

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו תכנית מספר תא/ 3574 - בנין עיריית תל-אביב יפו

שינוי מספר 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 164
שינוי מספר 7 לשנת 2004 של תכנית מס' 58

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 3574 - "בנין עיריית תל-אביב יפו, שינוי מס' 1 לשנת 2004 של תכנית מס' 164, שינוי מס' 7 לשנת 2004 של תכנית מס' 58 על שינוייהן.
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית")
גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט")
ונספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל:
גוש 6953 חלקות 84, 89, 92 וחלק מחלקה 91.
גוש 6217 חלק מחלקה 673.
4. גבולות התכנית: בצפון - מתחם גן העיר
במזרח - רח' אבן-גבירול
בדרום - כיכר רבין
במערב - רח' מלכי ישראל
5. שטח התכנית: 6.151 דונם
6. יוזם התכנית: עיריית תל-אביב-יפו
7. בעל הקרקע: עיריית תל-אביב יפו
8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים, צוות תכנון מרכז, אגף תב"ע,
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי מינהל הנדסה, עיריית ת"א - יפו
9. מטרת התכנית:
א. שיפור תפקוד בנין העירייה באמצעות ריכוז מירב האגפים בבנין אחד ושיפור הנגישות לבנין, כל זאת ע"י:
1. שינוי יעוד קרקע בחלקה מס' 89 בגוש 6953 משצ"פ לשטח לבנייני ציבור.
2. שינוי יעוד קרקע בחלק מחלקה 92 בגוש 6953 מיעוד דרך לשטח לבנייני ציבור.
3. קביעת זכויות, הוראות בניה ותכליות במגרש לבנייני ציבור, כולל: קביעת שטחי הבניה הקיימים והמתוכננים כך שסה"כ השטחים (עיקרי ושירות) לא יעלו על 7,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע ו-40,000 מ"ר מעל לפני הקרקע, הכוללים בתוכם את שטחי הבנין הקיים אשר הוקם מתוקף היתר בניה מס' 1050 מיום 12.12.61 (סה"כ תוספת שטחי הבניה עיקרי ושירות הינם כ-13,000 מ"ר).
4. תוספת 3 קומות מעל הבניין הקיים והרחבת קומת הקרקע והכניסה הקיימים.
5. הוספת זכויות בניה של עד 30 מ"ר שטח שרות, בתחום חלקה מס' 91 בגוש 6953, עבור חיבור מרכז עינב (אולם מועצת העיר) עם מבנה העירייה.
6. חיזוק הבנין כנגד רעידות אדמה בהתאם להוראות תמ"א 38.

מאשרת

ב. בהתאם לכך, בתחום תכנית זאת, ביטול הוראותיה של תכנית מפורטת מס' 58 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 976 בתאריך 04.01.40 וכן ביטול הוראותיה של תכנית בנין ערים מס' 164 אשר מתן תוקף לה פורסם ב-17.10.46.

10. הוראות התכנית:

10.1 השטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות לגבי ההוראות הבאות:

10.1.1 תכליות מותרות:

- 10.1.1.1 מתחת לפני הקרקע: בהתאם להוראות תכנית "ע-1 - מרתפים" שטחי שירות ושטחים נלווים העשויים לשמש כשטחי שירות ו/או שטחים עיקריים כגון: חדרי מכוונות, ארכיונים, מקלטים, חדרי מחשב, מרכזיות, שרותי חירום, שרותים תומכים ונלווים למשרדים.
- 10.1.1.2 מעל פני הקרקע: אכסדראות, קבלת קהל, מזנונים ובתי-קפה לשרות הבנין, שירותי דלפק (דואר, בנק וכיו"ב) תצוגות, שימושים בעלי אופי ציבורי, משרדים, שטחי שרות, כמוגדר בתקנות כולל חדרי מכוונות.

10.1.2 זכויות בניה:

- 10.1.2.1 סה"כ שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס הכניסה קובעת לבניין לא יעלו על 40,000 מ"ר (כולל את שטחי הבניה הקיימים בפועל על פי היתר הבניה המקורי כ- 24,500 מ"ר + כ- 2,800 מ"ר שטחים מקורים פתוחים כולל מעל רח' אבן גבירול, שטחי תוספת הבניה כ- 13,000 מ"ר).
- 10.1.2.2 שטחי השירות מעל פני הקרקע לא יעלו על 40% מסה"כ שטחי הבניה.
- 10.1.2.3 סה"כ שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלו על 7,000 מ"ר (כולל את שטחי הבניה הקיימים בפועל על פי היתר הבניה המקורי כ- 4,000 מ"ר).
- 10.1.2.4 שטחי השרות מתחת לפני הקרקע לא יעלו על 40% מסה"כ שטחי הבניה התת קרקעיים.

10.1.3 גובה הבניין ומספר הקומות:

- 10.1.3.1 תותרנה 2 קומות מרתף בהיקף המגרש, קומת קרקע, קומת כניסה, קומת ביניים בחלל קומת הכניסה הגבוהה הקיימת ומעליהן 15 קומות משרדים טיפוסיות ומתקנים טכניים על הגג (כל זאת כולל הבניין הקיים בגובה של 15 קומות ובהתאם למסומן בנספח הבינוי). סה"כ 18 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- 10.1.3.2 הגובה האבסולוטי של הבניין לא יעלה על +86 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- 10.1.3.3 גובה קומת הקרקע והכניסה בחזית הצפונית לא יעלה על +20 מ' מעל פני הים.

10.1.4 תכנית וקווי בנין:

- 10.1.4.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- 10.1.4.2 קווי הבנין למרתפים יהיו בגבולות המגרש.
- 10.1.4.3 תתאפשרנה הבלטת בליטות, גגונים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, מעבר לקו הבנין, ואלמנטי הצללה עד 1 מ' מפני מישור החזית.
- 10.1.4.4 הועדה המקומית תהיה רשאית להעביה שטחים לצורך הרחבת הכניסה והלובי מהחזית הדרומית והמזרחית כפוף לאישורה לשינוי לתכנית הבינוי.

10.2 השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום עם פסים אלכסוניים חומים הינו שטח ביעוד מגרש מיוחד (חלק מחלקה מס' 91 בגוש 6953) וחלות לגבי ההוראות הבאות:

- 10.2.1 בחזית הדרומית של מבנה מרכז עינב (מתחת לגג קיים) תותר תוספת של עד 30 מ"ר עבור חיבור ומעבר בין מבנה העירייה לבין קומת הכניסה למרכז עינב.

מאשרת

11. חניה:

- 11.1 החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, ובהתחשב בתחבורה הציבורית הקיימת והמתוכננת לאורך רח' אבן גבירול.
11.2 החניה תוסדר במסגרת חניונים ציבוריים סמוכים.

12. ביצוע תשתיות: מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית, וזאת בכפוף לתיאום הנדסי בעיריית תל-אביב יפו.

13. בטיחות הטיסה:

- 13.1 על תחום התכנית חלות המגבלות הנובעות מקיומו של שדה דב הוז.
13.2 לא יוצאו היתרי בניה אלאה לאחר תיאום עם רשות התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

14. הוראת כלליות:

- 14.1 כל תכנית עיצוב אדריכלי תתחשב במיקום האנדרטה לזכר רצח רוה"מ יצחק רבין ותשלבה בהעמדה הכוללת כך שתהיה פתוחה לציבור בכל עת.
14.2 לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה – רח' אבן גבירול, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

15. תנאים למתן היתר בניה

ו/או תעודת גמר:

- 15.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור מכבי אש, כולל מתן פתרון לרחבות כיבוי.
15.2 תנאי להיתר בניה לתוספת קומות למגדל המשרדים יהיה אישור מינהל התעופה האזרחית ומשהב"ט.
15.3 עמידה בתנאי תמ"א 38 לנושא חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה.
15.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
15.5 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית אשר תכלול הנחיות למניעת מטרדים אקוסטיים, לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב – יפו. מסקנות חו"ד יוטמעו בהיתר הבניה.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 16.1 תכנית זאת מבטלת בתחומה את הוראות תכניות מס' 58 ו-164 על שינוייהן.
16.2 הוראת תכנית "ע1 – מרתפים" יחולו בתחום התכנית זאת.
16.3 במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית אחרת, תכרענה הוראות תכנית זו.

17. זמן ביצוע התכנית: כ- 7 שנים.

18. אישורים:

חתימת המתכנן:



חתימת בעל הקרקע: *מנהל אגף וכסי העירייה*

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס/ תא/ 3574 "בניין עיריית תל-אביב יפו"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	כרוטוקול	החלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	887
"	"	901
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/ יו"ר ועדת המשנה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	תאריך: 6/3/06

משרד תכנון ותכנון תל-אביב חוק התכנון והבניה תשי"ח - 1965 אישור תכנית מס' 3574/תא הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.1.06 לאשר את התכנית גנ"ל 11721 יו"ר הועדה המחוזית
