

תכנית מפורטת מספר 2604
בניינים ציבוריים
בתחום תכנית "ג"
דף 1 מתוך 5

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2604 בניני ציבור בתחום תכנית "ג"

שינוי מספר 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת "ג" - ת"א

שינוי מספר 1 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 2394

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2604 - בניני ציבור בתחום תכנית "ג" - שינוי מספר 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת "ג" תל-אביב, שינוי מספר 1 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 2394.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 2.1 תשריט ערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן התשריט).
 - 2.2 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.3 כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על "אזור לבנינים ציבוריים" בשטח תכנית מפורטת "ג" - תל - אביב.
פרוט מתחמים, גושים וחלקות:
סינמסק/עירוני י"א, כיכורי העתים: גוש: 7100, חלקה: 4, 5, 6, 10, 12, 13, גוש: 7099, חלקה: 79.
שפרינצק 3: גוש: 7099, חלקה: 122.
שפרינצק 21, 23: גוש: 7099, חלקה: 93, 104.
בי"ס דוכנוב: גוש: 6111, חלקה: 757.
יהודה הלוי: גוש: 7103, חלקה: 88, 89.
סעדיה גאון: גוש: 7103, חלקה: 113.
שפע טל: גוש: 7106, חלקה: 6, 7, 23, 30, 43, 44.
גן קרני וולובסקי: גוש: 6110, חלקה: 72, 76, 81, 86, 88, 91, 94, 97, 100.
הנריטה סולד: גוש 6110, חלקה: 243, 395.
פומבדיתא: גוש: 6111, חלקה: 450, 472, 660.
צייטלין ומוריה: גוש: 6111, חלקה: 829, 858.
4. שטח התכנית: כ- 122 דונם.
5. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית תל-אביב - יפו.
6. בעל התקע: שונים, עיריית תל-אביב יפו.
7. עורך התכנית: אדר' ב. יוסקוביץ - מה"ע וצוות תכנון מרכז - מחלקת תכנון שוטף, אגף תכנון ובנין ערים. מינהל ההנדסה עיריית תל-אביב - יפו.

תכנית מפורטת מספר 2604
בניינים ציבוריים
בתחום תכנית "ג"
דף 2 מתוך 5

8. מטרות התכנית:

- 8.1 קביעת זכויות והוראות בניה באזור לבניינים ציבוריים.
- 8.2 שינוי יעוד שטחים בתחום תכנית מפורטת 2394 - בנין הסינמטק משטח ציבורי פתוח לאזור לבנייני ציבור וביטול דרך פרטית.
- 8.3 שינוי גבולות ויעוד מגרשים, מדרך לאזור לבנייני ציבור, באזור שמדרום לרח' הפטמן וממזרח לרח' שפרינצק.
- 8.4 שינוי "אזור לבניינים ציבוריים" בשטח תכנית מפורטת "ג" תל-אביב, אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בי.פ. 1097 מיום 11/06/64 על שינוייה, שינוי תכנית מפורטת מספר 2394 אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה נתנה בי.פ. 3321 מיום 10/4/86 (להלן "התכנית הראשית").

9. אזורי יעוד: "אזור לבניינים ציבוריים".
לגבי האזורים לבניינים ציבוריים, בתחום התכנית עליהן חלה תכנית זו, יחולו ההוראות הבאות:

10. הוראות התכנית:

- 10.1 תכליות מותרות:
- א. מתחת לפני הקרקע יותרו: דרכים תת-קרקעיות ובמרתפים: שטחי שרות הכוללים: חניה תקנית ועל תקנית, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מדרגות, מעליות, אחסנה, פיקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבנין.
- הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי מתוך שה"כ השטחים העיקריים המותרים, בהתאם לתכליות האחרות של המבנה, ללא פגיעה בשטחי השרות הנדרשים לתפקוד הבנין ובכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן.
- ב. מעל פני הקרקע יותרו:
- 1) שירותי חינוך הכוללים: גני ילדים, מעונות, כתי ספר ומוסדות חינוך אחרים.
 - 2) שירותי זה וקהילה הכוללים: כתי כנסת, מוסדות דת מקוואות, מועדונים לנוער ומבוגרים.
 - 3) שירותי קהילה בריאות ורווחה הכוללים: תחנות לאם ולילד, תחנות לבריאות המשפחה, מרפאות, מוסדות צדקה ובתי אבות, מרכזי יום ומועדונים לקשיש.
 - 4) שירותי מינהל וחירום עירוני וציבורי הכוללים: מחסני חירום, מחסנים ושירותים עירוניים, הג"א, מקלטים וממקור צופרים, אנטנות, מתקני תשתית עירוניים כגון מתקני אספקת מים, שנאים, חניה ציבורית, וגשרים להולכי רגל בין בניינים.
 - 5) שירותי תרבות וספורט הכוללים: אולמות כינוסים ומופעים, מתנ"ס, אולמות ומגרשי ספורט, מרכזים לתרבות ספריות ותערוכות ומגרשי משחקים וגנים ציבוריים.
 - 6) שירותים נילווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל כולל מסעדה ובית קפה בתנאים הבאים:
א) בתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל ונועדו לשמש אותם

תכנית מפורטת מספר 2604
 בניינים ציבוריים
 בתחום תכנית "ג"
 דף 3 מתוך 5

- (ב) בתנאי ששוכנעה הועדה המקומית כי השרותים הנלווים נחוצים לשם תפקוד נאות של התכליות העיקריות.
- (ג) בתנאי שהשטח הנלווה הנ"ל לא יעלה על 10% מהשטח למטרות העיקריות.
- (7) הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים נוספים המתאימים לשרותים כמפורט בסעיפים 1.10 ב.ב. 1-6 לעיל.
- ג. תכליות הדורשות הסכמות ואישורים:
- יש לקבל את הסכמת הועדה המקומית לגבי התכליות הבאות:
- (1) מבני הינוך: בתי-ספר על יסודיים ובתי-ספר מיוחדים.
 - (2) מבנים לשירותי דת וקהילה: בית כנסת ומוסדות דת בשטח של 1,200 מ"ר ומעלה או מגרש בשטח מעל 2.0 דונם.
 - (3) בתי אבות הכוללים מחלקה סיעודית העולה על 20% מסה"כ המיטות בבית האבות.
 - (4) שירותי תרבות וספורט הכוללים אולמות לאירועים המכילים יותר מ- 500 מושבים.
 - (5) שירותי מינהל וחירום עירוניים מסוימים כגון: צופרים, אנטנות, ושנאים, בתנאי קבלת אישור השרות לאיכות הסביבה בעירייה שמתקנים אלו אינם מהווים מטרד.

זכויות בניה:

10.2

- א. שטחים עיקריים המותרים לכניה מעל ומתחת לפני הקרקע לא יעלו על 160% משטח המגרש ו-180% משטח מגרש פינתי.
- ב. שטחי שירותי נילוויים מעל לפני הקרקע יהיו כמפורט בהוק ושטחם לא יעלה על 45% משטח הבניה, או 50% כשהשטח העיקרי אושר ל-180%.
- ג. שטחי שירותי נילוויים מתחת לפני הקרקע לא יעלו על 250% משטח המגרש.

גובה הבניה:

10.3

- א. מרתפים - תותר הקמת עד 3 קומות מרתף בכל תחום המגרש.
- ב. מעל פני הקרקע - גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות. תותר הקמת 5 קומות כמגרשים פינתיים.
- ג. בנוסף לכך, רשאית הועדה המקומית להתיר קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית אם שוכנעה שהדבר משפר את תפקוד המכנה ואינו מהווה מטרד לשימושים במבנים הסמוכים ובתנאי הליך פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק. בכתי כנסת תותר עזרת נשים במסגרת הקומה.

קווי הבנין:

10.4

- א. מעל פני הקרקע קווי הבנין יהיו: לתזית: עפ"י המצוין בתשריט.
 לצדדים: 4 מ' (הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלה של קווי הבנין עד ל-6 מ').
 לאחור: 5 מ'.
- ב. המרתפים יותרו בגבולות המגרש בתנאי: אחריות כעל היתר הבניה לנקיטת כל האמצעים הדרושים, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות מבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין ובאישור מהנדס העיר.

תכנית מפורטת מספר 2604
 בניינים ציבוריים
 בתחום תכנית "ג"
 דף 4 מתוך 5

הוראות נוספות:

10.5

א. תכנית עיצוב אדריכלי:

1. למגרשים שגודלם עולה על 3.0 דונם, תוכן תכנית עיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר כניה
2. תכנית העיצוב האדריכלי תקבע בכל מגרש לגופו את עקרונות עיצוב המבנים, התיחסותם והתאמתם לסכיכה הבנויה. רמת הפרוט ודרישות ספציפיות יקבעו ע"י הועדה המקומית.
3. הועדה המקומית רשאית להחיר בינוי המכיל יותר ממבנה אחד למגרש.

11. תנועה וחניה:

- 11.1 הסדרי החניה, הפריקה והטעינה, הכניסות והיציאות יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה של עת"א.
- 11.2 מספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי כניה.

12. הוראות נוספות:

רישום שטחים ציבוריים:

12.1

השטחים הציבוריים ירשמו ו/או יופקעו כדין וירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו בספרי רישום המקרקעין.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 13.1 על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, על שינוייה, שאינן כלולות בפירוט שלעיל. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו והתכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.
- 13.2 הוראות תכנית זו אינן חלות בתחום התכניות הבאות:

מספר ושם התכנית	סטטוס	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף
2302 - מרכז גולדה	מאושרת	7537	07/03/88
2438 - ביה"ס לאומנויות	מאושרת	4192	13/02/94
2451 - ביה"ח איכילוב	מאושרת	4243	01/09/94
2451 א' - ביה"ח איכילוב	מאושרת	4457	17/11/96
2518 - ויצמן/ברקוביץ	הליכי אישור		
2677 - קרית ספר	הליכי אישור		

- 13.3 במידה ותכניות הנמצאות בהליכי אישור יבוטלו/לא יאושרו יחולו עליהן הוראות תכנית זו.

תכנית מפורטת מספר 2604
 בניינים ציבוריים
 בתחום תכנית "G"
 דף 5 מתוך 5

14. חתימות:

חתימת המתכנן:

גדון יושקוביץ
 אדריכל
 מנהל העיר
 תל אביב - 199

האגף
 לתכנון ובנייה
 עיריית תל אביב-יפו
 2604-3/א

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

מפקדת התכנון והבניה	
מרחב תכנון - ייעוץ תכנוני - יו"ר	
ד"ר חיים זעירוב	
אשרור תכנית מס. 2604-3/א בתחום תכנית "G"	
תאריך: 17/1/98	
שם:	מספר:
מספר:	שם:

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז הלאביב
 יום הוצאת התכנית תשנ"ח-1998

אישור תכנית מס. א/2604

התכנית מאושרת סדר
 סעיף 108(ג) לחוק

שמואל לסקין

מספרנו: תכ"ע-צד-2601
 118114

קלני 8.9.4.26