

מ/א
מ/א

5006296

18.4.05

מוקדמת מס' 2.....

1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מפורטת מספר 3494, מוזיאון א"י
שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 2356.

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מספר 3494, מוזיאון א"י, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מפורטת מס' 2356 (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : 3 דפי הוראות (להלן : הוראות התכנית), תשריט ערוך בקני"מ של (להלן : התשריט), נספח עקרונות בינוי בקני"מ של 1:750 (להלן : נספח הבינוי), נספח תנועה וחניה ערוך בקני"מ של 1:500 (להלן : נספח התנועה).
3. תחולת התכנית
מקום וגבולות : התכנית חלה בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט, הכולל את חלקות מס' 20 - 22, 41 - 44, 64 ואת חלקי חלקות מס' 9, 17-18, 23, 25, 27, 30, 36 - 40, 42, 43, 45, 143, 150, 153, 156 בגוש 6648 ואת חלק מחלקה 6 בגוש 6647. ברחוב חיים לבנון 2, בין הרחובות : חיים לבנון, דרך נמיר ושד' רוקח.
4. שטח התכנית : כ- 152 דונם.
5. יוזם התכנית : מוזיאון א"י.
6. בעל הקרקע : עיריית תל-אביב יפו.
7. עורך התכנית : זלמן ורות ענב - אדריכלים בע"מ.
8. מטרת התכנית : קביעת הוראות בניה בשטח המוזיאון על מנת לפשט הליכי רישוי ובניה. זאת ע"י:
 - א. הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
 - ב. שינוי הוראות בניה.
 - ג. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר 2356, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3475 מתאריך 25.8.87 (להלן : התכנית הראשית).
9. הוראות התכנית : א. שטח המוזיאון מיועד לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים ועתיקות כמסומן בתשריט.
 - ב. הבנייה מותרת לתכליות המאושרות בתקנון התכנית הראשית : מבנים לתצוגות ולתערוכות, אולמות להרצאות, כינוסים, הדרכה ומופעים, כולל שירותים, מתקנים ומבנים נלווים לשרות המוזיאון ובאיו, כגון : שרותי הסעדה, חנות וכו'.
 - ג. סך זכויות הבניה בשטח לבנייני ציבור הוא בהתאם לזכויות הבניה בתכנית המאושרת, היינו לשטחים עיקריים, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, עד 42,600 מ"ר, כסל זכויות אחד וללא קשר למבנים. סך שטחי השירות הוא כפי שאושרו בוועדה המקומית : עד 40% משטחי הבניה העיקריים- במפלס הכניסה הקובעת ומעליו. תותר העברת זכויות בניה מהשטח לבנייני ציבור לשטח יעודי הקרקע האחרים, במסגרת תכנית הבניה המרבית לכל יעוד קרקע כמצוין בסעיף ז' שלהלן והעברה זו לא תהווה שינוי לתכנית.
 - ד. במקומות עם שיפוע קרקע טבעית העולה על 20%, תתאפשר בניה מדורגת על המדרון, באופן שגם קומות שמתחת למפלס הכניסה הקובע יחשבו כבניה על קרקעית.

- ה. תכנית הבינוי המאושרת בתכנית הראשית מבוטלת ובמקומה תהיה הבניה בהתאם לנספח הבינוי, המציג את עקרונות הבינוי במתחם: הכניסות, המיקום העקרוני של הבניה וצירי התנועה הראשיים. בינוי זה מנחה בלבד ויתאפשרו בו שינויים, שאינם פוגעים בעקרונות המוצגים, באישור מהנדס העיר.
- ו. גובה הבנייה המרבי הוא 3 קומות או 20 מ' המדודים ממפלס 0.00, הגבוה מביניהם.
- ז. התכנית המרבית לבניה בשטח לבנייני ציבור היא 45% משטח היעוד. תכנית הבניה המרבית בשטח העתיקות היא 25% משטח היעוד ותכנית הבניה המרבית בשטח הציבורי הפתוח היא 10% משטח היעוד, כולל לחלק הרמפה מהגשר המתוכנן מעל שד' רוקח שבשטח התכנית.
- ח. קווי הבניין יהיו: 8 מ' - לרחובות חיים לבנון, דרך נמיר ושד' רוקח, ו- 4 מ' לגבול עם תכנית תא/ 2708 (מרכז רבין).
- ט. הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה. יותרו שינויים בצורת מגרשי החניה ובחלוקת המקומות ביניהם, בתנאי שמירה על סך המקומות הכללי הנדרש, באישור מהנדס העיר. מימוש החניה יהיה באופן יחסי בכל שלב בפיתוח התכנית.
- י. מרתפים יותרו ע"פ תכנית "ע1", אך בתכנית שלא תעלה על 70% משטח התכנית. בנייתם תאפשר בית גידול לעצים בוגרים בכל שטח התכנית.
- יא. בניית מבנה הכניסה הדרומי למוזיאון, תתואם עם מרכז רבין. יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים בציר המקשר בין רחוב חיים לבנון ושד' רוקח. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יתייחס לסביבתו: מרכז רבין, ציר שד' רוקח ופארק הירקון.
- יב. שטח עתיקות:
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- אם יידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.
- אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת אם יתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
- 10. הוצאות תכנון ופיתוח:**
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.
- 11. יחס התכנית לתכניות תקפות:** על שטח תכנית זו יחולו הוראות תכנית "ע-1". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית "ע-1" יכריעו הוראות תכנית זו.

12. אישורים:

חתימת עורך התכנית:

מס' תכנית ע"ג אר"כ 159
 ת"מ 67443
 פקס: 03-6956192
 טל: 03-6950557

חתימת בעל הקרקע:

אילון כהן
 מנכ"ל

חתימת היוזם:

מודאן ארץ ישראל-תל-אביב
 חי-תלשן 2 תל-אביב 61170

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מסי 3494/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.3.05 לאשר את התכנית.
 גילת אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

ט"ו 5.5.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
 שם התכנית: מס' 3494
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: פרוטוקול: החלטה:
 " " " "
 " " " "
 " " " "
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 21.3.05 ישיבה מס' 707
 מנהל היגוף: מ
 מ"מ: מ
 קידום הועדה / יו"ר ועדת המשנה: מ
 תאריך: 5/4/05

סעיף 17א
 סעיף 17ב