

תכנית מתאר תא/ 2575ב'  
דף מס' 1 מתוך 5 דפים

למתן תוקף: נוסח: 25.7.01

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו  
תכנית מתאר מס' "2575ב" - "פינת צפון יצחק שדה-ב"ב"  
שינוי מס' 1 לשנת 1999 של תכניות מפורטות מס' "2575" ו"2575א"  
שינוי מס' 1 לשנת 1999 של תכניות מס' "44" (תיקון 1941), "58"  
"2510" ו-"2385" על שינוייהן

1. שם התכנית : תכנית מתאר מס' "2575ב" - "פינת צפון יצחק שדה-ב"ב", שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכניות מפורטות מספר "2575" ו-"2575א" ושינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכניות מספר "44" (תיקון 1941), "58", "2510" ו-"2385", על שינוייהן.
2. מסמכי התכנית : א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") ב. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500 ו-1:250 (להלן: "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות, תחולת ושטח התכנית : תכנית זו תחול על השטחים המוחתמים בקו כחול בתשריט, הכוללים:

גוש	חלקות	כתובת	שטח (דונם)
7077	2	יצחק שדה פינת רחוב המסגר	6.500
6968	150	של"ג 6 פינת יהואש	0.444
6917	3,2	אלנבי 54-52	1.007
7226	4	"בית ביאליק", רח' ביאליק 22	1.183
7455	1	מזא"ה 40 פינת אחד העם	0.550
7453	7	מזא"ה 38 פינת אחד העם	0.490
		סך הכל	10.174

4. ייחוס התכנית : חב' נ.צ.ב.א בע"מ
5. בעלי הקרקע : חברת נכסים, ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ, עת"א-יפו ואחרים.
6. עורך התכנית : משרד ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.

# מאוסרת

תכנית מתאר תא/ 2575/ב'  
דף מס' 2 מתוך 5 דפים

## 7. מסרת התכנית:

חיזוק שמירת המורשת האדריכלית וההיסטורית בעיר תל-אביב יפו וחיזוק הפעילות העיסוקית בה ע"י שימור בנינים, שיקום בניינים קיימים, תוספת בניה חדשה לשימושים עיסוקיים באזור הרחובות יצחק שדה והמסגר, כל זאת ע"י;  
א. אישור תוספת זכויות בניה במגרש ברחוב יצחק שדה פינת המסגר (גוש 7707 חלקה 2) במסגרת קווי הבנין וגובה הבניה המותרים בתכניות התקפות. תוספת זכויות זו מיועדת כפיצוי לבעלי מבנים לשימור הכלולים בתכנית זו.

ב. קביעת בנינים לשימור ברח' של"ג 6 וברח' ביאליק 22, איסור הריסת הבנינים אלה, קביעת הוראות בניה והוראות שימור לבנינים אלה.

ג. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר 2575 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 4548 מיום 27.7.1997, של תכנית מפורטת מספר 2575א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 1.12.1998, של תכנית מספר 44 (תיקון 1941) אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מספר 1142 מיום 20.11.1941, של תכנית מספר 58 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מספר 976 מיום 4.1.1940, של תכנית מפורטת מספר 2510 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 4161 מיום 11.11.1993, ושל תכנית מפורטת מספר 2385 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מספר 4252 מיום 13.10.1994, על שינוייהן (להלן: "התכניות הראשיות").

## 8. שינוי התכניות הראשיות:

תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא על פיה היתרי בניה.  
1. מגרש מס' 1  
(חלקה מס' 2 בגוש 7077)

### א. זכויות בניה:

בנוסף לשטחים המותרים לבניה על פי התכניות הראשיות (תכניות מפורטות מספר 2575 ו-2575א') החלות במגרש, תותר תוספת בניה של עד 5,500 מ"ר לשימושים עקריים ושל עד 1,000 מ"ר למטרות שירות, הכל מעל למפלס הכניסה הראשית.

ב. גובה הבניה והוראות אחרות:  
בהתאם לתכניות הראשיות (תכניות מפורטות מס' 2575 ו-2575א') החלות במגרש.

# מאוסרת

תכנית מתאר תא/ 2575/ב'  
דף מס' 3 מתוך 5 דפים

**ג. חניה:**

החניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

**ד. תנאים למתן היתר בניה:**

תנאי למתן היתר בניה למגרש 1 (מגרש מיוחד ברחוב יצחק שדה פינת רחוב המסגר) ע"פ תכנית זו יהיה הבטחת הוצאות שימור הבניינים לשימור הכלולים בתכנית זו, כולם או חלקם, להנחת דעת מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.

**2. מגרשים עם מבנים לשימור:**

א. זכויות הבניה תהיינה ע"פ הטבלה שלהלן, בהתחשב בקיים בכל מבנה ביום הפקדת התכנית. לא תותר כל תוספת בניה מעבר לשטחים אלה, כמפורט בטבלה.

ב. טבלת זכויות בניה:

כתובת	גוש/חלקה	בניה קיימת (ונוספת) (מ"ר): מתחת למפלס הקרקע	בניה קיימת (ונוספת) (מ"ר): מעל למפלס הקרקע
ש"ג 6 פינת יהואש	150/6968	120	330
אלנבי 54-52	3,2/6917	(+ 1,622 מ"ר תוספת שטחי שירות)	1,101 (+ 775 מ"ר תוספת ש' עקריים ועוד 335 מ"ר שטחי שירות)
ביאליק 22	4/7226	-----	608 קיימים (+ 332 מ"ר תוספת חדשה)
מאז"ה 40 פינת אחד העם	1/7455	160 (+ מרתף נוסף לפי תכ' "ע")	286
מאז"ה 38 פינת אחד העם	7/7453	(+ תוספת 2 ק' מרתפים לפי תכ' "ע")	471

**ג. גובה וקווי בנין**

על פי הקיים. במגרשים ברחוב אלנבי 54-52 וברחוב ביאליק 22 תותר תוספת בניה בהתאם לגובה המותר בתכניות התקפות החלות על כל מגרש. במבנה ברח' אלנבי 54-52 יותרו חדרי יציאה לגג.

## ד. הוראות שימור

המבנים המסומנים בכוכבית שחורה (והמיועדים לשימור על פי תכנית זו) - יחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. תאסר הריסת מבנים אלו. תותר הריסת חלקי מבנה שאינם נחוצים לשימור, ושיחזור חלקים אחרים, בהתאם למסמך התיעוד והשימור כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
  - ב. המבנים יתועדו במסמך תיעוד ושימור אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל הכולל תכניות, תיעוד התפתחות המבנים וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים, הכל ע"פ דרישת מהנדס העיר. מסמך התיעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.
  - ג. חלה חובה של שימור ושיחזור המבנים בהתאם למסמכי התיעוד והשימור.
  - ד. כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקת המבנים תעשה באישור מהנדס העיר ובהתאם להוראות מסמך התיעוד והשימור.
- ניצול זכויות הבניה למרתף ברחוב מאז"ה 38-40 ובאלנבי 52-54 יותנה בפתרון הנדסי, אשר לא יחייב את הריסת המדרגות, התקרות והמעטפת החיצונית של המבנים לשימור, ובפתרון ארכיטקטוני כולל המשלב את הפתרון למרתפים בשימור המבנים.

## 9. יחס התכנית לתכניות תקפות:

בתחום התכנית תחולנה הוראות התכניות הראשיות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.

## 10. זמן ביצוע משוער:

כ-5 שנים מיום אישור התכנית. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא נבנו שטחי הבניה ע"פ תכנית זו במגרש המיוחד (רחוב יצחק שדה פינת רחוב המסגר) יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו.

**נכסים ירושלים ופיתוח (נגז' פ. א) בע"מ**  
חתימת בעלי הקרקע (חלקה 2 בגוש 7077)

צבא החקוקות 1998 בע"מ

חתימת יום התכנית

משרד הפנים מהוז תל אביב  
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' ת.א. 2575/ב'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 2.9.01 לאשר את התכנית  
שמואל לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית  
1.11.01 אולנה ג.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תה אביב-יפו

שם התכנית (סוג צפ"י) יזון ארבע ק' 2575 ק'  
הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
מאריך: 3.1.01 פרוטוקול 275 ק' החלטה 4  
" " " " " "  
" " " " " "  
אשרה למתן חוקף צ"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מאריך: 2.7.01 ישיבה מס' 427

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

ד. איתן ע. נושן אדריכלים בע"מ  
EYATAN E. GOSHEN ARCHITECTS LTD.

חתימת עורך התכנית