

תכנית מפורטת מס' תא/3319 -
מתחם יצחק שדה
עמוד 1 מתוך 14

מ.א.ת.
מ א ש ר ת

9.10.05
מוקדמת מס' 9

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

500 6394

תכנית מתאר מס' תא/3319 - מתחם יצחק שדה
שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית מתאר ומפורטת מס' 595'א

- מהדורה -
15.9.2005



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מתאר מס' 3319 - מתחם יצחק שדה
שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' 595א' (חסן ערפה)

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3319 - מתחם יצחק שדה.
שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר ומפורטת מס' 595א' (להלן "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
 - 2.1 הוראות התכנית ב-14 דפים (להלן "הוראות התכנית")
 - 2.2 תשריט בקנה מידה 1:1,250 (להלן "ה"תשריט")
 - 2.3 נספח תנועה בקנה מידה 1:500 .כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, הכולל את החלקות 5,6,7,14,17,18 בגוש 7077 וחלקות 81,82 וחלק מחלקה 78 בגוש 7104.
4. גבולות התכנית
בצפון: רחוב יצחק שדה.
במערב: רחוב מנחם בגין.
בדרום: רחוב 1275 (שכי הרכבת).
במזרח: רחוב המסגר.
5. שטח התכנית
81.1 דונם.
6. יוזם התכנית
עיריית תל אביב יפו במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.
7. בעלי הקרקע
רשות הפיתוח, עיריית תל אביב-יפו ואחרים.
8. עורך התכנית
נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
רחוב תפוצות ישראל 6ב, גבעתיים
טלפון: 03-7325177, פקס: 03-7325173
9. מטרת התכנית
יצירת מנוף לקידום תהליך פינוי והתחדשות של המתחם, ושילובו באזור תעסוקה המתפתח בחלקו המערבי של האיילון, כל זאת על ידי:
 - 9.1 פינוי המתחם וקביעת הוראות לבינוי חדש על ידי תוספת זכויות כמפורט בטבלת הזכויות שבהוראות התכנית. סה"כ זכויות הבניה בתכנית הינן 207,335 מ"ר שטח עיקרי ו-62,200 מ"ר שטחי שירות.
 - 9.2 שינוי יעוד מ"אזור מעורב למסחר משרדים ומלאכה קלה" ל"אזור תעסוקה מיוחד".
 - 9.3 קביעת תכליות לשימושי משרדים, מסחר ובידור עם אופציה למגורים וחלוקת תוספת הזכויות בין המגרשים באופן יחסי לזכויותיהם בהתאם לתכנית הראשית.
 - 9.4 שינוי יעוד מאזור מעורב לשטח פרטי פתוח (שפ"פ) בשטח שלא יקטן מ-22.5 דונם, מקושר למפלסי הרחובות ההיקפיים וקביעת השימושים המותרים בו.
 - 9.5 קביעת זיקת הנאה לציבור בשפ"פ ובחזיתות המבנים הפונות לרחובות המקיפים את המתחם.
 - 9.6 שינוי הוראות הבניה כך שתתאפשר הקמת מבנים בגבהים שונים ועד 26 קומות, כולל 4 קומות בבסיס המבנים.
 - 9.7 קביעת פתרונות תנועה וחניה, הרחבות ושינוי דרכים והסדרת גישה לחניונים תת-קרקעיים בתחומי המגרשים.



- 9.8 קביעת זיקת הנאה לרכבת קלה (להלן: רק"ל) והוראות לשילוב קווי רק"ל במסמכי התכנית.
- 9.9 שינוי יעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח.
- 9.10 שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית מס' 595 א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4405 מיום: 01.05.1996 (להלן: "התכנית הראשית" על שינוייה).
- תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.**

10. אזורי יעוד

1. **אזור תעסוקה מיוחד**
- האזור המסומן בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בצבע סגול ומותחם בקו סגול הוא **אזור תעסוקה מיוחד**, וחלות לגביו ההוראות הבאות:
- 10.1 תכליות מותרות:
- 10.1.1 **בבסיס המבנה** (4 קומות מעל מפלס המדרכה בחזית המבנים):
- שימושי מסחר ובידור, כולל: מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבואות (לובי), אולמות אירועים ותצוגה, שירותים אישיים, מרפאות, משרדי רופאים, ומשרדים בעלי זיקה לקהל.
- 10.1.2 **במגדל** (שאר הקומות מעל בסיס המבנה):
- משרדים ותעסוקה, כולל: מקצועות חופשיים, מו"פ לתעשייה, משרדים ראשיים או הנהלות של חברות. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי (בכל אחד מהמגרשים בנפרד), המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצרכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המרה לא יהיו פחות מ-20 דירות. במקרה של המרת תעסוקה למגורים יירשמו שטחי הבניה המיועדים לצרכי ציבור על שם העירייה ללא תמורה.
- הכניסות והיציאות למגורים ולתעסוקה יהיו נפרדות.
- 10.1.3 על גג המבנים יותר מיקום מערכות טכניות המשרתות את המבנים. עיצובם ייקבע על ידי הועדה על פי קריטריונים ארכיטקטוניים אחידים ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- 10.1.4 **במרתפים:**
- חניה, מחסנים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, מקלחות ושירותים, חניית אופניים, מוסכים ושירותי רכב, מקלטים ושימושים נוספים על פי תוכנית ע'1-מרתפים.
- 10.1.5 שימושים מסחריים, בידור, שירותי רכב, אולמות בידור ושמחה יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- 10.1.6 שתי הקומות העליונות של המרתפים תבנינה באופן שיאפשר הסבתן לשטחים עיקריים.
- הורדת היקפי החניה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל ברחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי חניה ב-2 קומות המרתף העליונות לשטח עיקרי באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב. בשטחים אלה יותרו שימושים מסחריים, אולמות כנסים, שמחות, אירועים ובידור ואולמות תצוגה. לא תהיה הצמדה של מקומות חניה בשתי קומות המרתף העליונות.
- 10.2 **זכויות בניה וגובה בניינים**
- זכויות הבניה המירביות במגרשים, ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט להלן.



מצב מוצע					שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	
מס' קומות מירבי		חניות	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר			
קומות עליונות	בסיס המבנה						
16	4	26,272	4,719	15,731	7,419	A1	1
19	4	25,207	11,177	37,259	7,104	A2	2
		4,531			1,335	ב/C6	3
16	4	9,901	3,171	10,570	2,220	B1	4
16	4	7,703	3,298	10,994	2,159	B2	5
16	4	3,692	3,329	5,548	1,079	א/B3	6
		3,672			1,058	ב/B3	7
16	4	9,116	4,523	15,076	2,626	B4	8
16	4	12,256	4,565	15,215	3,556	C1	9
16	4	3,672	4,974	16,580	1,067	א/C2	10
		7,350			2,134	ב/C2	11
16	4	11,018	4,416	14,721	3,298	C3	12
16	4	14,744	4,673	15,576	4,221	א/C4	13
16	4	8,555	3,192	10,641	2,866	ב/C4	14
22	4	15,158	5,710	19,034	4,953	C5	15
19	4	11,876	4,453	14,842	4,004	א/C6	16
		174,723	62,200	207,335	51,099	סה"כ	

תוספת שטחי בנייה למגרשים הגובלים ברחוב בגין עקב מגבלות הרק"ל

במגרשים הגובלים ברחוב בגין תותר תוספת שטחי בנייה (מעבר למפורט בטבלה דלעיל) רק במידה ואכן תיווצרנה מגבלות תכנוניות והנדסיות במגרשים בשל הרק"ל, כמפורט להלן:

מס' קומות נוספות	תוספת שטח שירות במ"ר	תוספת שטח עיקרי במ"ר	מס' מגרש
1	202	675	A1
1	150	500	B1
1	150	500	B.2
1	150	500	ב' B.3
1	209	695	B.4

- 10.2.1 השטחים המפורטים בטבלה הם שטחי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין. שטחי השירות ניתנים למימוש גם במפלסים תת-קרקעיים.
- 10.2.2 שטחי הבניה במרתפים יהיו בקונטור המגרש, למעט השטח במרכז המתחם כמצויין בתשריט.
- ב-2 קומות המרתף העליונות יותרו שטחים עיקריים בהתאם לסעיפים 10.1.1 ו-10.1.4 ובלבד ששימוש במפלסים אלו למטרות עיקריות לא יפגע בחניה ובשטחי השירות הדרושים לתיפקוד הבניין.
- 10.2.3 מס' הקומות המפורט בטבלה יימדד ממפלס הרחוב הסמוך לבניין.
- 10.2.4 יותרו עד 5 קומות מרתף. גובה 2 קומות המרתף העליונות לא יפחת מ-4 מ' (מדוד לתחתית קורות).



- 10.3 קווי בניין
- 10.3.1 **לבסיס המבנה (קו אדום מרוסק)**
קו בניין מחייב לקומת קרקע גבוהה - 8 מ' לחזית הרחוב (למעט עמודי הקולונדה שיותרו בקו בניין 4 מ')
קו בניין מחייב לשאר הקומות בבסיס המבנה (3 קומות מסד נוספות) - 4 מ' לכיוון רח' יצחק שדה, רח' המסגר והדרך הדרומית, ליצירת קולונדה, בהתאם להוראות סעיף 10.3.2 להלן.
לחזית רחוב מנחס בגין קו בניין מחייב לקומת קרקע גבוהה יהיה 8-12 מ', כמסומן בתשריט. קו בניין מחייב לשאר הקומות בבסיס המבנה יהיה 4-8 מ', כמסומן בתשריט.
- 10.3.2 בחזית בסיס המבנה לרח' יצחק שדה, המסגר, רחוב מנחס בגין והדרך הדרומית תיבנה קולונדה בקו הבניין, בהתאם לסעיף 10.3.1 לעיל. הקולונדה תהיה המשכית לבניין. גובה הקולונדה יהיה עד 6 מ' ולא פחות מ- 4 מ'. בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ועיצוב נוף.
- 10.3.3 לאורך הרחובות יצחק שדה, המסגר ורחוב מנחס בגין תישמר רצועת מדרכה של 3 מ' לפחות ללא תימרור, ריהוט רחוב ואו גינון לטובת מעבר חופשי של הולכי רגל.
- 10.3.4 **למגדל (קו נקודה אדום)**
קו הבניין יהיה בהתאם למסומן בתשריט.
- 10.3.5 קווי הבניין למבנים לחזית הרחובות יהיו מחייבים. יתר קווי הבניין המסומנים למבנים בתשריט יהיו מזעריים.
- 10.3.6 **למרתף (קו סגול מרוסק)**
יותרו מרתפים בתחום קווי המגרש עד לקו בניין מרתף כפי שמסומן בתשריט במרכז השפ"פ.
- 10.4 **חזית מסחרית**
קו מתווה המסומן בתשריט בקו סגול עבה בהיקף קומות הבסיס הוא **חזית מסחרית**, וחלות לגביו ההוראות הבאות:
דופן הבינוי בבסיס המבנה תיצמד לקו הבניין ותיצור חזית מסחרית (חלונות ראווה) לשימושי מסחר ובילוי בהתאם לתכליות הקבועות בסעיף 10.1.1 לעיל, הן לכיוון הרחובות המקיפים והן לכיוון הכיכר הפנימית. קו הבניין לחזית לכיוון הרחובות המקיפים (המסגר, יצחק שדה, דרך מנחס בגין והדרך הדרומית) ייצור קולונדה בהתאם להוראות סעיף 10.3.2 לעיל.
תותר קומת קרקע גבוהה, כמפורט בתכנית העיצוב.
- 10.5 **אזור תעסוקה מיוחד עם זיקת הנאה לציבור**
האזור המסומן בתשריט כאזור תעסוקה מיוחד עם נקודות בצבע ירוק הוא אזור תעסוקה מיוחד עם זיקת הנאה לציבור.
- 10.6 שטח הנמצא בתחום הייעוד שלא יבונה, יפותח כשטח פרטי פתוח בהתאם להוראות ס' 2 להלן ועל פי תכנית העיצוב האדריכלי.
2. **שטח פרטי פתוח**
האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא **שטח פרטי פתוח** וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 2.1 השטח הפרטי הפתוח יפותח ככיכר גן פתוחה כמפורט בסעיף 12. בשטח זה תותר פעילות ציבורית באישור מהנדס העיר.
- 2.2 הכיכר תקושר אל מפלסי הרחובות והמדרכות ההיקפיים. לשטחי הכיכר והשטחים המובילים אליה תוגדר זכות מעבר ושימוש להולכי רגל, רוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

- 2.3 קוי בניין למרתף (קו סגול מרוסק)
יותר מרתפים בתחום קווי המגרש עד לקו בניין מרתף כפי שמסומן בתשריט. בשטח התחום על ידי קו בניין מרתף, במרכז השפ"פ, תפוחה כיכר גן אשר תחתיה תותר הקמת מרתפים ממפלס (2-) ומטה ובתנאי שיובטח בית גידול לנטיעת עצים בוגרים ולתשתיות בעומק שלא יפחת מ-2 מ' מפני הקרקע.
- 2.4 סימון הכיכר הוא מנחה. יתכנו שינויים בגבולות השפ"פ, בתנאי שסך השטח המיועד לשפ"פ לא יקטן מ-20 דונם. הגיאומטריה הסופית תיקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
3. שטח ציבורי פתוח
האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח, וחלות לגביו ההוראות הבאות:
השטח הציבורי הפתוח יפותח ויותר בו טיפול גנני לצד הדרך הגובלת ברחוב הדרומי, לרבות ריהוט רחוב ומתקנים הדרושים לטיפעולו.
4. זיקת הנאה לרק"ל
השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח זיקת הנאה לרק"ל ולא תותר בו כל בניה בתת הקרקע. שטח זה ישמש למתקנים ולמערכות הרק"ל ויחולו עליו הוראות סעיף 13.8 להלן.
5. שטח זיקת הנאה החדית לכניסה לחניונים
השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע תכלת הוא שטח זיקת הנאה החדית לכניסה לחניונים ויחולו עליו הוראות סעיף 13.9.
6. רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד
השטח המסומן בקווים אלכסוניים דקים בצבע ירוק הוא שטח המיועד לתכנון תוואי רק"ל בעתיד ויחולו עליו הוראות סעיף 11.19.
- 11.1 נספח התנועה לתכנית זו יהיה מנחה לגבי עקרונות הנגישות והחניה ומחייב למספר כניסות ויציאות למתחם. המיקום של הכניסות והיציאות המסומן בתשריט נספח התנועה מחייב. ייתכנו שינויים קלים במיקום הכניסות והיציאות ומיקומן הסופי ייקבע במסגרת היתרי הבניה.
- 11.2 היקף החניה הינו עפ"י הוראות תכנית 595א' - היינו 174,723 מ"ר - שטח מרתפי חניה, כולל כל שטחי החניה הנלווים, כגון: מעברים ורמפות.
- 11.3 הורדת היקפי החניה במתחם בעקבות הפעלת תחנת הרכבת הפרברית יצחק שדה והפעלת הקו האדום של הרק"ל לרחוב בגין, תאפשר המרה של שטחי חניה בשתי קומות מרתף עליונות לשטח עיקרי בהתאם לסעיף 10.1.6 לעיל.
- 11.4 הסדרי התנועה בדרכים הכלולות בתחום התכנית, לרבות דרכי שרות, הינם מחייבים. שינויים לא מהותיים באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית זו ולא יהוו סטייה ניכרת.
- 11.5 השיקועים ברחובות יצחק שדה והמסגר הם אופציונלים ויידרש רק אחד מביניהם. במידה ויבוצעו שיקועים עירוניים בצומת "מעריב" וברח' יצחק שדה / המסגר תינתן אפשרות לגישה אל מרתפי החניה בתחום התכנית מתוך השיקועים בכפוף לאישור אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו ומהנדס העיר.
- 11.6 עם הקמת מנהרות הכניסה והיציאה, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש ביטול כניסות ויציאות מדרכי השירות. בעת הוצאת היתרי בניה בכל המגרשים במתחם, לא תותרנה יותר משתי כניסות מתוך דרכי השירות, בכל אחת מהדפנות הפונות לאחד מהרחובות הבאים: המסגר, יצחק שדה ודרך מנחם בגין.
- 11.7 בעת מתן היתרי בניה יידרש כל מגרש להציג חיבור ואפשרות לביצוע מעבר לחניונים התת-קרקעיים במגרשים הסמוכים.
על פי דרישות מהנדס העיר יחוברו החניונים במפלסים השונים ויבוטלו כניסות זמניות לחניונים ולמתחם.

11. תנועה חניה ורק"ל



- 11.8 תובטח כפריקה וטעינה ישירות לשטחי המסחר מתוך שטחי המרתפים שמתחתיהם.
- 11.9 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גישה מן הרחובות הסמוכים לחניונים כל עוד לא הושלמו דרכי הגישה לחניונים.
- 11.10 כל מגרש יוכל להתחיל את הבנייה, ללא תלות בפיתוח של המגרשים האחרים, אם בעליו יעמדו בהוראות התכנית ובקריטריונים של הפניונים שהותרו בתכנית.
- 11.11 שטחי החניונים בכל מגרש יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים, כאמור בסעיף 13 לתכנית זו.
- חברה מנהלת, כאמור בסעיף 12.1 להלן, תנהל ותתחזק במשותף את החניונים שבמתחם.
- 11.12 תיעשה הפרדה ברורה בין הכניסות לחניונים התת-קרקעיים לבין שטחי השפ"פ והכניסות לשפ"פ להולכי רגל.
- 11.13 ייקבעו מימדים מינימליים לרוחב ושיפועים מקסימליים לרמפות, לכניסה לחניונים בתיאום עם התכנית לעיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח.
- 11.14 תתאפשר כניסה לתחנת הרק"ל מתחום התכנית לאורך רחוב בגין, בתיאום עם הרשות המוסמכת לנושא הסעת המונים במטרופולין תל אביב ועם אגף התנועה בעירייה.
- 11.15 החניון ינוהל כחניון ציבורי. חלוקת החניה בין פרטית לבין ציבורית, הפריקה, הטעינה, הנגישות, מעבר וגישה חופשיים לדיירי כל המבנים, יאושרו על ידי גורמי התנועה.
- 11.16 הועדה המקומית תהיה רשאית לצמצם תקן/שטחי חנייה במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל, בהתאם ובכפוף לכל דין.
- 11.17 יותר מיקום ושילוב פירי איזורור בצמוד למבנים - בתיאום עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים במטרופולין ת"א ובהסכמת בעלי הקרקע.
- 11.18 לא תותר הנחת תשתיות בתחום הציועד לרק"ל אלא לאחר תאום עם נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים במטרופולין ת"א.
- 11.19 ניתן יהיה להקים סה"כ שתי כניסות לחניונים מרחוב בגין, אך קיימת עדיפות לפתרון שמאחד כניסה משותפת למספר חניונים.
- כשתושלם בניית כלל המתחם, אם יוחלט להותיר כניסה אחת בלבד מרחוב בגין, תבוטל הכניסה המסומנת כ- 11.
- 11.20 בתחום "הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד" תותר הקמת מנהרה ו/או תחנה תת קרקעית, בכפוף לאישור תכנית נפרדת. בתחום זה לא תותר כל בנייה אלא למטרות הרק"ל מתחת לעומק של 14 מ' (ביחס למפלס הכניסה לבנין בחזית הפונה לרחוב).
- בתחום "הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד", באזורים המסומנים בתשריט בקווים אדומים (זיקת הנאה לרק"ל), לא תותר כל בנייה בתת-הקרקע אלא למטרות הרק"ל.
- 11.21 בעת הקמת התחנה ו/או המנהרה יובטח כי מבחינה הנדסית תקרת התחנה / המנהרה תוכל לשאת את מלוא היקף הבנייה המותרת מעל לפני הקרקע ואת כל הבנייה האפשרית (עפ"י תכנית זו) בתת הקרקע מפני הקרקע ועד לרום העליון של התחנה / מנהרה, כפי שאושרו בתכניות החלות במגרשים אלה. לחילופין, אם ביצוע הפרויקט יקדם לביצוע הרק"ל יובטח כי מבחינה הנדסית ותכנונית תתאפשר הקמת התחנה ומתקניה. לצורך כך יידרש תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל בשלב תכניות הביצוע או היתר הבנייה. הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ, בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין.
- 11.22 במגרשים הגובלים ברחוב בגין, שיפוע הירידה לחניונים לא יחרוג מעבר לקו החזית המסחרית (לכיוון הכביש). הכניסה לרמפה עד קו החזית המסחרית תהיה במפלס הרחוב.



- 12.1 חברה מנהלת**
- תמונה חברה מנהלת ע"י בעלי הזכויות בקרקע באישור מהנדס העיר, לצורך פיתוח ואחזקה של השפ"פ והחניונים. על החברה המנהלת יהיה להשלים ולעדכן את תכנית העיצוב האדריכלי של השפ"פ כאמור בסעיף 12.2 להלן. החברה המנהלת תפתח, תנהל ותתחזק את שטחי השפ"פ וכן תדאג להשלמת פיתוחו בשלבים, בהתאם להתקדמות פיתוח המתחם. החברה המנהלת תנהל ותתחזק במשותף את החניונים במתחם. החברה המנהלת תגיש לאישור מהנדס העיר את עקרונות הנאמנות כפי שיחייבו את דרכי התנהלותה כנאמן לבעלי הזכויות בקרקע / מגישי בקשה להיתר, בהתחייבויותיהם כלפי העירייה.
- 12.2 תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי**
- הוצאת היתרי בניה מותנית בהתאמת הפיתוח והעיצוב האדריכלי לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית לאחר שאושרה על ידי הועדה המקומית.
- 12.2.1 תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תענה על ההנחיות הבאות:**
- 12.2.1.1** בשטח השפ"פ שבמרכז המתחם תוקם כיכר-גן לרשות הרבים, בהתאם לסעיף 10.5 לעיל. הכניסה לכיכר תהיה מהרחובות המקיפים ומהצמתים ביניהם. הפיתוח הגנני יאפשר בעתיד מעבר חופשי וקצר בין הכניסות השונות.
- 12.1.1.2** התכנית תתייחס לשלבויות ביצוע של החלקים המרכיבים את הכיכר והשטחים המובילים אליה ותפרט את הטיפול בתפרים בין החלקים.
- 12.2.1.3** החזית המסחרית תותאם למפלס המדרכה הגובלת, כך שתובטח כניסה ישירה לחנויות.
- 12.2.1.4** מתקני תברואה, שירות ותשתית בקומת הקרקע יוקמו בתחום קווי הבניין.
- 12.2.1.5** באיי התנועה, במדרכות וברצועה המקיפה את הכיכר הפנימית ובשטח המרכזי של כיכר הגן, המסומן בתשריט בקיוקו שחור, יינטעו עצים בוגרים ירוקי עד.
- 12.2.2** תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול הפרטים הבאים: גבהים סופיים מוחלטים, סימון שטחים מקורים, קולונדות ומדרכות, סוג הצמחיה בכיכר הגן, אמצעי הצללה, טיפול בכניסות ויציאות לחניונים, חומרי גמר, כניסות למבנה לרכב ולהולכי רגל, חישוב ותיאור שטחי חניה, הסדרי פריקה וטעינה, פיתוח השטח כולל הסדרי אשפה, הסדרת ניקוזים, טיפול במי גשמים ותשתיות עירוניות וכו'. המלצות לגבי ריצוף קומות הקרקע במבנים במגמה ליצור רצף בין פנים המבנים לחוץ.
- 12.2.3** תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול את המסמכים הבאים: תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה. תכנית בינוי של קומות הקרקע, קומה טיפוסית, קומות מרתף וקומת גג בקנ"מ 1:250. חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250.
- 12.2.4** תכנית העיצוב האדריכלי והנוף תכלול הוראות כתובות בדבר תנאים למתן היתרי בניה, בהתאם להנחיות הנזכרות לעיל ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.

12.3 תחנת ניטור אויר

מהנדס העיר רשאי לדרוש שבקומות המתקנים ההנדסיים יכלל חדר בשטח 15 מ"ר לצורך הצבת תחנת ניטור אויר.

12.4 שימור מי גשם

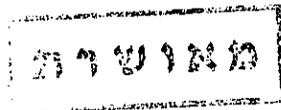
12.4.1 תובטח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרשי הבניה, באמצעות הפנייה לשטח מחלחל. בשטחים פתוחים ובככרות יובטח כי הנגר מופנה לאזורים מחלחלים / מגוננים.

תכנית מפורטת מס' תא/3319 -

מתחם יצחק שדה

עמוד 9 מתוך 14

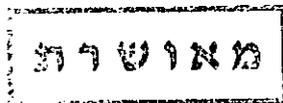
- 12.4.2 תוכן תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 12.4.3 היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית הגדולה מ- 80% יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או סמוך לו. האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת באזור זה הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכה"ס בעיריית תל-אביב-יפו.
- 12.5 **מבנים להריסה**
- 12.5.1 מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט ו/או מבנים הקיימים בשטח.
- 12.5.2 המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- 12.6 **שטח עתיקות**
- 12.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 12.6.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 12.6.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 12.6.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 12.6.5 אין רשות העתיקות המתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 12.7 **פינוי שטחים**
- 12.7.1 הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, כאשר כל בעלי מגרש ישאו בהוצאות הפינוי של אותו חלק מהשטחים הציבוריים שיהיה בחזית מול מגרשם. אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה.
- 12.7.2 כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחוייבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבניה על מגרשו.
- 12.7.3 הוראות התכנית הראשית (595א') ביחס לפינוי מגרשי הבניה יחולו על תכנית זו במידה ואינן סותרות תכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.
- 12.7.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע בעצמה את הפינויים משטחי הציבור בתכנית ולנקוט לשם כך בהליכי הפקעה של שטחי הציבור אשר הוקצו לה במסגרת האיחוד והחלוקה מבלי שתעבור אליה החבות הכספית בגין פינויים של השטחים הציבוריים, אשר הבעלים במגרשים נושאי הזכויות חבים בה והמובטחת בחובת השיפוי אשר חלה עליהם כתנאי למימוש זכויות הבניה על ידם.



- 13.1 השטחים הציבוריים המיועדים לדרכים ושצ"פ יופקעו ו/או יירשמו בלישכת המקרקעין על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה כשהם פנויים מכל אדם, שימוש וחפץ, למעט, השטחים הציבוריים המהווים "מקרקעי ישראל", בהם תופקע זכות השימוש והחזקה.
- 13.2 בד בבד עם רישום החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית 595א', תירשם הערה בפנקסי רישום המקרקעין, בדבר חובת השיפוי החלה על בעלי הזכויות במגרשים נושאי זכויות הבנייה, כתנאי להיתרי בנייה.
- 13.3 השטחים המסומנים בתשריט בנקודות ירוקות, יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.
- 13.4 שטחי החניונים בכל המגרשים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים בכל מגרש ותירשם בלישכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים בתכנית.
- 13.5 השטח המיועד לשפ"פ יירשם כרכוש משותף של הבתים המשותפים ובכל מגרש תירשם בלישכת רשום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטח זה.
- 13.6 במגרש B4 ובמגרשים הגובלים בתוואי הקו האדום של הרק"ל תתאפשר אופציה למיקום כניסה לתחנה. מימוש אופציה זו יחייב מתן זיקת הנאה לציבור בכל מפלסי הכניסה והיציאה להקמת התחנה ולהפעלתה על פי דרישות נת"ע / הרשות המוסמכת לעניין הסעת המונים במטרופולין ת"א ועיריית תל-אביב.
- 13.7 במקרה של המרת זכויות בניה למגורים, השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום המגרשים הפרטיים, ייבנו על חשבון מבקש ההיתר ויירשמו על שם העירייה ללא תמורה.
- 13.8 בשטח שהוגדר בתשריט כזיקת הנאה לרק"ל לא תותר כל בנייה בתת הקרקע, שטח זה ישמש למתקנים ולמערכות הרק"ל. טרם מתן היתרים לבניית המתחם, תירשם זיקת הנאה לציבור עבור שימוש במתקני הרכבת הקלה, ככל שמתקנים אלה הינם בתחום שטחים פרטיים, והם יוסדרו בין בהרשאה עפ"י סי' 261 (ה) לחוק התכנון והבנייה, ובין בהיתר לפי כל דין.
- 13.9 בשטח שהוגדר בתשריט כזיקת הנאה לכניסות לחניונים, תתאפשר כניסה לחניוני המגרשים כמפורט להלן:
לכניסה א' שתי חלופות (תותר הקמת אחת משתי הכניסות הני"ל):
א. מסומנות באות א1 בתשריט התכנית (בתחום מגרש B1).
ב. מסומנת באות א2 בתשריט התכנית (בתחום מגרש B2).
לכניסה ב' שתי חלופות:
א. מסומנות באות ב1 בתשריט התכנית (מתחום מגרש B3), אשר תבוצע בכל מקרה כדי לשרת את מגרש B3.
ב. מסומנת באות ב2 בתשריט התכנית (מרחוב יצחק שדה, בתחום מגרש B4). כניסה זו אופציונאלית בלבד ומיועדת למקרה שמגרש B4 יחל בבניה לפני מגרש B3.

14. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום הסביבה

- 14.1 בקשות להיתר בניה ילוו במסמך מקצועי המציג פתרונות למניעת השפעות שליליות על הסביבה בנושאים הבאים: ניקוז, פסולת, מפגעי רעש וזיהום אויר.
- 14.2 במסגרת תכנית פיתוח לכיכר יאותרו פתחי אוורור למרתפי החניה. יובטח אוורור נאות למרתפי החניה. מתקני האוורור יותקנו כך, שלא יהיו מטרד לסביבה, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. תנאי התקנתם יעוגנו בהיתר הבנייה. המעברים והפסאזים יהיו לשימוש מעבר בלבד עם רישום זיקת הנאה לטובת הציבור.



15. תנאים למתן היתר בניה

- לא יוצאו היתרי בנייה ולא יוקמו כל מבנים בשטח התכנית אלא בתנאים הבאים:
- 15.1 כל מגיש היתר ימנה את החברה המנהלת כנאמן, שיהיה אחראי לפיתוח השפ"פ בשלבים, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית, לאחזקתו השוטפת וכן לניהול ואחזקה שוטפת של שטחי החניונים שבתחום התכנית. לצורך פיתוח השפ"פ ואחזקתו יפקיד כל מגיש היתר בידי הנאמן את חלקו היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת באישור מהנדס העיר. ההפקדה תהיה במזומן ו/או בערבויות בנקאיות. לא יינתן היתר, אלא לאחר שמגיש הבקשה מינה את החברה המנהלת כנאמן מטעמו, תוך אישור עקרונית הנאמנות ולאחר השלמת תשלום חלקו היחסי לנאמנות כאמור בסעיף זה.
 - 15.2 פינוי הדרך בחזית הבניין ודרך גישה אליה מכל שימוש וחפץ, כולל פינוי תשתיות לרבות ביצוע מעקפים לתשתיות קיימות שימצאו בתחומי המגרש ו/או המתחם.
 - 15.3 פינוי המגרש המיועד לבנייה מכל אדם מבנה וחפץ, פינוי המחזיקים במגרש המיועד לבניה וכן פינוי מבנים התפוסים על ידי הבעלים ו/או מחזיקים מטעמם בשטח שמחוץ למגרש (להלן "מבני חוץ") ושאינו בבעלותם. בכפוף לאמור לעיל, בעלי המגרש לא יוכלו להתנגד להריסת מבני החוץ בכל עת שהיא.
 - 15.4 בעלי מגרש שירצו לבנות כאמור יהיו רשאים להעביר למבני החוץ שיפנו את מפוני מגרשם שאינם נמנים על בעליו ובלבד שהמבנה אליו יועברו מצוי בתחום המגרש שהמועברים נימנים על בעליו, בהתאם לתכנית החלוקה הקיימת (במקום - החדשה).
 - 15.5 הועדה המקומית תוציא היתר בנייה לבנין רק לאחר שהוכח לוועדה המקומית כי בוצעו או יבוצעו להנחת דעתה כל הפינויים בתחום המגרש, בתחום הדרך הגובלת ממול למגרש ובתחום השצ"פ הגובל ממול המגרש. השטח שיפונה לא יפחת מהשטח התחום בין קו המגרש הקדמי, גבול התכנית (הקו כחול) והמשך קווי המגרש הצדדיים עד לגבול התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים של גבולות שטח זה.
 - 15.6 הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בנייה למגרש אם יוכח לה כי הוצאתו דרושה לשם ביצוע פינוי או פינויים על פי כל דין, אשר אותם בעלים של המגרש חייבים לבצע את הפינוי או הפינויים ע"ס הוראות התכנית..
 - 15.7 הועדה המקומית, עפ"י שיקול דעתה, תוכל לפרסם הודעה לפי סעיף 149 לחוק (בעיתונים בלבד) למתן היתר בנייה ודחיית ביצוע הריסת הפינויים הבעייתיים לשלבי הבנייה.
 - 15.8 הפינויים יבוצעו על ידי בעלי כל אחד מהמגרשים ועל חשבונם מתוך רצון הדדי של כל הבעלים לבצע את התכנית. התחשבות בנושא הפינויים תהיה נושא ועניין לשומת ההשבחה, עם אישור התכנית ומימוש הזכויות.
 - 15.9 על כוונת הועדה המקומית להוצאת היתר כלשהו תפורסם מבעוד מועד הודעה בלוח מודעות בשטח התכנית או במקום בולט ובעיתונים היומיים וזאת, כדי לאפשר לשאר הבעלים במגרשים אחרים לוודא ביצוע הפינויים של מבנים ועסקים המוחזקים על ידי מבקשי ההיתר במגרשי הזולת.
 - 15.10 כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים תהיה מחוייבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות ע"י הרוכש לביצוע הפינוי בעת הוצאת היתר הבנייה על מגרשו.
 - 15.11 אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לפיתוח ככר הגן – השפ"פ שבלב המתחם, על ידי הועדה המקומית.
 - 15.12 כל מגרש יוכל להתחיל את הבנייה אם בעליו יעמדו בהוראות התכנית בקריטריונים של הפינויים שהותרו בתכנית.
 - 15.13 לא יוקמו גדרות או מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי לרכב ולהולכי רגל בכל תחום התכנית ובכל שלבי הבנייה.
 - 15.14 חומרי גמר למבנים יכללו: אבן, זכוכית, מתכת, עץ.
 - 15.15 נגישות למוגבלים תטופל בהתאם להנחיות עיריית תל-אביב יפו.

תכנית מפורטת מס' תא/3319 -

מתחם יצחק שדה

עמוד 12 מתוך 14

- 15.16 לא יוצאו היתרי בניה לביצוע חניה מעבר ל- 70% מסה"כ מקומות החניה במתחם, אלא לאחר הוצאת היתר בנייה או הרשאה לביצוע לפחות אחד מהשיקועים ברחוב המסגר ו/או ברחוב יצחק שדה, כפי שמופיע בנספח התנועה או פיתרון תנועה מערכתי אחר, באישור אגף התנועה בעיריית תל-אביב.
- 15.17 כל היתר בניה מחייב ביצוע בדיקות קרקע וכן אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב כמפורט בסעיף 14.1.
- 15.18 הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים ורישומם על שם עיריית תל אביב-יפו, כאמור בסעיף 13 לעיל.
- 15.19 הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור והשלמת הסדרי קרקע לפי סעיף 13 לעיל.
- 15.20 הוצאת היתרי בניה למבנים שגבהם עולה על 60 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת מותנית בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להתקנת הסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה והוראות להקמת עגורנים.
- 15.21 במגרשים שבהם הוגדרה זיקת הנאה לרק"ל, תנאי למתן היתרי בנייה למבנים עפ"י תכנית זו, יהיה הסמכת העירייה מטעם בעלי הזכויות להגשת התרי הבנייה /הרשאות למתקני הרק"ל, ככל שהם בשטחים פרטיים שעליהם נרשמה זיקת הנאה לציבור.
- 15.22 במגרשים הגובלים ברחוב בגין, תנאי להיתר בנייה, יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לנושא הסעת המונים במטרופולין תל אביב, כפי שזו הוגדרה בתמ"א 23 א'.
- 15.23 היה ופינתה הועדה המקומית ביוזמתה שטחים ציבוריים, לא יינתנו רשיונות בניה לבעלי מגרשים הגובלים בשטחים אלה עד אשר יחזירו לוועדה את הוצאות הפינוי שהוציאה.

16. תנאים לאיכלוס

- 16.1 רישום זיקות הנאה וביצוע הסדרי קרקע לפי סעיף 13 לעיל.
- 16.2 ביצוע בפועל של כל התנאים להיתר בניה.
- 16.3 מסירת חזקה לעירייה בשטחים הציבוריים הבנויים, בהתאם לאמור בסעיף 13.4 לעיל.

17. תשתיות

- 17.1 כל התשתיות במתחם - חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה יהיו תת-קרקעיות.
- 17.2 מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק כחלק אינטגרלי מהמבנים עצמם ולא כמבנים עצמאיים.

18. שימוש זמני

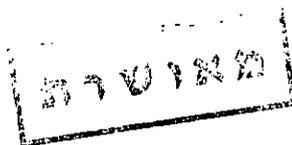
לצורך קידום והאצת הפינויים במתחם, יתאפשר שימוש זמני להפעלת חניונים זמניים בשטחים פנויים במתחם. השימוש יתאפשר לאחר שפוננו השטחים ועד למימוש הבנייה לפי תכנית זו.

19. שימוש חורג

למרות שינוי הייעוד לפי תכנית זו, מהמצב הקיים בשטח, מותר יהיה להשתמש בשימושים על פי התכנית הקיימת בשטחי התכנית עד אשר יפוננו לצורך בנייה חדשה אך לא יותר מ- 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית 595א', וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון.

20. הוראות מיוחדות

על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה לא יעלה על 124 מ' מעל פני הים, לאורך הישר הנוצר בין נ.צ. 179649/663689 ונ.צ. 179964/662991 ובמסדרון של 7 מ' מהישר האמור. בנוסף, גובה הבניה לא יעלה על 87 מ' מעל פני הים, לאורך ישר הנוצר בין נ.צ. 180000/664455 ונ.צ. 179300/662849 ובמסדרון של 9.2 מ' מהישר האמור, כמסומן בשני קוים שחורים וביניהם קוים אלכסונים אדומים בתשריט. הגבלה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על גג בניין. נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה בכל עת.

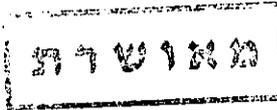


21. יחס לתכניות תקפות

- 21.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' 595 א' - תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- 21.2 על התכנית חלות הוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג. הגובה המירבי המותר לבניה הוא 180 + מ' מעל פני הים, כולל מתקנים, תרנים ועגורנים.
- 21.3 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 21.4 על תכנית זו תחול תכנית ע1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית ע1 להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

22. זמן ביצוע

- 22.1 התכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישורה כחוק.
- 22.2 אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא יוצא היתר בבניה במגרש ממגרשי התכנית, יוחזר היקף זכויות הבניה העיליות באותו מגרש להיקף הזכויות שהוקנה למגרש בתכנית תא/595 א'.
- לענין זה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה עילית בהתאם לתכנית זו, גם אם ההיתר יוצא בתוך תקופה של שלוש שנים נוספות מעבר לחמש השנים הנ"ל. זאת במידה והועדה המקומית תשוכנע כי העיכוב בהוצאת ההיתר נבע מסיבות המצדיקות מתן הארכה.



חתימות ואישורים

חתימת עורך התכנית:

נעמה מליס
אדריכלות/בינוי ערים בע"מ

חתימת יזם התכנית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/3319
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.05
5.9.05 לאשר את התכנית.
גילה ארנון
יו"ר הועדה המחוזית

10.10.05

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' תא/3319 מתחם יצחק שדה
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב' החלטה
12.05.2004	2004-13	8
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
11.7.2005	883	
"	"	887
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 6/10/05

חתימת הועדה המחוזית: