

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/ 1/3319

"מתחם יצחק שדה" - הארכת תוקף לתכנית

מחוז: תל - אביב
מרחב תכנון מקומי: תל - אביב
סוג תכנית: מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית מס' תא/ 1/3319		
שם התכנית:		"מתחם יצחק שדה" - הארכת תוקף לתכנית
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	13-0014 ב' החלטה
31.07.2013		3
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	1147
02.09.2013		"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.ל.ט.ל	מ	עוזר עירייה
תאריך:		24.10.13

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/ 1/3319
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 2.9.2013 לאשר את התכנית
 גילה/דנון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2005 ניתן תוקף לתכנית "מתחם יצחק שדה" תא/ 3319, ונקבע בה כי התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק. תכנית זו מאריכה את המועד למימוש התכנית כפי שניקבע בתכנית תא/ 3319 בשמונה שנים נוספות, זאת כדי לעודד את הליך פינוי והתחדשות המתחם ושילובו באזור התעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

"מתחם יצחק שדה" - הארכת תוקף לתכנית

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכניתיפורסם
ברשומות

תא/ 3319 / 1

מספר התכנית

81.1 דונם

1.2 שטח התכנית

פורסם
רשומות:

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

פורסם
רשומות:

2 מספר מהדורה בשלב

08.10.2013 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מפורטת סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

יפורסם
ברשומותהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכניתכן
ועדה מחוזיתיפורסם
ברשומות

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.סוג איחוד
וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל-אביב

קואורדינטה X 179785
קואורדינטה Y 663569

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית :
מצפון : רחוב יצחק שדה.
ממזרח : רחוב המסגר.
ממערב : דרך מנחם בגין.
מדרום : רחוב 1185.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית תל-אביב
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
תל-אביב
יצחק שדה , המסגר , 1185 , מנחם בגין
2-8 , 31-37 , 1-9 , 62-70

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	43-65	
7104	מוסדר	חלק	268	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3319	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית תא/ 3319 ממשיכות לחול בתחומה.	5463	28.11.2005
תמ"א 2/4	כפיפות	הוראות תמ"א 2/4 על שינוייה חלות בתחום התכנית.	4525	25.05.1997
תמא/ 18 על שינוייה	כפיפות	הוראות תמא/ 18 על שינוייה חלות בתחום התכנית.		22.08.1976
1ע	כפיפות	הוראות ע1 על שינוייה חלות בתחום התכנית למעט לנושא שטח התניה.	5167	18.03.2003
תא/ 3887	כפיפות	הוראות תא/ 3887 חלות על מגרש 6C.	6649	22.08.2013

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלית לריסה קופמן	08.10.2013	-	13	-	מחייב	הוראות התכנית
		אדריכלית לריסה קופמן	08.10.2013	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					בן גוריון 68 תל אביב						ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						לי"ר				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	רשות הפיתוח, עיריית תל אביב ואחרים.

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכלות לריסה קופמן
	5217452		02-5217055	מנהל הנדסה, בן גוריון 68 תל אביב-יפו.			41509			1484951

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
וועדה מקומית	וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.
וועדה מחוזית	וועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב.
תכנית ראשית	תא/3319.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הארכת המועדים למימוש התכנית כפי שנקבעו בסעיף 22 בהוראות התכנית הראשית, בשמונה שנים נוספות, ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.
2. טרם פקיעת תוקפה של תכנית זו, תחליט הוועדה המקומית על הארכת תוקף של התכנית. ככל שלא תחליט הוועדה המקומית על כך, יוחזר היקף זכויות הבניה מעל הקרקע במגרשים בהם לא הוצא כל היתר בניה להיקף הזכויות שהוקנה להם בתכנית 595/א'. לעת החלטה של העדה המקומית על הארכה נוספת, ככל שיימצא לנכון, תבחן הועדה את מנגנון הפינויים וביצועו בשטח וככל הנדרש תציע בו שינויים ושיפורים, אם בכללו ואם רק במקרים מסוימים.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם	81.1
------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		מרחק מתחנת דלק	מרחק מתחנת דלק
ייעוד על פי תכנית מאושרת	1	1	1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ייעוד על פי תכנית מאושרת	
4.1.1	שימושים	
	בהתאם להוראות התכנית הראשית	
4.1.2	הוראות	
א	כללי	בהתאם להוראות התכנית הראשית, וללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ובנוסף:
ב	מרחק מתחנת דלק	מיקום מגורים ומוסדות ציבור בתחום התכנית ייעשה בכפוף לסעיף 15.1 בתמא/ 4 / 18 - מרחק מייעודי קרקע רגישים ומשימושי קרקע רגישים. שינוי מיקום המגורים ייעשה בתכנית בסמכות ועדה מקומית שתכלול תכנית בינוי ותציג בין היתר את מיקום שטחי הציבור.
ד	הצמדת מקומות חניה	בתחום השפ"פ יוקצו 1,000 מקומות חניה ציבוריים. עד לבניית מקומות חניה אלו יוקצו בתחומי המגרשים הפרטיים מקומות חניה לא מוצמדים בהיקף של 20% מסך מקומות החניה במגרש.
ה	בנייה ירוקה	המבנים בתחום התכנית ייבנו על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר.
ו	גובה קומה	גובה קומה טיפוסית לא תעלה על 4 מ' ברוטו
ז	גובה מבנים	גובה המבנים המירבי ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מתקנים או חדרים טכניים על הגג, יהיה כדלקמן: <ul style="list-style-type: none"> • מספר קומות מעל 4 קומות המסד - 16; גובה מירבי - 88 מ' • מספר קומות מעל 4 קומות המסד - 17; גובה מירבי - 92 מ' • מספר קומות מעל 4 קומות המסד - 19; גובה מירבי - 100 מ' • מספר קומות מעל 4 קומות המסד - 22; גובה מירבי - 112 מ'
ח	גובה מבנה ומספר קומות במגרש 6C	גובה מבנה ומספר קומות במגרש 6C הוא בהתאם לקבוע בתכנית תא/ 3887, 140.5 מ' מעל מפלס הכניסה (160.5 מ' מעל פני הים).
ח	בסיס המבנה	שינויים מהקבוע בתכנית הראשית בחלוקת קומות הבסיס וגובה קומות, ללא שינוי בגובה האבסולוטי של המבנה, יתאפשרו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.
ט	רמפות זמניות	יותר רמפות זמניות בגבולות המגרש וכן חצר פריקה וטעינה ומשק

עילית, עד להסדרת הרמפות הקבועות ע"פ התכנית הראשית.		
ניתן יהיה לבנות רמפה משותפת, חניות במרתפים, חצרות משק וחניה תפעולית לשני מגרשים בתחום המגרש הגובל בכפוף להסכמת בעלי המגרש הגובל וככל שתהיה שימות לביצוע.	רמפות משותפות	י
הוועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת גובה קומת המרתף 1 - ב- 15% משטח הקומה לכל היותר, מהגובה שנקבע בתכנית הראשית.	גובה קומת חניה במפלס 1-	יא
<p>לעת הוצאת היתרי בנייה ניתן יהיה להסב שטחי תעסוקה או מגורים לשטחי מלונאות בתנאים הבאים:</p> <p>א. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי.</p> <p>ב. רישום הערה, בלשכת המקרקעין לפי תקנה מס' 27 לתקנון המקרקעין (רישום וניהול), כי לא ניתן למכור את היחידות המלונאיות בנפרד ולא יתאפשר בהן שימוש למגורים.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות הארות למים ו/או חשמל ו/או גז. תותקנה מערכות מרכזיות לחימום וקירור הניתנות לויסות בכל יחידה, כמקובל במלונות.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון כדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידת אירוח ספציפית.</p>	הסבת שטחי תעסוקה/מגורים למלונאות	יב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר ציפיות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		על פי תכנית מאושרת
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ					מספר קומות	מסל לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שירות											
	1														ליוך 40% עד (1) מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש.

הערות : האחוז המדויק של שטחי השרות ייקבע ע"י הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

מאושרת

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי להגשת היתר בנייה**

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית, ובנוסף:
2. סעיף זה מחליף את סעיף 15.17 בתכנית הראשית: ביצוע בדיקות קרקע, ככל שיהיו רלוונטיות לאותו מגרש, ואישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו, כמפורט בסעיף 14.1 בהוראות תכנית הראשית.

6.2 תנאי להיתר בנייה

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית, ובנוסף:
2. בהיתר הכולל מגורים ו/או מוסדות ציבור ימוקמו שימושים אלו על פי הוראות סעיף 15.1 בתמ"א/ 18 / 4 (מרחק מתחנות דלק).
3. היתר הכולל שטחים למלונאות, בהתאם לסעיף 4.1.2 ^ללעיל.

6.3 הוראות בנושא עתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.


7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהיה 8 שנים מיום אישורה, אלא אם טרם פקיעת תוקפה של התכנית, תחליט הוועדה המקומית על הארכת תוקף של התכנית. ככל שלא תחליט הוועדה המקומית על כך, יהיה היקף זכויות הבנייה מעל הקרקע במגרשים בהם לא הוצא כל היתר בנייה להיקף הזכויות שהוקנה להם בתכנית א/595. לעת החלטה של העדה המקומית על הארכה נוספת, ככל שיימצא לנכון, תבחן הוועדה את מנגנון הפינויים וביצועו בשטח וככל הנדרש תציע בו שינויים ושיפורים, אם בכללו ואם רק במקרים מסוימים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08.10.2013		הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב			מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
08.10.2013		עין ייזום אביב - יפו אדרי' לריסה קופמן מנחלת מח' תכנון מרכז אגף תכנון העיר	1484951	אדריכלית לריסה קופמן	עורך התכנית