

תכנית מפורטת מס' 2598
דיור מוגן ברחוב ויסוצקי
דרך מס' 1 מתוך 5

מרחב חנוון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2598

"דיור מוגן ברח' ויסוצקי"

שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מפורטת 629

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2589 - "דיור מוגן ברח' ויסוצקי" (להלן: "התכנית"). שינוי מס' 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מס' 629.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט").
3. נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח בינוי").
4. נספח תנועה וחנייה בק.מ. 1:250 (להלן: "נספח התנועה והחנייה").
5. כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
א) תכנית זו תחול על השטח המותחם כמו כחול בתשריט.
ב) תחום התכנית כולל: גוש: 6108 חלקה: 372 ברח' ויסוצקי מס' 6.
ג) גבולות התכנית: מצפון: חלקה 561 בגוש 6108.
ממזרח: דרך חיפה.
מדרום: חלקה 259 בגוש 6108.
ממערב: רחוב ויסוצקי.
4. שטח התכנית: 3968 מ"ר
5. יזום התכנית: המועצה לשיווק פרי הדר רוגובין - תברת לבניה השקעות ופיתוח בע"מ.
6. בעל הקרקע: המועצה לשיווק פרי הדר
7. עורך התכנית: ד. מורן - י. דיק - אדריכלים ובוני ערים.
8. מטרות התכנית: (1) לקבוע שמושי קרקע חדשים וזכויות בניה בתחום התכנית אשר יאפשרו הקמת מבנה לדיור מוגן שישתלב בשכונת המגורים מצד צפון ומבנה המשרדים מדרום, כל זאת על ידי:
א. שינוי שמושי קרקע ב"מגרש מיוחד" בו יותרו משרדים, דיור מוגן לאוכלוסייה סבוגרת וחניון ות קרקעי.
ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי חדשות, המאפשרות הקמת בנין נוסף שמש' קומותיו לא יעלה על 11 קומות מעל קומת עמודים גבוהה, בתחום התכנית, ובו 80 עד 100 יחידות דיור, כך שסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה במגרש לא יעלה על 6450 מ"ר.
ג. קביעת ככר פתוחה לצד רחוב ויסוצקי.

תכנית מפורטת מס' 2598
ד"ר מוגן ברחוב וייסצקי
דף מס' 2 מתוך 5

2. לשנות בחינם לכך את תכנית מפורטת מס' 629 על שינויי אזור
ההודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.ג. מס' 1185 מיום 20/05/65
(להלן: "התכנית הראשית").

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו קוים אלכסוניים ומסגרת
בצבע חום הוא "מגרש מיוחד" והלות לגביו ההוראות כלהלן:

9. הוראות "מגרש:
מיוחד":

1. תכליות מותרות:

א. בבנין מס' 1 כמסומן בנספח הבינוי (להלן: "הבניי");
ותקיים("):

משרדים כאמור בתכנית הראשית.

ב. בבנין מס' 2 כמסומן בנספח הבינוי (להלן: "הבניי");
החדש("):

1. מרתפים; חניון, מקלט, מטבח, מכבסה,
שירותים טכניים, מחסנים וכל שטח שירות
כמוגדר במקנות המתאים לתכניות המבנה.
2. קומת הקרקע: (כולל גלריה) שטחי רווחה לשירות
הדיור המוגן אשר יכללו חדר אוכל לדיירים,
מטבח, אולם להוצאות וכינוסים חדרי חוגים,
משרדים לתפעול הבנין, מרפאה, מחסנים ודומיהם.
כמו כן יותרו בריכה ושירותי בריכה ושטחים
מסחריים כגון מסעדה או שירותים אישיים.
3. יתר הקומות: דיור מוגן ושטחי רווחה נילוויים
בחינם לצורך.
4. קומת גג: מתקנים טכניים בלבד.

2) זכויות הבניה:

- א. השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל ומתחת לפני
הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלו על 6450 מ"ר.
מתוך זה השטח לבניה החדשה לא יעלה על: 3850 מ"ר.
- ב. שטחי השירות מעל לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו
על: 2500 מ"ר.
מתוך זה השטח לבניה החדשה לא יעלה על 2000 מ"ר.
- ג. שטחי השירות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא
יעלו על 7630 מ"ר.
- ד. בבניה החדשה לא יעלה מספר יחידות הדיור המוגן על
100 יח"ד, ולא יפותח מ-80 יח"ד. שטח דירה לא יסגן
מ - 35 מ"ר.
- ה. שטח איזורי הרווחה המיועדים לשירות דיירי הדיור
המוגן לא יסגן מ-325 מ"ר. השטח המסחרי בקומת הקרקע
לא יעלה על 100 מ"ר.

תכנית מפורטת מס' 2598
דיור מוגן ברחוב ויסוצקי
דף מס' 3 מתוך 5

3) גובה המבנה:

- א. בבנין מס' 1: 4 קומות לצד רחוב ויסוצקי, ו-5 קומות לצד דרך חיפה, הכל בהתאם ל"תכנית הראשית"-מס' 629.
- ב. בבנין מס' 2: תותר בניה בגובה של עד 11 קומות מעל קומת עמודים גבוהה, שתי הקומות האחרונות יהיו בנוסגה של 5.0 מ' מצד מערב וממזרח.
- גובה קומת העמודים (כולל גלריה) לא יעלה 6.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבנין, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
- כמו כן, תותר בניית מבנים למתקנים טכניים על הגג, ושלוש קומות מרתף במטרת השטחים המותרים כאמור בסעיף 2 טעמים א, ב, ו - ג.

4) קווי בנין:

קוי הבנין המזעריים יהיו:
מצפון: 7.0 מ'
מדרום: 5.0 מ'
ממזרח: 15.0 מ'
ממערב: 4.0 מ'

המרוק בין שני המבנים המתוכננים במגרש יהיה 9 מ' לפחות.

5) תנועה וחנייה:

- א. השטח המסומן בקו בצבע אדום מרוסק ישמש לחנייה תת-קרקעית שתכופץ ב-3 מרתפי חנייה.
- ב. החנייה לבנין המשרדים הקיים ולבנין החדש תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
- ג. כ"כ, התנועה והחנייה תהיינה בהתאם לנספח התנועה והחנייה המצורף כולל הכניסה והיציאה של החניון, אך אישור שינויים לא מחותמים בנספח התנועה והחנייה יהיה בסמכות הועדה המקומית ולא יחשב כסטייה מהתכנית.

6) תוראות מיוחדות:

- א. ככר במפלס קומת הקרקע:
1. תתוכנן ככר פתוחה לצד רחוב ויסוצקי בהתאם לסימון הטכמטי בנספח הבינוי, ובהתאם לתכנית פיתוח שטח כאמור בסעיף 10 טעף סקן 1.ב'.
 2. על הככר תרשט זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. מיגון אקוסטי:
- לבנין לדיור מוגן יתן טיפול אקוסטי מתאים בצידו המזרחי לכיוון דרך חיפה, בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי מוסמך.
- ג. בחירת תושבי בנין הדיור המוגן תיעשה תוך נתינת עדיפות לתושבי תל - אביב.

תכנית מפורטת מס' 2598
דיור מוגן ברחוב ויסוצקי
דף מס' 4 מתוך 5

ד. נספח הבינוי יחייב מבחינת קווי בנין, גובה
הבניינים והמרחק ביניהם, הועדה המקומית תהיה
רשאית לאשר שינויים לא מהותיים בנספח זה.

10. תנאים למתן היתר

בניה או תעודת גמר:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיו:
 - א. הגשת חוות דעת סביבתית באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעת"א, ושילוב המלצותיה בבקשה לחיתר הבניה.
 - ב. תכנית פיתוח לשטח התכנית, כולל תכנון הכיכר הפתוחה לצד רח' ויסוצקי כאמור בסעיף 9 סעיף קטן 6.א.
 - ג. הקמת חברת ניהול ואחזקה אשר תנהל את השטחים והשירותים המשותפים עבור הדיור המוגן, או הבטחה להקמתה.

2. תעודת גמר לבנין החדש תותנה בביצוע חכר כאמור בסעיף 6 סעיף קטן א' 1, וברישום או התחייבות לרישום זיקת הנואה לטעבר הציבור.

11. יחס לתכניות תקפות: א. בתחום תכנית זו לא תחולנה הוראת תכנית "ע" למרתפים, שאושרה למתן תוקף בי. פ. מס' 3275 מתאריך 28.11.1985 בניית המרתפים תעשה בתנאים להוראות תכנית זו.

ב. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ותכנית זו ותכנינה הוראות תכנית זו.

10 שנים מיום אישור התכנית.

12. זמן ביצוע:

תכנית מפורטת מס' 2598
 דיור מוגן ברחוב ויטוצקי
 דף מס' 5 מתוך 5

13. אישורים:

נשרד המכס כחוק הנ"ל. ביט
 יום התקן המכס המס' 1703

2598

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

כיום 10.12.96 לאשר את התכנית

אילן לסקר

י"ד תשנ"ז

14.12.97

חתימת היזם:

ד. דוד חברת לבניה
 מנהלית ופיתוח בע"מ

חתימת המתכנן:

ד. כהן - י. דוד
 אדריכלים ופיתוח בע"מ
 ירח המסדה 12 י"ד
 6156030

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חלי אישור י"ד

שם התכנית: 2598 - בילדונג ביה"ח

הוספה לתוכן חוקן ולצדן דיון התנגדויות

תאריך: 15.12.96 מיוסקול: 163 חלטה: 20

אישור לתוכן חוקן ע"י הסדרה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 10/12/96 שיחה מס': 163

מס' ל: 23

מיוסקול: 163

חתימת בעל הקרקע:

המוסדה לשינוק פרי חדר
 ת.ד. 30 בית דוד 30250
 9683898
 טל. 9683841

חתימת הועדה המקומית:

ועדה מחוזית:

תבע-צר-0180