

נוסח למתן תוקף 18/05/2005

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

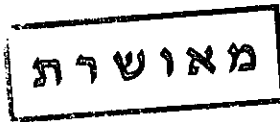
תכנית מתאר מספר 3264 - "חניון הבימה וככר התזמורת"

שינוי מספר 2 לשנת 2001 של תכנית מספר 58 על שינוייה

ושינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכניות מספר 180, 514, 515 ו-2331.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 3264 - "חניון הבימה וככר התזמורת", שינוי מספר 2 לשנת 2001 של תכנית מספר 58 על שינוייה ושינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכניות מספר 180, 514, 515 ו-2331.
2. מסמכי התכנית: 1. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. תשריט צבוע ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן "התשריט").
 3. נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "נספח תנועה מנחה").
 כל אחד ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את גוש 7085 חלקות 58, 162, 175, 185-177, 189 וחלקי חלקות 59, 62, 63, 64, 152, 163, 166, 173, 199.
4. גבולות התכנית: בצפון: הדופן הצפונית של רחוב דיונינגוף, תחילת שדרות ח"ן.
 במזרח: הדופן המזרחית של רחוב הוברמן.
 בדרום: הדופן הדרומית של ככר הבימה ורחוב מרמורק, קצה שדרות רוטשילד.
 במערב: הדופן המערבית של רחוב תרס"ט, קצה שדרות בן-ציון.
5. שטח התוכנית: כ- 43.856 דונם.
6. יוזם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.
7. בעל הקרקע: עיריית תל-אביב - יפו ואחרים.
8. עורך התוכנית: אדריכל אבנר שהין, נחלת יצחק 28 תל-אביב..

החלטת יועץ הביטחון



9. מטרת התוכנית:

יצירת וחיזוק הקישור בין השדרות הנפגשות ב"ככר בתזמורת" (שדרות רוטשילד, שדרות בן-ציון ושדרות ח'ן), הרחבת הפעילות העירונית באזור הככר, שיפור תפקוד הככר כשטח ציבורי פתוח, שיפור חזות המרחב הציבורי בסביבת הככר, חיזוק מוסדות התרבות במתחם ושיפור מאזן החניה במתחם ובאזור, כל זאת על ידי:

- א. פיתוח ככר ציבורית בצומת השדרות רוטשילד, ח'ן ובן-ציון ע"י פינוי החניה הקיימת וקביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי למתחם.
- ב. שינויים ביעודי הקרקע מדרך (קיימת ומוצעת) לשטח ציבורי פתוח, משטח ציבורי פתוח לבנייני ציבור, מבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח ומאזור מגורים מיוחד לדרך.
- ג. קביעת התכליות והוראות הבניה.
- ד. קביעת הוראות להקמת חניון ציבורי תת קרקעי (שיכיל עד 1500 מקומות חניה ובגובה שלא יעלה על 7 קומות) לשימוש התושבים והמבקרים במקום, כולל פתרונות לצמצום פערי המקלוט באזור.
- ה. קביעת הוראות לתוספת שטחים לשיפור תפקוד מוסדות התרבות שבמתחם.
 - ו. שיפור תפקוד מערך התנועה במתחם ובאזור כולל קביעת שטח להפקעה.
 - ז. להתיר שטחי בניה כמפורט להלן:
 1. שטח החניון לא יעלה על 56,000 מ"ר שטח עיקרי ו-5,500 מ"ר שטחי שרות מתחת פני הקרקע.
 2. שטחי בניה מעל פני הקרקע להסדרת הנגישות לחניון (מעליות, חדרי מדרגות, מתקנים טכניים וכד') בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר שטחי שרות ועוד סככות צל.
 3. שטח בתי אוכל (בית קפה, מסעדה וכיו"ב) בתחום השצ"פ לא יעלה על 100 מ"ר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע ו-50 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע.
 4. תוספת שטחים לשימוש מוסדות התרבות במתחם ("הבימה" ו"היכל התרבות") ולשיפור תפקודם בשטח שלא יעלה על 3,500 מ"ר שטח עיקרי מתחת לפני הקרקע (1500 מ"ר ל"היכל התרבות" ו-2000 מ"ר לתיאטרון "הבימה") ו-500 מ"ר שטחי שרות מתחת לפני הקרקע (250 מ"ר ל"היכל התרבות" ו-250 מ"ר לתיאטרון "הבימה"), 3,600 מ"ר שטח עיקרי ו-200 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע (לתיאטרון "הבימה").
 5. תותר העברה בלתי מוגבלת של שטחים עיקריים ושטחי שרות ממפלסים מעל פני הקרקע אל מפלסים מתחת לפני הקרקע.
- ח. שינוי בהתאם לכך של תכנית מספר 58 על שינויה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי- גליון מס' 976 מיום 04.01.1940, ושל תכנית מספר 180 על שינויה אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 96 מיום 28.06.1950, ושל תכנית מספר 514 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 726 מיום 14.12.1959, ושל תכנית מספר 515 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 729 מיום 24.12.1959, ושל תכנית מספר 2331 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3952 מיום 08.12.1991, להלן "התכניות הראשיות".
תוכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לקבל היתר בניה ע"פ תכנית זו.

10. שינוי התכנית הראשית:

א. שטח לחניה תת קרקעית:

השטח הצבוע בתשריט בקוי שתי וערב בצבע אדום (על רקע יעודי הקרקע השונים- שטח ציבורי פתוח, בנייני ציבור ודרך קיימת) הוא שטח המיועד לחניון ציבורי תת קרקעי ולתוספת שטחים ל"היכל התרבות" ולתיאטרון "הבימה", וחלות לגביו ההוראות הבאות;

1. תכליות מותרות בקומות המרתף:

- א. אולמות מוסיקה וקונגרסים, בציזו הדרומי של בנין "היכל התרבות" (בשטח שלא יעלה על 1500 מ"ר עיקרי ועוד 250 מ"ר שטחי שרות).
- ב. מחסנים, חדרי חזרות, משרדים, סדנאות, בתני מלאכה ושירותים נילוויים לבנין תיאטרון "הבימה", בציזו המזרחי של הבנין (בשטח שלא יעלה על 2000 מ"ר שטח עיקרי ועוד 250 מ"ר שטחי שרות).
- ג. דרכי ומתקני כניסה ויציאה לחניה, כולל רמפות לכלי רכב, חניה (כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים), חצר משק, שטחי פריקה וטעינה, מחסנים עירוניים, מקלט ואו מרחב מוגן מוסדי, שרותים ומתקנים טכניים כולל חדרי טרנספורמציה, חדרי שרותים ציבוריים כולל מקלחות ומלתחות, מתקני תשתית ושטחי שרות אחרים כהגדרתם בחוק ובתקנות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת משרדים לתפעול החניון ומתקנים לשרות רוכבי אופניים בעיר.

2. זכויות בניה:

הבנין	שטח עיקרי מתחת פני הקרקע	שטחי שרות מתחת פני הקרקע
חניון ציבורי	56,000 מ"ר	5,500 מ"ר
"היכל התרבות"	1,500 מ"ר	250 מ"ר
תיאטרון "הבימה"	2,000 מ"ר	250 מ"ר
סך הכל	59,500 מ"ר	6,000 מ"ר

שטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע יהיו כמפורט בסעיפים 10.ב' ו-10.ג' להלן.

3. קווי בנין:

תותר בניית מרתפים בכל השטח המסומן לחניה תת קרקעית בתשריט, בתנאי הבטחת מעבר תשתיות ומניעת נזק לנכסים שכנים.

4. גובה הבניה:

עד 7 קומות מרתף.

גובה פני תקרת המרתף יתוכנן כמתחייב מתכנית העיצוב, פיתוח ובינוי כמפורט בסעיף 11 להלן.

5. החניון יכיל עד 1500 מקומות חניה. תותר חניה בכל השטח התת קרקעי, למעט השטח המיועד לשטחים עיקריים ולשטחי שרות בתכליות אחרות.

מספר מקומות החניה הציבורית לא יקטן מ-260 מקומות חניה.

6. תכנון החניון יאפשר שימוש בטוח לכל המשתמשים בו כמקובל.

ב. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד להקמת כיכר עירונית וחלות לגביו ההוראות הבאות;

1. תכליות מותרות:

חדרי מדרגות, מעליות וכיו"ב לנגישות הולכי רגל לחניון. כמו כן יותרו רמפות כניסה לחניה ומתקני שרות טכני לחניון, משטחים מרוצפים לשימוש הציבור, שטחים מגוננים, בריכות נוי, סככות צל, רמפות וגשרים לתנועת הולכי רגל, פסלים, ריהוט רחוב, אלמנטים לעיצוב החלל העירוני וכן שימושים אנלוגיים באישור הועדה המקומית, שטח לבית קפה/מסעדה, הכל בהתאם לתכנית עיצוב, פיתוח ובינוי כאמור בסעיף 11 להלן.

2. זכויות בניה (מעל פני הקרקע):

הבנין	שטח עיקרי	שטחי שרות
חניון ציבורי		250 מ"ר
סככות צל		500 מ"ר
בתי אוכל	100 מ"ר	50 מ"ר
סך הכל	100 מ"ר	800 מ"ר

3. קווי בנין:

קוי הבניה לבניה מעל פני הקרקע יקבעו בתכנית עיצוב, פיתוח ובינוי כמפורט בסעיף 11 להלן ובלבד שלא יקטנו מ-17 מ' מהבניינים הסמוכים ברחובות הוברמן ומרמורק.

4. גובה הבניה:

גובה הבניה מעל פני הקרקע לא יעבור את גובה מפלס תקרת המרפסת של "היכל התרבות" ושל "גן יעקב" (גובה אבסולוטי כ-32.00 + מ' מעל פני הים), למעט גובה אלמנטים אמנותיים בתחום הככר וסביבתה. גובה פני תקרת המרתף יתוכנן כמתחייב מתכנית העיצוב, פיתוח ובינוי כמפורט בסעיף 11 להלן.

ג. שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה הוא שטח למבני ציבור וחלות לגביו ההוראות הבאות (בכפוף לסעיף 14 להלן);

1. תכליות מותרות:

אולמות תיאטרון, אולמות קונצרטים, השמעת מוסיקה ומופעים, אולמות לכינוסים וקונגרסים, מוזיאון, בתי קפה, בתי אוכל ומזנונים, חדרי חזרות, חדרי הלבשה, משרדים לשימוש התיאטרון ו/או התזמורת ו/או המוזיאון, שטחים ליחידות סמך לשימושים העיקריים (כגון: סדנאות להקמת תפאורות, מתפרות לתלבושות וכיו"ב), מחסנים, חדרים טכניים (למיזוג אויר, מעליות, גנרטורים, שנאים וכיו"ב) ושטחי שרות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה ותקנותיו. תכנית זו אינה מגבילה או מבטלת תכליות ושימושים שהותרו ע"פ כל דין בשטחים אלה.

2. מגרש א' - היכל התרבות, ביתן הלנה רובינשטיין, גן יעקב והחזית חנויות;

א. שטח גן יעקב- לא תותר הריסת הגן או עקירת עצים וצמחיה בוגרת או שינוי במבנה המקורי שלו. יותרו בגן עבודות תחזוקה שוטפת, שיפוץ אלמנטי פיתוח, אלמנטים בנויים וגינות, עבודות לשחזור הגן למצבו התכנוני המקורי. לא תותר כל תוספת בניה בגן או שינוי במבנהו, אלא באישור הועדה המקומית ובהליך פירסום בהתאם לסעיף 149 לחוק.

3. מגרש ב' - בנין תיאטרון "הבימה";

א. זכויות בניה:

אכסדרת כניסה לתיאטרון "הבימה" בדופן המזרחית של הבנין ותוספת קומה לבנין התיאטרון בשטח שלא יעלה על 3600 מ"ר עיקרי ועוד 200 מ"ר שרות, בכפוף לפתרון האדריכלי שיאושר במסגרת תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי כאמור בסעיף 11 להלן.

ב. קווי בנין:

ע"פ מתווה המבנה הקיים. תותר בנייה בגבולות המגרש (קו בנין "0") בחזית הצפונית ובחזית המזרחית של הבנין. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בקווי הבנין, ה' או לדרוש פתיחת החזית הדרומית של הבנין (בדומה לבנין המקורי) בכפוף לפתרון האדריכלי שיאושר במסגרת תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי כאמור בסעיף 11 להלן.

ג. גובה הבניה:

גובה תוספת הבניה מעל בנין התיאטרון לא יעבור את גובה מגדל הבמה הקיים. גובה האכסדרה שמחוץ למתווה הבנין הקיים לא יעבור את גובה מפלס תקרת המרפסת של "היכל התרבות" ושל "גן יעקב" (גובה אבסולוטי של כ-32.00 + מ' מעל פני הים). מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר לאכסדרת הכניסה לבנין "הבימה" גובה שונה, בכפוף לפתרון האדריכלי שיאושר במסגרת תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי כאמור בסעיף 11 להלן.

11. תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי:

תוכן תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי לשטח התכנית לאישור הועדה המקומית ותפורסם בהליך של הקלה מתכנית. התכנית תכלול בין היתר:

א. תכנית פיתוח הככר והמדרכות (כל השטח שאינו מבונה בתחום התכנית ואשר אינו משמש לדרכים), תיחום הככר והדרכים, מפלסי הככר, גינון וצמחיה - תוך שימת דגש על יצירת המפגש בין שלוש השדרות.

ב. נטיעת עצים נותני צל לאורך המדרכות ליצירת שדרה היקפית ואזורים לנטיעות בתחום הככר ליצירת אזורי צל.

ג. פיתוח הדרכים (כולל מדרכות ושבילי אפניים) במתחם, חומרי הגמר, גינון וצמחיה - תוך זיקה לפיתוח הככר. מיקום עצים שינטעו בבתי גידול תת קרקעיים בעומק שלא יקטן מ-1.50 מ'.

ד. הוראות לשימור ושיחזור הגדרות הירוקות ("גדר חיה") בחזיתות החצרות הפרטיות שבהיקף הככר. ביצוע הוראות אלה יהיה (ככל הניתן) במסגרת פיתוח הככר ובהסכמת הבעלים.

ה. מיקום, גודל וחומרי הגמר של מדרגות, מעליות ורמפות הנגישות לחניון.

ו. חומרי הגמר והקירוי של רמפות הכניסה והיציאה מהחניון.

ז. פתחי האוורור ומתקנים טכניים על קרקעיים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח הככר, רצוי במפלס הקרקע.

ח. מיקום האלמנטים הבנויים ועיצובם, כולל סככות צל.

ט. אזורים להעמדת שולחנות וכסאות.

י. האלמנטים העיצוביים, פיסול סביבתי ושילוב אלמנטים אמנותיים, שיהוו חלק בלתי נפרד מהחלל העירוני.

12. הוראות מיוחדות:

- א. שטחי החניון התת קרקעי יהיו בבעלות עיריית תל-אביב וינהלו על ידה, באופן שיקבע מעת לעת, תוך שמירה על עקרונות של מתן פתרונות חניה לתושבי האזור ולמבקרים בו, תוך מתן עדיפות לתושבי הסביבה, במטרה לצמצם את מצוקת החניה ולהגדיל את שטח המדרכות להולכי רגל. החניון ינוהל כחניון ציבורי ע"פ התקנות.
- ב. בקומת הכניסה לחניון תותר הקמת מספר בלתי מוגבל של עמדות בידוק ותשלום לרכב.
- ג. תכנון החניון ותפעולו יהיו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו.
- ד. לקראת ביצוע תוואי הרכבת הקלה ברחוב הוברמן, יחולו השינויים הבאים בחניון:
1) יבוטלו רמפות הכניסה והיציאה של החניון הנמצאות בתחום רוחב הדרך ברחוב הוברמן, והן יועתקו מערבה, על חשבון עיריית תל-אביב – יפו, לתוך שטח החניון ומחוץ לתחום הדרך.
2) קומות המרתף בתחום השטח שמתחת לרחוב הוברמן יצומצמו כך שקומת המרתף העליונה תהייה במפלס קומה 2-.
- 3) בשלב התכנון לקראת ביצוע החניון, בטרם הוצאת היתר הבניה, ידרש תאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה בנושאי עומסים, תשתיות וכיו"ב.
- ה. פתחי פליטת האויר מהחניון יהיו במרחק שלא יקטן מ-50 מ' ממבני המגורים הסובבים את מתחם התכנית.
- ו. שינויים בנספח התנועה המנחה לא יהוו שינוי לתכנית זו ויאשרו ע"י מהנדס העיר ואגף התנועה בעיריית תל-אביב – יפו. במידה ובדיקות של מינהל הנדסה או אגף התנועה בעיריית תל-אביב יפו יראו צורך בשינוי ו/או בתוספת כניסות ויציאות לחניון יערכו שינויים להפעלת כניסות ויציאות נוספות בהתאם לחלופות המסומנות בנספח התנועה ובאישור מהנדס העיר.
- ז. תותר העברה בלתי מוגבלת של שטחים עיקריים ושטחי שרות ממפלסים מעל פני הקרקע אל מפלסים מתחת לפני הקרקע.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף לתנאים אחרים אותם רשאית הועדה המקומית להתנות, יחולו התנאים הבאים:
- א. תנאי למתן היתר בניה לשטחי הבניה שמעל פני הקרקע ע"פ תכנית זו יהיה אישור תכנית עיצוב, פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית (לאחר פרסומה בהליך של הקלה מתכנית) כאמור בסעיף 11 לעיל. תוספת הקומה לבנין תיאטרון "הבימה" תשולב בתכנית הנ"ל או תוגש בנפרד לאישור הועדה המקומית.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי יהיה הבטחת השימוש במבנים ובמתקנים הסמוכים לחניון במשך זמן הבניה ומניעת מטרדים במשך זמן הבניה.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה לכל השטחים הבנויים במתחם (כולל שטחי המסחר) יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לאישור השירות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב – יפו.
 - ד. הקמת אכסדרת כניסה לתיאטרון "הבימה" תותנה בהריסת מבנה הקופה והמעבר העילי בדופן המזרחית של בנין התיאטרון ושילוב היציאה מהאולם באכסדרת הכניסה החדשה.
 - ה. להבטחת ביצוע העתקת רמפות הכניסה והיציאה של החניון מערבה כאמור בסעיף 12 ד. וטרם הוצאת היתר בניה תינתן התחייבות אשר תחתם בידי המוסמכים לכך מטעם עיריית תל אביב – יפו.

14. רישום שטחים: רישום שטחים ציבוריים:

- השטחים הציבוריים, כולל השטחים המיועדים לדרכים, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב – יפו.

תכנית מתאר מס' 3264
 "חניון הבימה וככר התזמורת"
 דף מספר 7 מתוך 7 דפים

מאשרת

15. יחס לתכניות תקפות:

כל הוראות התכניות הראשיות ותכניות מתאר עירוניות נשארות בתוקף למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.
 במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות:

עורך התכנית:

(Signature)
 אבנר שהין
 אדריכל
 ת"ת 38503

יוזם התכנית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' ת"א/3264
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב
 22.4.04
 18.10.04
 ביום 13.12.04 לאשר את התכנית.
 31.1.05
 גילת זמלון
 מנהל צינהל התכנון יו"ר הוועדה המתוזזת



(Signature)
 מנהל צינהל התכנון
 7.6.05
 7.6.05

בעל הקרקע:

ועדות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: חניון הבימה וכיכר התזמורת תכנית מתאר מס' 3264		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך:	פרוטוקול	החלטה
06/11/02	22-2002	1
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה		
תאריך	ישיבה מס'	
13/04/04	837	
18/10/04	855	
13/12/04	861	
31/01/05	868	
מנהל האגף	מנהל תשי"ד	יו"ר הועדה/ יו"ר ועדה המשנה
<i>(Signature)</i>	<i>(Signature)</i>	חאריך 30/5/05