

תכנית מפורטת מס' 2575
"צפון יצחק שדה"

דף 1 מתוך 5 דפים

למתן תוקף 9.4.97



2575

2689 -



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2575 - "צפון יצחק שדה"

שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' "E" (1941)
(אדמות מזרח ת"א) על שינוייה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס' 2575 - "צפון יצחק שדה", שינוי מס' 1 לשנת 1993 של תכנית "E" (1941) (אדמות מזרח ת"א) על שינוייה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), נספח עקרונות שומה, לוח הקצאות וטבלת איזון (להלן: "נספח שומה") ותשריט בקנ"מ 1:500 הכולל גם הנחיות עקרוניות לבינוי (להלן: "התשריט"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. גבולות ותחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט ותכלול את החלקות: 2, 3, 15, 16, 20, 36 בגוש 7077 ואת החלקות: 223, 222, 79 בגוש 7104. גבולות התכנית הינם כדלקמן:
ממזרח: רחוב המסגר.
מדרום: רחוב יצחק שדה.
ממערב: דרך פתח-תקוה.
מצפון: החלקות הגובלות ברחוב המלאכה (מצידו הדרומי).
4. היוזם : חב' נ.צ.ב.א בע"מ.
5. עורך התכנית : משרד ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
6. בעלי הקרקע : חב' נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ) בע"מ, עיריית ת"א-יפו ואחרים.
7. שטח התכנית : כ-11 דונם.
8. שטח לרפרצלציה: 3.312 דונם.
9. מטרת התכנית : 1. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה באזור ולפיתוחו, כל זאת ע"י:
א. הרחבת קטעים מרחובות יצחק-שדה, המסגר ודרך פתח-תקוה.

תכנית מפורטת מס' 2573
"צפון יצחק שדה"

דף מס' 2 מתוך 5 דפים

ב. איחוד חלקות שלא בהסכמה.

ג. שינוי יעוד הקרקע משטח לתכנון בעתיד לאזור תעסוקה מיוחד ופרוט התכליות המותרות בו, זכויות הבניה והוראות אחרות.

ד. קביעת הנחיות לבינוי הכוללות בינוי קולונדה לאורך רח' יצחק שדה, בינוי בגובה עד 16 קומות בצומת המסגר ובשני המגרשים האחרים בניה בגובה עד 17 מ' ו-24 מ'.

ה. ביטול קטע מהרחבת רחוב יצחק שדה.
2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "E" (1941) (אדמות מזרח ת"א) על שינוייה אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1114 מיום 17.7.1941.

10. הוראות התכנית: אזור תעסוקה מיוחד: השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וסגולים הינו אזור תעסוקה מיוחד ויחולו עליו ההוראות כלהלן:

א. התכליות:

1. במפלסי המרתפים: תכליות המותרות עפ"י תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" על תיקוניה.

2. במפלס הקרקע ובמפלס שמעליו (להלן: "מפלסי המסחר"): מסחר סיטוני וקמעוני, שרותים אישיים, שירותים צבוריים, סניפי בנק, שרותי אוכל, בתי אוכל ומשקה.

3. במפלסי הקומות העליונות: שרותי תקשורת, שרותי שמירה, שרותים הנדסיים, טכניים וכלכליים, שרותי עיבוד נתונים, שרותים צבוריים, מלאכות ותעשיות נקיות.

ב. שטח בנוי:

1. היקף הבניה לא יעלה על המפורט בטבלא דלהלן:

שטח מירבי המותר להלקי השרות של המבנה (באחוזים משטח המגרש)		שטח מירבי המותר לבניה לשימושים העיקריים של המבנה (באחוזים משטח המגרש)		תכנית קרקע מירבית (כוללת)	מס' מגרש חדש	גוש/חלקה
מעל מפלס הכניסה הראשית	מתחת מפלס הכניסה הראשית	מעל מפלס הכניסה הראשית	מתחת מפלס הכניסה הראשית			
500%	100%	-	250%	60%	I	7077/2
500%	100%	-	250%	60%	II	7077/3
500%	110%	-	275%	60%	III	7077/15, 16, 20, 36 7104/ 79, 222, 223

תכנית מפורטת מס' 2575
"צפון יצחק שדה"

דף מס' 3 מתוך 5 דפים

ג. גובה ומספר קומות:

גובה הבניינים המירבי ומספר הקומות המירבי יהיו על פי המצוין בהנחיות הבינוי העקרוניות שבתשריט.

1. גובה הבנוי ההמשכי, לא יקטן מ-2 קומות ולא יעלה על 17 מ' המדודים ממפלס המדרכה לפני הכניסה למבנה.
2. הגובה המירבי של הבנין במגרש מס' 1 לא יעלה על גובה 16 קומות.
3. במגרשים 2-1-3 תותר בניה בגובה שלא יעלה על 17 מ' ו-24 מ' המדודים כאמור לעיל, וכמפורט בהנחיות הבינוי.
4. הגבהים מתיחסים למפלס הגג, ללא המעקה ו/או מתקנים טכניים עליו.

ד. קוי בנין:

קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט עפ"י הפרוט הבא:

1. -בחזית רח' יצחק שדה: תבנה קולונדה לכל אורך החזית, ברוחב מינימלי של 4.0 מ'. בקומות העליונות יותר קו בנין 0.
-בחזית רח' המסגר: החזית תהיה כמסומן בתשריט.
- בחזית דרך פתח תקוה: נסיגה מינימלית בקומת הקרקע לקולונדה ברוחב של 3.5 מ', לכל אורך החזית כולל הככר.
-לאחור: קו בנין מינימלי 7.0 מ'.
-לצדדים: במגרשים מס' 1 ומס' 3 כמסומן בתשריט.
2. מפלסי המסחר יבנו בקירות משותפים.
3. המרחק בין הקומות העליונות, מעל מפלסי המסחר, של שני בניינים סמוכים לא יקטן מ: 10 מ'. בהסכמת הבעלים של שני מגרשים סמוכים ניתן יהיה לבנות את הקומות הללו בקיר משותף.

ה. מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

1. תותר הקמת 5 קומות מרתפים בכל תחום המגרשים.
2. גובה המרתף יהיה עפ"י הגדרתו בתכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים".
אולם בחזית המבנה גובה גג המרתף לא יעלה מפני הקרקע המתוכננים.
3. החניה והסדרי התנועה יהיו בתחומי המגרש ויהיו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית ת"א-יפו בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תוסדר במרתפי חניה בלבד, למעט חניה תפעולית שתותר גם בחצר שירות.
4. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין המגרשים להבטחת נגישות כלי רכב לכל המגרשים כמסומן בתשריט.

דף מס' 4 מתוך 5

5. התכנון והבניה של המבנים על גבי המגרשים
2 ו-3 יכלול שמירת אופציה ליציאת כלי רכב
(באמצעות רמפה) לדרך פ"ת. חיבור היציאה
לרחוב והפעלתה יהיו מותנים באישור משרד
התחבורה.

1. עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב
אדריכלי ותכנית פיתוח שטח ע"י הועדה המקומית.
התכנית תכלול את הפרטים הבאים:

1. עיצוב מפורט של חזיתות מפלסי המסחר לכל
ארכן כולל עקרונות שילוט אחיד.
 2. פיתוח השטח, כולל טיפול במדרכה, נטיעות,
מערכות תשתית, גישות לחניה, פריקה וטעינה
ושלבי ביצוע.
- הועדה המקומית תתנה את הוצאת היתרי הבניה בשטח
התכנית במילוי התנאים והפרטים שנקבעו בתכנית
העיצוב האדריכלי ובתכנית הפיתוח.

11. רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לדרכים, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו.
בקוי הבנין לחזית כל הרחובות בשטחי הקולונדות ובשטחי הרחבות
הצבוריות תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור על פי דרישות הועדה
המקומית. הרחבות הצבוריות והקולונדות מסומנות בהנחיות העקרונות
לבינוי.

12. איחוד חלקות

החלקות המסומנות בתשריט יאוחדו ללא הסכמת בעלים, על פי הוראות
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
ביצוע הסדרי הקרקע הנדרשים יהווה תנאי להוצאת תעודות גמר למבנים.

13. בנינים להריסה

א. הבנינים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל
חשבונם. הריסת המבנים הקיימים על כל חלקה תהווה תנאי להוצאת
היתר בניה לגבי אותה חלקה.

ב. עד לביצוע בניה חדשה על פי התכנית ניתן יהיה להוציא היתרי
בניה למבנים קיימים למטרות תחזוקה בלבד.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות

תכנית זו מבטלת בתחום תחולתה את הוראות התכניות הבאות על
תיקוניהן:

- | | |
|-----------|--|
| תב"ע 50- | אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בעתון רשמי 1064 מיום
19.12.40 |
| תב"ע E- | אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 1114
מ-17.7.41 |
| תב"ע 459- | אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 1012
מ-23.5.63 |

תכנית מפורטת 2575
 "צפון יצחק שדה"
 דף מס' 5 מתוך 5

- תב"ע 650 - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 996
 מ-21.2.63
- תב"ע 1043 - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 1514
 מ-20.3.69
- תב"ע 1406 - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 2139
 מ-4.9.75
- תב"ע 1755 - אשר הודעה על מתן תוקף לה נתנה בילקוט פרסומים 2287
 מ-13.1.77

15. תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
1. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח השטח שתוכן לגבי כל שטח התכנית. לכל מגרש חדש יוצא היתר בניה נפרד.
 2. הסדר קרקע בהתאם לאמור בסעיף 11 לע"ל.
 3. רישום זיקות הנאה או הבטחות לרישום זיקות הנאה כנדרש בתכנית.
 4. הבטחת שמירת אופציה ליציאה לדרך פ"ת, כמפורט בסעיף 10 ה (5) לע"ל.

16. הוצאות התכנית

כל הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ובצועה יגבו מאת הבעלים על פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

17. זמן ביצוע משוער

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2575/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.11.96 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

נכסיו יזום ופיתוח (ניפ) בע"מ

נציג "התכנית" חתם להחלטות בע"מ וצבא החוקות 1995 בע"מ

עורך התכנית 2.7.97
 בעלי הקרקע 1.3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית תכנית מס' 2575-33 צפון יצחק שדה
 הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך 20.3.96 פרוטוקול 2163 החלטה 17

אשרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך 25.11.96 ישיבה מס' 605

יו"ר הועדה המחוזית שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המקומית שמואל לסקר

שרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

יד תכנית מס.

זה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.11.96 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית