

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפר  
 תכנית מס. 1047 שיבוי מס. 17 לשנת 1965 לתכנית 1927  
 (שבוי 1938) מס. 58 גדס - תכנית בנוי לשכונת "נורדיה"  
 -----

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס. 1047, שיבוי מס. 17 לשנת 1965 של תכנית 1927 (שבוי 1938) מס. 58 (גדס). תכנית בנוי לשכונת "נורדיה".
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט מס. 1/אלב/1/69. חלקות 155, 156, 825-837 וחלק מחלקה 811 מגוש 6903. התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. בעל הרכוש הכלול בתכנית: חברת "מעובות גורדיה" בע"מ, ואחרים.
4. שטח התכנית: 32840 מ"ר.
5. שטח הרכוש של חברת "נורדיה" בע"מ: 32560 מ"ר.
6. יוזם התכנית: דיזנגוף צנטר בע"מ (ביסוד).
7. המתכננים: אדריכלים אבא אלחנבי, י. לוטן, ה. ברסטון.
8. רשום מגרש לבנין צבורי: את המגרש ששטחו 2440 מ"ר, בערך, יש לרשום על שם העירייה ללא תמורה.
9. רישום דרכים: שטח הדרכים כמסומן בתסריט שהוא 8200 מ"ר, בערך - יש לרשום על שם העירייה ללא תמורה.
10. השלמת מגרשים: חלקות ההשלמה שמספריהן "A" ו-"B" וששטחיהן 350 מ"ר, בערך, תרשמה על שם העירייה ללא תמורה כפקדון להשלמת מגרשים וחליפין עם מגרשים גובליים.
11. סוגי האזורים: סוגי האזורים יהיו כמסומן בתסריט.
12. מטרת התכנית: א. לתכנן מחדש את שכונת "נורדיה" כמסומן בתסריט, ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת 1927 (שבוי 1938) - 58 (גדס) על שנויה, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעתון רשמי מס. 976 מיום 4.1.40, להלן התכנית הראשית.
- ב. לבטל את תחולת התכנית המפורטת מס. 111, אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לא פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 776 מיום 14.7.60, על שנוייה.
- ג. להתוות דרכים חדשות ולבטל דרכים קיימות ולקבוע מגרש לבנין צבורי כמסומן בתסריט.
13. שבוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשובה על ידי:
  - א. קביעת אופן בנוי ותקנות בניה בהתאם למפורט בתסריט.
  - ב. קביעת התווית דרכים בהתאם למסומן בתסריט.
  - ג. הוספה בסוף תקנות התכנית הראשית כולקמן: למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון והתקנות לשטח תכנית מס. 1047 בהתאם למפורט בה.



14. תקנות בניה:

א. באזור מגורים מיוחד מותר לבנות 2 בנינים בני 7 קומות על קומת עמודים מפולשת, בסה"כ 112 יחידות דיור - 6400 מ"ר שטח רצפות כולל, התכליות המותרות כמו באזור מגורים 1 בתכנית הראשית.

ב. באזור יחידה מסחרית שמורכב מחלקה 155 בגוש 6903 וחלק מחלקה 825 באותו גוש מותר לבנות בנין בגובה שתי קומות לתכליות מסחריות בלבד. שטח רצפות כולל באזור זה לא יעלה על 500 מ<sup>2</sup> ועל 9 מ' בגובה בשתי הקומות יחד. מחובת המבצעים לגרם להסדר הקרקע אשר על חלק ממנה (חלקה 155 בגוש 6903) מהוות זכויות הבניה 182% משטח החלקה 155.

ג. באזור מסחרי מיוחד מותר לבנות: מרתפים ב-2 קומות בכל שטח התכנית לפי קו בנין שיקבע על ידי מהנדס העיר.

ד. הקומות העליונות של הגושים השונים והמרחקים ביניהם יהיו כמסומן בתסריט. מותר להבליט גגון לשם יצירת מעברים מקוריים מהקומות של הגושים הנמוכים. רוחבו וגובהו של הגגון יהיה לשביעת רצון מהנדס העיר.

ה. גובה הבנינים יהיה: הגוש הנמוך בן 2 קומות (חבויות) מעל פני הקרקע, בגובה כולל של עד 9.0 מ'. מעל ל-2 הקומות הנ"ל תורשה הקמת מספר מבנים בני קומה אחת. כמו כן יוקמו 2 בנינים רבי קומות בני 23 קומות על קומת עמודים מפולשת שתותר בה הקמת כביסות למלון ושרותי מלון אחרים באישור מהנדס העיר, כל אלה מעל לשתי הקומות המסחריות.

ו. שטח רצפות כולל שמושיים:

(א) מתחת לפני הקרקע:

2 קומות מרתפים לצרכי חניה, לשרותי הבית ומחסנים לדיירי הבית.

(ב) מעל פני המדרכה:

- (1) 2 קומות חבויות 20,000 מ"ר
- (2) מבנים על גג קומות החבויות 4,100 מ"ר
- (3) 2 מגדלי מלון מגורים 32,000 מ"ר
- (4) 7 קומות מגורים במגרש מגורים מיוחד (בנינים קיימים)
- (5) 2 קומות מסחר ביחידה מסחרית 500 מ"ר

סה"ה שטח רצפות כולל (פרט לפסאזים ולמרתפים) 63,000 מ"ר

בהסכמת הועדה המקומית מותר לשנות את חלוקת השטחים בתנאי שהשטח הכולל של הרצפות לא יעלה על 63,000 מ"ר.

1. השימושים המותרים בקומת המסחר הם:

לצרכי המלון ולעשיית התיירות כגון חנויות מיוחדות לדברי מתנות וחפצי-חן, גלריות לאומנות, לשכות תיירות, משרדי דאר, מזדעין, לשכות עירוניות, משרדי בטיחות, סניפים של בנקים, משרדי חברות תעופה ומשרדי תחבורה לתיירות פנים, מסעדות, בתי קפה, מעדוני לילה, קולנוע ותיאטרון וכן בתי מסחר ברימה גבוהה לפי המותר באזור זה.



2. הסימונים המותרים על גג קומת החבורות:

בריכת שחיה, מתקני ספורט, מועדונים, אולמות לחגיגות ובידור, כל אלה לצרכי בתי המלון.

(ג) שטח פרטי פתוח:

בשטח הפרטי הפתוח לא תורשה שום בניה פרט לבטיעות, מבני נוי (מדרגות, פסלים וכו') וריצוף. התחום של השטח הפרטי הפתוח יינתן לשנוי בהסכמת הועדה המקומית ובתנאי שהשטח לא יוקטן.

(ד) מעבר ברשות הרביע בשטח הפרטי הפתוח:

על שטח זה ירשם שעבוד למעבר לרבים במשרד ספרי האחוזה ותותר בו תנועת הולכי רגל לצבור.

15. הגשר: תותר הקמת גשר מקורה מעל רחוב דיזנגוף. גובה תחתית הגשר יהיה לפחות 4.75 מ'. הגשר ישמש בעיקר כמעבר הולכי רגל מצד אחד של רחוב דיזנגוף לצד השני, אך תותר עליו הקמת מבני מסחר בני קומה אחת באישור הועדה המקומית.

שטח מבנים אלה בכלל בשטח הבניה הכולל המותר. מקום הגשר, צורתו ומבנהו יהיו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

16. פסג'ים:

בין גושי החבורות יקבעו פסג'ים בהתאם לתכנית הבנוי, שיהיו מכוסים. פסג'ים אלה ישמשו לצרכי גישת קרנים לחבורות ובשעות היום כשהחבורות פתוחות יהיו פתוחים לקהל. הפסג'ים יהיו באחזקת בעלי הנכס ותחול עליהם חובת שמירת הסדר והנקיון בהם.

17. חניה והגישות אליה:

בשטח התכנית יבנו 2 מרתפים לצרכי חניה. לא ינתן היתר לבניה לפני שהכנית החניה והגישות אליה תאושרנה על ידי הועדה המקומית.

*גודל חניה מוגבל*

18. בטיחות:

הבעלים מתחייבים למלא אחר דרישות מהנדס העיר בקשר למקלטים, מגדלי בטחון, סדורים לכבוי שריפות, מדרגות בטחון למקרה סכנה וכו' ובטיחות הטיסה האווירית.

19. בקוז, בירוב ואספקת מים:

הבקוז והבירוב יתוכננו בהתאם לדרישת משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר לבניה לפי שתבוצעה אותן עבודות בקוז ובבירוב בשטח התכנית הזאת, שידרשו על ידי מהנדס העיר. כל בעל קרקע כ"כ מחזיקים בנכס או כל אדם אחר הטוען לבעלותו על הקרקע וכן בא-כוחם, חייב לאחר קבלת הודעה שבמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו לתת זכות מעבר להבחת צנורות הבירוב והבקוז ולבצוע כל יתר העבודות הכרוכות בסידור הבירוב והבקוז בסניפה. כל בעל קרקע כב"ל יהיה אחראי למימון כל פעולה העולה להזיק לצנורות הב"ל וכל בזק שיגרם להם בשטח אדמתו. הועדה המקומית תהיה זכאית לדרוש מהבעל(ים) לתקן כל בזק שנגרם על ידם על חשבון בעל הקרקע; כן חייב יהיה בעל הקרקע לאפשר את הגישה לצנורות לשם בקורת, בקוי וכו'.



3283

- 20. ישור ומלרי קרקע לא חינוך מעורב אמר לבניה כל עוד לא יוחאם גובה הקרקע לגובה הכבישים המפוכים, ויעשו סדורים מתאימים לבנייה שופרנות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 21. חריסת בניינים כל בנין המסומן בתרשים לחריסה יהרס ושיירי הפסולה יסולקו על ידי הבעלים מהקרקע, בעיית המבניים הוסדר לשביעה דאון העוריה.
- 22. יחס החכניה לחכניה מפורטת מס' 111 הוראותיה של החכניה המפורטת מס' 111 וכן התכנון שנקבע בה לפי פרסומה כנ"ל כותן לא יהיה יפה בשטח זה ויראם אותן כמבוטלות.
- 23. יחס החכניה לחכניה הראשית על חכניה זו תחולנה תקנות החכניה הראשית. במידה שיהיה גבול בין הוראות החכניה הראשית ובין הוראות חכניה זו, יכריעו הוראות חכניה זו.

שם החכניה חכנית מס' 1047

הומלצה למתן תוקף (לשם דיון בהתנגדות)

תאריך: \_\_\_\_\_ מרומקול: \_\_\_\_\_ החליטה: \_\_\_\_\_

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 29.9.69 ישיבה מס' 88

מ"ח משנה: \_\_\_\_\_ מהנדס העיר: \_\_\_\_\_

תאריך: 6.8.71

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו

תכנית: שטח אפורות מס' 1047

הועדה המחוזית בישיבתה ה: 88

תאריך: 29.9.69 החליטה לתת תוקף

לחכנית הנזכרת לעיל.

מ"ח יושב ראש הועדה: CMS

ט"ו מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל-אביב-יפו

תכנית: שטח אפורות מס' 1047

הועדה המחוזית בישיבתה ה: 76

תאריך: 24.3.69 החליטה להפקיד את

התכנית הנזכרת לעיל.

מ"ח יושב ראש הועדה: CMS

ט"ו מנהל כללי לתכנון

[ג. אלול תשל"א = 13. 9. 71]

[ג. אלול תשל"א = 13. 9. 71]