים שלא יקטן מ-3,950 מ"ר (כ-50 יח"ד), מחולק במתחמים, בבנינים בגובה שלא יעלה על 22 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג (גובה שלא יעלה על +95 מ' מעל פני הים).

ה. בנית 7 קומות מרתף לחניה, אחסנה, חדרי כספות ושירותים טכניים.

ו. מתן אפשרות לחבר בין מרתפי החניה בתחום התכנית לבין מרתפי החניה בגוש 6924 חלקה 5 (פרויקט "לין", רחוב נחלת בנימין בין הרחובות לילינבלום ויהודה הלוי).

ז. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

ח. ביטול הרחבת דרך בתחום התכנית וקביעת ארקדה ושטחים בהם תרשם זיקת הנאה לציבור.

ט. שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית מפורטת מספר 1945 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתן בי.פ. מספר 2812 מיום 13.05.1982 (להלן "התכנית הראשית").

מאושרת

10. תכליות מותרות:

1. מגרש מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת ופסים אלכסוניים בצבע חום (מתחמים א', ב' ו-ג') הוא מגרש מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) מרתפים:

חניה, מתקנים טכניים ותכליות נוספות המותרות ע"פ תכנית מתאר "ע-מרתפים". בנוסף תותר בקומת המרתף העליונה הקמת מחסנים וחדרי כספות מוגנים.

(2) קומת כניסה:

אכסדרת כניסה לבנינים, בתי קפה ובתי אוכל (בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר), משרדים, אחסנה (בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר), חדרי כספות, מתקנים טכניים ומתקני בקרה ואבטחה.

(3) קומות עליונות:

משרדים. במתחם ג' ישולבו מגורים.

(4) קומות גג:

מתקנים טכניים. במתחם ג' יותר שילוב מגורים.

ב. זכויות הבניה:

סך כל זכויות הבניה מעל פני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 17,750 מ"ר לשטחים עיקריים ו-9,000 מ"ר לשטחי שרות. מתחת פני הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 31,000 מ"ר.

זכויות הבניה יחולקו למתחמים כמפורט להלן:

(1) מתחם א' (בית מאני):

מעל מפלס הכניסה הקובעת: 6,000 מ"ר לשטחים עיקריים.

2,500 מ"ר לשטחי שרות.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 9,200 מ"ר לשטחי שרות.

שטחי בניה אלה כוללים את השטחים בבנין לשימור.

(2) מתחם ב' (בנין הנהלה ראשית):

מעל מפלס הכניסה הקובעת: 4,075 מ"ר לשטחים עיקריים.

1,200 מ"ר לשטחי שרות.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 7,300 מ"ר לשטחי שרות.

(3) מתחם ג' (בנין סניף תל אביב):

מעל מפלס הכניסה הקובעת: 7,675 מ"ר לשטחים עיקריים,

מהם עד 6,000 מ"ר למשרדים

ושטח למגורים שלא יקטן

מ-3,950 מ"ר ובלבד ששטח

יחידת דיור לא יקטן מ-75

מ"ר.

5,300 מ"ר לשטחי שרות.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 12,600 מ"ר לשטחי שרות.

הועדה המקומית רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות בין המתחמים השונים ללא שינוי ביעודם, ובתנאי ששטחי הבניה במגרש לא יעלו על סך כל השטחים המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.

מאשרת

ג. גובה הבניה:

גובה הבניה בתחום התכנית לא יעלה על +95 מ' מעל פני הים.
(1) מתחם א' (בית מאני):

עד 17 קומות כולל קומת גג וקומת כניסה שגובהה כ-9 מ'
בהתאמה לגובה בנין "בית מאני" ובכפוף למצוין בנספח
הבינוי.

(2) מתחם ב' (בנין הנהלה ראשית):

עד 16 קומות כולל קומת כניסה וקומת גג. במידה ובמתחם
יבנה בנין חדש תותר בניית קומת כניסה גבוהה בהתאמה
לבנין במתחם א'.

(3) מתחם ג' (בנין סניף תל אביב):

עד 22 קומות כולל קומת גג וקומת כניסה שגובהה המירבי
תואם את גובה קומת הכניסה במתחם א'.
גובה הבנין לא יעלה על +95 מטר מעל פני הים.

(4) מרתפים:

תותר בניית עד 7 קומות מרתף בכל המתחמים (א', ב'
ו-ג').

ד. קוי הבניה:

כמסומן בתשריט. הועדה המקומית רשאית להתיר קוי בנין
שונים מהמתוים המסומנים בתשריט לקומות השונות, בתנאי שלא
תהיה חריגה בקוי הבנין כמסומן ב"רוזטות" הדרכים ובתנאי
שהשטחים המיועדים לזיקת הנאה לציבור ע"פ תכנית זו לא
יקטנו.

2. זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אפור על רקע
סימון השימושים הוא שטח שתרשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור
ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. שטח זה יהיה פתוח לשימוש הציבור והוא יפותח ברצף עם
המדרכות הקיימות לאורך רחוב הרצל ורחוב יהודה הלוי. בשטח
זה ניתן יהיה להקים דרכים, חניה ציבורית, ברכות נוי,
סככות צל, מדרגות, רמפות וכיו"ב ע"פ תכנית פיתוח שתאושר
לפני מתן היתר בניה. כמו כן יותר להעביר תשתיות ציבוריות
בשטח זה.

ב. תותר הבלטת קומות עליונות מעל לתחום שטח זה כמסומן
בתשריט ובכפוף לסעיף 1.10.ד. לעיל.

אושר

11. הוראות נוספות: 1. פני תקרת המרתף לא יבלטו מעל פני הקרקע מחוץ למתווה הבניין העל קרקעי וגג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח המגרש. פני תקרת המרתף באזורים אלה יהיו במפלס שיתיר בית גידול לעצים בגובה של כ-1.5 מ' בשולי המגרש במקומות המיועדים לנטיעות ע"פ נספח הבינוי ו/או תכנית פיתוח כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
2. מהנדס העיר רשאי לדרוש קו בנין שונה מ-"0" (אפס) למרתפים (כולם או חלקם) בצד הפונה למסילה, בתנאי שקו בנין זה לא יגדל מקו הבנין לקומות העליונות (2.5 מטר לקומת קרקע, 1.5 מטר בקומות שמעל קומת הקרקע).
3. תוכן תכנית עיצוב ופיתוח למתחם לאישור מהנדס העיר. התכנית תכלול פרוט חומרי הגמר, גינון וצמחיה (כולל מיקום בתי גידול לעצים רחבי נוף), שילוב אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב) ושילוב אלמנטי הצללה ואלמנטים עיצוביים. במסגרת תכנית זו יקבע מתוה הבניה בקומות השונות והתחום לגביו תרשם זיקת הנאה לציבור, ובלבד שהשטח לגביו תרשם זיקת הנאה לציבור לא יקטן מ-1050 מ"ר.
4. חזיתות הבנין במתחם ב' (בנין הנהלה ראשית - רחוב יהודה הלוי 32) ישופצו ויטופלו כחלק אינטגרלי מהבנין החדש במתחם א' ע"פ תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

12. הוראות שימור: המבנה המסומן בכוכבית שחורה (בית מאני) מיועד לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- א. תאסר הריסת מבנה זה. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם נחוצים לשימור, ושיחזור חלקים אחרים (כמסומן בתשריט), בהתאם למסמך התיעוד והשימור כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- הוראות מהנדס העיר ע"פ מסמך התיעוד ושימור בנושא חלקי הבנין המיועדים לשימור והחלקים המיועדים לשחזור יגברו על המסומן בתשריט.
- ב. המבנה יתועד במסמך תיעוד ושימור אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים, הכל ע"פ דרישת מהנדס העיר. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.
- ג. חלה חובה של שימור ושיחזור המבנה בהתאם למסמך התיעוד והשימור.
- ד. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנה תעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות מסמך התיעוד והשימור.
- ה. הוראות השימור ע"פ נספח התיעוד והשימור כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר יגברו על המסומן בתשריט בנושא חלק הבנין המיועד לשימור והחלק המיועד לשחזור.

מאושרת

13. תנועה וחניה: א. החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקני חניה שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
ב. הכניסה למרתפי החניה בבנין במתחם א' תשולב בכניסה למרתפי החניה במתחם ב'.
ג. כניסה זמנית לרכב בטחון ושרות בלבד מתוואי המסילה לתחום קו הבנין הדרומי תתאפשר באישור משרד התחבורה ואגף התנועה בעיריית תל-אביב - יפו. מיקום הכניסה יקבע באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב - יפו. משרד התחבורה ו/או אגף התנועה בעירייה יהיה רשאי לבטל כניסה זו בהתראה של 60 יום.
ד. תובטח הפרדת החניה למגורים מהחניה לשימושים האחרים.
ה. נספח התנועה יהיה מנתה בכל הנוגע לסידור מקומות החניה, מיקום רמפות, מיקום עמודים וכיו"ב.
ו. בשלב הוצאת היתרי הבניה ו/או ביצוע הפיתוח יקבעו רדיוסי סיבוב בדרכים בהתאם לתכניות התנועה והחניה וע"פ דרישות אגף התנועה בעיריית תל אביב- יפו. ניתן לקבוע רדיוסים אלה בתחום זיקת ההנאה ובתחום המגרש המיוחד.

14. הפקעות: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב - יפו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.

15. תנאים למתן היתר בניה: א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכל שלושת מתחמי הבניה ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון במגרש. תכנית העיצוב האדריכלי תפרט בי היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. תכנית זו תשמש תכנית מנחה לבניה במיתחם כולו.
ב. אישור תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים במתחם ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון במתחם.
ג. הבטחת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים ע"י מבקש היתר הבניה, בכל מתחם בניה בהתאמה לבקשה להיתר.
ד. אישור מסמך תיעוד ושימור ("בית מאני", לבנין "בנק אנגלו פלסטינה" ולבנין בגוש 6902 חלקה 96 - רחוב בן יהודה 130) ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע פעולות השימור והשיחזור בהתאם להוראותיו.
ה. הבטחת איחוד החלקות במיתחם על פי הוראות פרק ט' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ו. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור בתחום התכנית.
ז. תנאי לאישור לאיכלוס הבנין יהיה ביצוע הסדרי התנועה ברחובות יהודה הלוי והרצל, ע"פ נספח התנועה, וכן אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה ושינויים ברמזור בצומת רחוב יהודה הלוי ורחוב הרצל.
ח. הגשת חו"ד סביבתית לענין משטר הרוחות שהמלצותיה יאושרו ע"י היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב- יפו.
ט. אישור מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות לסימון יום/ לילה לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.
י. תנאי למתן היתר בניה למתחם ג' תהיה הבטחת הריסת הבניינים המסומנים להריסה בתחום המיתחם ובתחום הדרך.

מאשרת

16. תנאים למתן

תעודת גמר: א. בנית הבניינים במגרש ע"פ תכנית העיצוב ופיתוח השטחים הפתוחים להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ב. שימור ושיחזור הבניינים לשימור ("בית מאני" והבניין בגוש 6902 חלקה 96 - רחוב בן יהודה 130) ע"פ הוראות מסמך תיעוד ושימור להנחת דעתו של מהנדס העיר.
ג. גמר ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים במגרש ע"פ תכנית הפיתוח.
ד. איחוד החלקות, ורישום זיקות הנאה לציבור ורישום שטחים בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיפים 14 ו-15.
ה. תנאי למתן תעודת גמר למתחם ג' תהיה הריסת הבניינים המסומנים להריסה בתחום המיתחם ובתחום הדרך.

17. הוצאות תכנון ופיתוח:

א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים 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 פירעון ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.
ב. ביצוע התכנית יכלול פתוח השטחים שבתחומה כולל סלילת דרכים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, עבודות ביוב, ניקוז ותיעול, עבודת מים וצנרת והידרנטים לכיבוי אש, פיתוח ככרות, נטיעת עצים, הצבת ריהוט רחוב הולם ודומיהם - הכל להנחת דעת מהנדס העיר.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית מתאר "ע"-מרתפים יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
הוראות תכנית "ג" אינן חלות בתחום תכנית זו.
בטיחות טיסה: על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של נתב"ג ומקיומו של שדה דב.

19. זמן ביצוע: 10 שנים.

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הסתיימה הבנייה במתחם א', יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית.

מאושרת

20. אישורים:

קייזר, מ. קייזר, א. לקר
 אדריכלים

חתימת המתכנן:



בנק לאומי לישראל בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

1999-12-05

בנק לאומי לישראל בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

חתימת הועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה			
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו			
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965			
אשור תכנית מס' 2760/מס' 2760			
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק			
החל מיום			
מנהל האגף	מנהל תכנון	יו"ר הועדה המקומית	
			28.10.99

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2760/מס' 2760
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

2.2
 1-2-2000