

מרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו
תכנית מפורטת מספר – 3422 "מכללת איזנברג"
שנוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר 720 ותכנית 1172 על שינוייהן

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר 3422 – "מכללת איזנברג".

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. גיליון תשריט בקנה מידה 1:1250 כולל טבלאות שטחים (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה לשלב א', הכולל הוראות בינוי מחייבות בקנה מידה 1:1250 ומסמך בינוי מנחה לשלב הסופי בקנה מידה 1:1250. (להלן "נספח בינוי").
- ד. נספח תנועה מנחה בקנה מידה 1:1250 הכולל נספח תנועה לשלב א' ולשלב הסופי בקני"מ 1:1250 ("להלן נספח תנועה").
- ה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

- א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

גוש: 7089

חלקות שלמות: 18, 20.

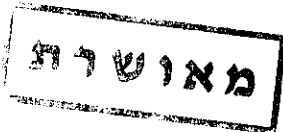
חלקי חלקות: 12, 17, 19, 22, 25.

גבולות התכנית:

- בצפון: רח' רבנו ירוחם.
- במזרח: מדרש תנחומא.
- בדרום: רח' ביכורי ציון.
- במערב: רח' עזה.

4. שטח התכנית:

כ- 61 דונם.



5. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב-יפו.

7. עורך התכנית:

צוות יפו – אגף תב"ע עיריית תל אביב-יפו.

8. מטרת התכנית:

לשנות יעודי קרקע ולקבוע הוראות, תנאים והנחיות בניה על מנת לקבוע שטח להקמת בנייני ציבור ומוקד אקדמי עירוני:

- א. אשר יניע את תהליך התחדשותו של האזור כולו וישתלב מבחינה תפקודית ואורבנית בסביבתו, יתרום לתושבים בה ולהעלאת תדמיתה, ייצור מקומות תעסוקה חדשים וימשוך פעילות ואוכלוסייה חדשה.
- ב. חיזוק רמת השירותים באזור על ידי שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.
- ג. יצירת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ושטחים בנויים למטרות ציבוריות.

כל זאת ע"י:

- א. קביעת מגרש ציבורי מיוחד למכללות ומתן הוראות ותנאים להיתרי בניה בו.
- ב. קביעת ייעודי קרקע תכליות והוראות בניה התווית מגרשים.
- ג. קביעת מבנה לשימור ותנאים להיתרי בניה בו.
- ד. קביעת שטחים עם מתן זיקת הנאה לציבור.
- ה. התוויית רשת דרכים ומערך חניה והגדרת אופי השימוש בה.
- ו. קביעת הוראות עיצוביות ואחרות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ז. בהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית עפ"י האמור בסעיף 13 "יחס לתכניות תקפות".

9. הוראות התכנית:

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת.

9.1 מגרש ציבורי מיוחד (מגרש מס' 1) - מסומן בתשריט בחום עם קווים אלכסוניים

חומים ועם מסגרת חומה.

9.1.1 התכליות המותרות:

מכללות ומוסדות חינוך על תיכוניים ושימושים המשרתים תכליות אלה.
מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים למטרת שטחי שרות ובכלל זה
לצורכי חניה. כן יותרו שימושים עיקריים, במסגרת השטחים העיקריים
בקומת המרתף העליונה בלבד.

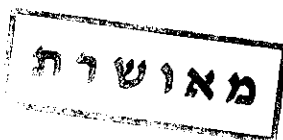


9.1.2 היקף הבניה:

- א. היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל פני מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 59,000 מ"ר. היקף הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה לא יעלה על 23,600 מ"ר.
- ב. מסה"כ היקפי הבניה, כמפורט בסעיף 9.1.2 א', יבנו בשלב א' 14,050 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 12,700 מ"ר לשטחי שרות, יתרת השטחים יבנו בשלב מאוחר יותר, בהתאם לסעיף 11. היקף הבניה בשלבים השונים מתוארים בנספח הבינוי לשלב א' ולשלב הסופי.
- ג. מפלס הכניסה הקובעת לצורך ההוראה להיקף השטחים המותרים לבניה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח, כמפורט בסעיף 10.1 להלן.
- ד. היקף הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על: 117,400 מ"ר למטרת שטחי שרות ובכלל זה חניה.
- ה. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח, כמפורט בסעיף 10.1, העתקתם של שטחים עיקריים לשימוש המכללה אל מתחת למפלס הכניסה, בקומת המרתף העליונה, במסגרת היקף הבניה המותר.

9.1.3 גובה המבנים, תכסית וקווי הבניה:

- א. נספח הבינוי לשלב א' (על פי סעיפים 9.1.2 ב', 9.2.2 ג' ו- סעיף 11) כולל הוראות בינוי מחייבות לעניין גובה המבנים, מספר קומות, קוי בניין וצירי מעבר.
- ב. גובה המבנים יהיה ע"פ נספח הבינוי המנחה ובכל מקרה לא יעלה על 9 קומות, שגובהן הכולל לא יעלה על 36 מ' סה"כ מגובה הכניסה הקובעת בתוספת גובה למעקה גג לפי החוק.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 10.1, הקמת מבנים ומתקנים טכניים מעל הגבהים האמורים, במסגרת השטח המותר לבניה, בגובה שלא יעלה על 4 מ'.
- ד. תכסית המגרש, כולל כל המבנים והמתקנים מעל מפלס הכניסה, לא תעלה על 40% משטח המגרש הרשום בטבלת המגרשים שבתשריט.
- ה. קווי הבניה למבנים מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם לנספח הבינוי שלעניין קווי הבניין יהיה מחייב.
- ו. יותרו ארבע קומות מרתף. גובה תקרת המרתפים מתחת לשטח הפתוח עליו חלה זיקת הנאה לציבור ואפשר גינון ומילוי אדמה

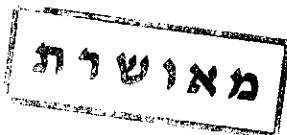


בעומק של 1 מ' לפחות ויפולס לצרכים ולדרישות המפורטים בסעיף 9.1.4.

- ז. לא תותר בליטת קומת המרתפים מעל פני הקרקע.
- ח. תותר בניית מרתפים בגבולות המגרש ותנאי שלא יבנו מתחת לשטחים הפתוחים, הממוקמים בדרום המגרש, המחייבים על פי המסומן בנספח הבינוי.

9.1.4 שטחים עם זיקת הנאה למעבר לציבור

- א. מתוך המגרש יוקצו 18 דונם לפחות כשטחים פתוחים, רציפים ובלתי מקורים עם זיקת הנאה לציבור וכן למעבר תשתיות ואחזקתן.
- ב. במידה ויפוצלו השטחים עליהם חלה זיקת ההנאה לציבור יהיה כל חלק מהם בגודל של 6 דונם לפחות ובין כל החלקים יהיה מעבר פתוח, רציף ובלתי מקורה, ברוחב שלא יקטן מ- 8 מ'.
- ג. יובטח ציר מעבר חופשי לכלל הציבור שיאפשר תנועה נוחה להולכי רגל ונכים ממזרח למערב, כמתואר בתכנית הבינוי, שלעניין זה הוא מחייב. מיקומו הסופי של הציר יקבי בתכנית עצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 10.1.
- ד. השטחים בהם תחול זיקת הנאה לציבור מיועדים להולכי רגל ויפותחו כגנים לרווחת הציבור, שבילי הליכה, כיכרות או רחבות ויותרו בהם שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש וחניונים תת קרקעיים כמפורט בסעיף 9.1.3. הועדה המקומית רשאית להתיר בשטחים אלה שימושים זמניים בעלי אופי ציבורי כגון תצוגות, תערוכות ואירועים.
- ה. מפלסי השטחים בהן תחול זיקת הנאה לציבור יאפשרו תנועה נוחה בהתאמה להולכי רגל ונכים בתחומי המגרש ובינו לבין המגרשים השכנים.
- ו. בשטחים בהם תחול זיקת הנאה לציבור תותר סלילת כבישי גישה לרכב שרות ולחניון בלבד, שיקבעו בתכנית העיצוב והפיתוח בהתאם להוראות תכנית זו, כמפורט בסעיף 10.1.
- ז. היתרי אכלוס במגרש יותנו ברישום השטחים עם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.



9.1.5 הסדרי תנועה וחניה:

- א. בשטח המגרש יותקנו מקומות חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. לפחות 100 ממקומות החניה תהיינה קרקעיות ובלבד שלא יבנו בתחום השטחים הפתוחים המחייבים, כמסומן בנספח הבינוי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש, יהיה אישור מהנדס העיר של תכנית למקומות חניה על קרקעיים זמניים, הנדרשים לפי התקן התקף. השימוש הזמני לחניה יותר בתנאי שבמקביל יפותחו השטחים הפתוחים, בכפוף להוראות סעיף 9.1.4 לעיל.
- ד. תותר כאמור חניה עלית באופן זמני, ובלבד שינתן מענה לדרישות תקן החניה לכל שלב משלבי הביצוע באופן מלא בתחום מגרש מס' 1 ובכפוף לאמור לעיל.
- ה. מיקום הכניסה לחניה, ועקרונות התנועה והחניה בתוך המגרש יהיו לפי נספח התנועה ויקבעו סופית בתכנית העיצוב והפיתוח.

9.1.6 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה בתחום המגרש יותנו, בנוסף להוראות התכנית בקיומו של הסדר שיטיל על החוכרים ו/או המחזיקים במגרש את עניין פיתוחם ותחזוקתם לאורך זמן של השטחים בתחום המגרש המשמשים לציבור וכוללים בין היתר שטחים עם זיקת הנאה לציבור, שבילים ומעברים ציבוריים, וכיוצ"ב.

9.2 אזור למבני ציבור – צבוע בתכנית בצבע חום (מגרשים 9,4,3,2)

9.2.1 התכליות המותרות:

התכליות יהיו למטרות מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, חינוך, רווחה, בריאות ודת, אולפנים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.

9.2.2 היקף הבניה:

- א. במגרשים מס' 3,2 ו-4 היקף הבניה לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 135% משטח המגרש. היקף הבניה לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 40% משטחים עיקריים.



- ב. במגרשים מספר 2, 3 ו-4 מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה היקף הבניה המותר במגרשים אלו 300% משטח המגרש לשטח שרות ובכלל זה חניה, מחסנים ושטחי עזר למעבדות ומתקנים טכניים.
- ג. במגרש מס' 9 היקף שטחי הבניה המירבי לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 3000 מ"ר. היקף הבניה המירבי לשטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה סה"כ 1300 מ"ר. היקפי הבניה במגרש מספר 9 יבנו במסגרת שלב א'. היקף הבניה בשלבים השונים, בהתאם לסעיף 11, מתוארים בנספח הבינוי לשלב א' ולשלב הסופי.
- ד. במגרש מס' 9 מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה היקף הבניה המותר 1500 מ"ר לשטחי שרות ובכלל זה מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי עזר למעבדות.
- ה. תותר העברת עד 50% משטח בניה עיקרי ממגרשים 2, 3 המיועדים למבני ציבור למגרש מספר 4 באותו יעוד.

9.2.3 גובה המבנה

- א. גובה המבנה לא יעלה על 14 מ' מעל מפלס הכניסה.
- ב. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.5 מעל המפורט לעיל.
- ג. גובה מפלס הכניסה לא יעלה מעל 1 מ' מעל ממוצע גובהי המדרכה בפינות המגרש.

9.2.4 תכסית וקווי בניין

- א. תכסית לא תעלה על 50% משטח המגרש.
- ב. במגרשים 2,3,4 קווי הבניין, מעל מפלס הכניסה, יהיו 5 מ' מגבולות המגרש.
- ג. במגרשים 2,3,4 תותר בניה של יותר ממבנה אחד במגרש. במידה ויבנו מספר מבנים – יהיה המרחק המינימלי ביניהם 8 מ' לפחות.
- ד. במגרש מספר 9 קווי הבניין, מעל מפלס הכניסה, יהיו בהתאם לנספח הבינוי שלעניין קווי הבניין יהיה מחייב.



9.2.5 מעברים לציבור

- א. יובטח מעבר חופשי לכלל הציבור. מיקומם של שטחים אלה יקבע בתכנית עצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 10.1 .
- ב. במגרש מספר 9 בשטחים בהן תחול זיקת הנאה לציבור מיועדים להולכי רגל באופן שיתאפשר מעבר במרכז המגרש ברוחב שלא יקטן מ- 10 מ' מדרום לצפון כמתואר בתשריט ובתכנית הבינוי.
- ג. מפלסי השטחים בהן תחול זיקת הנאה לציבור יאפשרו תנועה נוחה בהתאמה להולכי רגל ונכים בתחומי המגרש ובינו לבין המגרשים השכנים. במידה ויש הפרשי מפלסים הרמפות יהיו ברוחב שלא יקטן מ- 4.0 מ'.

- ד. הועדה המקומית רשאית להתיר בשטחים אלה שימושים זמניים בעלי אופי ציבורי כגון תצוגות, תערוכות ואירועים.

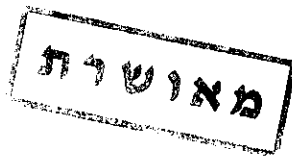
- ה. במגרש מספר 4, בשטחים בהן תחול זיקת הנאה יפותחו כגנים, כיכרות או רחבות. יהיו בהם שבילים למעבר הולכי רגל ויתרו בהם שימושי רווחה ונופש, חניונים תת קרקעיים וכבישי גישה לחניונים בלבד. כבישי הגישה לחניונים יהיו צמודים למבנה כך ששארית השטח יהיה מגונן ויאפשר מעבר לציבור בצורה נוחה.

9.2.6 תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה במגרש יותנו בהבטחת רישום השטחים עם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין. היתרי אכלוס יותנו ברישום השטחים עם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

9.2.7 מרתפים ומבנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין

- א. תותר הקמת מרתף בעומק 4 קומות מתחת לפני הקרקע ועד לקו המגרש מכל צדדיו למעט 15% משטח המגרש שיאפשרו חלחול וניקוז מי נגר. תנאי הגישה, הסדרי התנועה, ההפעלה והכניסות יהיו על פי נספח התנועה.
- ב. גובה תקרת המבנים כאמור לא יעלה על מפלס הכניסה כמפורט בסעיף 9.2.3.



ג. גובה תקרת מרתפים מתחת לשטחים הלא מבונים יאפשר גינון ומילוי אדמה ויפולס בהתאם לצרכים ולדרישות המפורטים בסעיף 9.2.5.

9.2.8 הסדרי חניה

- א. במסגרת בקשה להיתר יוקצו מקומות חניה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה, לרבות חניה תפעולית וכן לצורכי חניה ציבורית כמצוין בסעיף 9.2.2.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, או לפתור את תקן החניה באמצעים אחרים שיעמדו לרשותה, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות.

9.3 בניין בעל אופי ציבורי - צבוע בתכנית בצבע חום בהיר עם אלכסונים אדומים. (מגרש 22)

9.3.1 התכליות המותרות

התכליות יהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, מוסדות להשכלה גבוהה ומכללות, אולפנים והכשרה מקצועית, מרכזי שרות ובריאות לציבור, מוסדות מנהל עירוניים וקהילתיים.

9.3.2 מבנה לשימור – הוראות כלליות

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור ולא תותר לגביו כל תוספת, למעט המפורט להלן.
 - ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספות בניה למבנה לשימור ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר בתנאי כי יוגשו תכניות שימור הכוללות את המסמכים הבאים:
 - ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.
 - תכניות מפורטות של הבניין המקורי תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.
 - ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו ומצב המערכות שבו.
- הוכחה גרפית ומילולית כי התוספות אינן פוגעות באיכויות



האדריכלות וההיסטוריות של המבנה, והדגמת אופני טיפול חלופיים.

- תיעוד צילומי של הבניין : חזיתות ואלמנטים מיוחדים.

9.3.3 שינוי שימוש במבנה לשימור

- א. בקשה לשימוש חורג להיתר תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 9.3.4 דלעיל.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שימוש בביצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, עפ"י רשימת עבודות שתפרט הועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם חסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משלבות ארכיטקטונית במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש.

9.3.4 תנאים למתן היתר למגרש ובו מבנה לשימור

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה במילוי הדרישות הבאות:
 - שיפוץ ושיחזור מבנה או חלקי מבנה בשטח המגרש ואשר שיפוצם יבטיח ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר את השתלבותו באופי הסביבה.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאסור הריסת חלקי מבנה או להעמיד את התנאים הבאים לאישור ההריסה:
 - המבקש ישכנע את הועדה שאין בהריסת חלק המבנה משום פגיעה בערכים האדריכליים הקיימים.
 - המבקש יגיש תיעוד צילומי וגרפי של הבניין הקיים והפרטים הראויים לשימור.

9.4 שטח ציבורי פתוח – מסומן בתשריט בצבע ירוק (מגרש 8)

9.4.1 התכליות המותרות:

השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו כגנים, כיכרות או רחבות ויותרו בהם שימושי רווחה ונופש וכן מתקנים ומבנים התואמים את אופי השימוש במגרש, חניונים ציבוריים תת קרקעיים. תותר כביש גישה לחניונים בלבד.



9.4.2 שטחי הבניה:

- א. תותר הקמת מבנים בשטח של 5% משטח המגרש נטו לתכליות המפורטות בסעיף 9.4.1.
- ב. לא יותר שימוש מסחרי במגרשים המיועדים לשצ"פ ואשר שטחם קטן מ- 2 דונם.

9.4.3 קווי בניין:

קווי הבניין לא יפחתו מ- 5 מ' מגבולות המגרש.

10 הוראות כלליות

10.1 הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח

- תנאי למתן היתר בניה במגרשים בתכנית יהיה אישור ע"י מהנדס העיר של תכנית עיצוב ופיתוח לכל המתחם. הוראות העיצוב והפיתוח יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים:
- א. תפרוסת זכויות הבניה.
- ב. קביעת שלבים לביצוע הבניה והחניה.
- ג. פריסה סופית של שטחים שעבורם יש לרשום זיקת הנאה למעבר לציבור (בכפוף להוראות תכנית זו).
- ד. גובה המבנים (בכפוף להוראות תכנית זו).
- ה. חתכים וחזיתות עקרוניים כולל חומרי גמר חזיתות.
- ו. מפלסי פני הקרקע בפינות המגרש, בכניסות וביציאות מהמבנים ובכל נקודה שתראה משמעותית לצורך הבנת התכנית (בכפוף להוראות תכנית זו).
- ז. פיתוח גינון, הצמחיה והעצים, ריהוט גן בשטחים הפתוחים (בכפוף להוראות תכנית זו).
- ח. כניסות רכב למגרש ומערך תנועה וחניה.
- ט. שבילים ומעברים ציבוריים (בכפוף להוראות תכנית זו).
- י. קביעת הדרכים לשמירת רציפות השטחים הפתוחים תוך הקפדה על חיבורם והמשכיותם לשכונות הגובלות במתחם.

10 2 הגבלת בניה במגרשים הסמוכים לדרך, לשם בטיחות תנועתית

במגרשים פינתיים ובמגרשים אחרים אשר הבניה בחלקים בהם עלולה ליצור בעיות בטיחות תנועתית רשאית הועדה המקומית במסגרת היתרים לבניה חדשה:



11

- להגביל הבניה בחלקים מסוימים של המגרשים הסמוכים לדרך (כגון בפינות המגרש הפונות לצמתים) לכל גובה המבנה או לחלק ממנו (כולל מרתפים).
השטח שבו תוגבל הבניה לא יעלה על 6 מ"ר לכל חלק מהמגרש ויקבע ע"י אגף התנועה ומהנדס העיר.
- לחייב בעל המגרש לתת מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב בחלק המגרש בו הוגבלה הבניה ולחייב בעל המגרש לרשום בו זיקת הנאה למעבר הציבור.
- לחייב את בעל המגרש לפתח אותו באופן שישתלב בדרך הגובלת.
- לקבוע תנאים ומגבלות נוספות לבניה בתחום האמור בכדי להבטיח את בטיחות התנועה.

10 3 תנועה וחניה

- א. הסדרי החניה ליעודים השונים בתחום התכנית יהיו כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.
- ב. תקני החניה הנדרשים יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- ג. אם בעתיד יקטנו תקני החניה יבחנו מחדש הדרישות והצרכים התחבורתיים במתחם, באישור הועדה המחוזית.
- ד. במידה ותקני החניה יקטנו תותאם תכנית העיצוב האדריכלי ותכניות הבינוי לאפשרות של המרת שטחי חניה לשטחי שירות או שטחים עיקריים.
- ה. בשטח הדרכים למיניהן יוקצו ככל האפשר מקומות חניה ציבוריים לשימוש דיירי האזור.

10 4 הפקעות

- א. העירייה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התכנית ולרשום על שמה ללא תמורה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ וחופשים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג כלשהו.
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים למבני ציבור ושצ"פ, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יותכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. העירייה רשאית להפקיע את החזקה והשימוש בהם בלבד.



10 5 איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית:

תנאי להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים בתכנית בהסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ייעשה בתכנית בסמכות הועדה המקומית או אישור תשריט לחלוקת קרקע, על פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

11 תנאים למתן היתר בניה ואכלוס

א. היתרי בניה בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:

- שלביות: מימוש יתרת השטחים מסה"כ היקף הבניה שבפרויקט (83,000 מ"ר לשטחים עיקריים + 24,900 מ"ר לשטחי שרות), מעבר לשטחים המותרים לבניה בשלב א', 17,050 מ"ר לשטחים עיקריים + 14,000 מ"ר לשטחי שרות (הממוקמים במגרש מס' 1 ומגרש מס' 9) על פי סעיף 9.1.2 וב' ועל פי סעיף 9.2.2 (ג') יותנו:

א. באשור הועדה המחוזית לתכנית לפתרון תחבורתי לפניית מרחוב בן צבי דרומה לרחוב שלבים או פתרון חלופי.
 ב. באישור הועדה המחוזית לשלבי מימוש והפתרונות התחבורתיים, הנדרשים למימוש זכויות הבניה, לשלבים השונים.

- במילוי התנאים למתן היתרים כמפורט בהוראות התכנית לכל יעוד.

- הבטחת כיסוי הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 12 דלעיל.

ב. הועדה המקומית רשאית לדחות מתן היתרי בניה ו/או היתרי אכלוס בתחום התכנית עד להשלמת התקנת התשתיות הציבוריות והפיתוח הסביבתי, הכל לשם הבטחת מתן שירותים סבירים לנשוא הבקשה להיתר.

12 הוצאות תכנון ופיתוח

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

13 יחס התכנית לתכניות תקפות

א. תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:

מס' התכנית	ילקוט פרסומים מס'	מיום
720	1526	25.4.69



15.4.65	1175	851
6.1.66	1252	968
6.1.75	2163	1172
12.1.70	1673	1282
18.8.77	2357	1774
26.7.73	1935	1457
		ל-3

ב. על תכנית זו חלות הוראות הבניה הבאות :

- תכנית "ג- בניה על גגות בתים" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 בתאריך 21.4.94 למעט הסעיפים ששוננו בתכנית זו.
- תכנית "ע- מרתפים", על תיקוניה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 בתאריך 28.12.85, למעט הסעיפים ששוננו בתכנית זו.
- תכנית "ח" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4978 בתאריך 16.04.2001, למעט הסעיפים ששוננו בתכנית זו.

ג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות בתחומה, תכרענה הוראות תכנית זו.

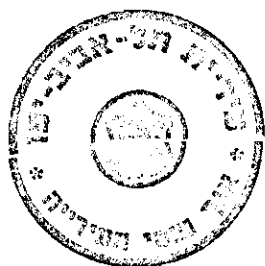
14 זמן ביצוע

תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
3422/א
אישור תכנית מס' 3422/א
הועדה לתכנון ובניה
סעיף 100 לחוק
22.11.65
הועדה המחוזית

15 אישורים

המתכנן :



~~אלי צוי~~
~~מנהל אגף נכסי העירייה~~

בעל הקרקע:

אנו לוקחים על עצמנו את אחריות המכירה וההחזרה
החוזרת והפנייה למוצר המקורי
ההכרזה או למוצר המקורי
עמנו חסכם מזהב
זכות בשטח המכירה המקורי
למקור המכירה המקורי
השטח הכללי המקורי
חסכם כאמור למעלה
מאיתנו על מנת להבטיח
לנו מזהב חסכם כאמור למעלה
מבט חסכוני

8.2.04

תאריך

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית... "מלא" "פ"ח"</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק</p> <p>חלל מיום 26.12.83</p>		
<p>מנהל האגף</p> <p>מ/א</p>	<p>תאריך העד</p> <p>20/12/83</p>	<p>יו"ר ועדה / יו"ר ועדת המשנה</p> <p>מ/א</p>

גילוי מס' 100
מכתבת מס' 100
ממ"י מרחק 100

תאריך עידכון : 30.03.2003