

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

תכנית מספר 2729

"רחוב הנציב 16"

שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מספר 1602

שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מספר 1602 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2729, "הנציב 16". שינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מספר 1602, ושינוי מספר 1 לשנת 1998 של תכנית מפורטת מספר 1602 א'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 5 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 - גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500, להלן: "התשריט".
 - נספח בינוי עקרוני בקני"מ 1:250, להלן: "נספח בינוי".

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקה 278 בגוש 7109 ברח' הנציב 16.
4. גבולות התכנית: בצפון: חלקות 310, 347, בגוש 7109 בדרום: רחוב גרשון במערב: רחוב הנציב במזרח: חלקה 183 בגוש 7109
5. שטח התכנית: כ-686 מ"ר.
6. יוזם התכנית: עופר שגב-שגב נכסים.
7. בעל הקרקע: עופר ודינה שגב-שגב נכסים, עיריית תל-אביב.
8. עורך התכנית: בר-שגיא ורשבסקי אדריכלים בע"מ.
9. מטרות התכנית:
 - 9.1 שינוי יעוד "מאזור מעורב מיוחד" ל"מגרש מיוחד".
 - 9.2 תוספת זכויות בנייה בקומות ד-ה (להלן: "התוספת למבנה"), כך שסה"כ השטח העיקרי במבנה לא יעלה על 1,715 מ"ר, פירוט הוראות בנייה לגבי שטח התוספת שישמש למטרות ציבוריות ו/או בעלות אופי ציבורי וכן הוראות לגבי בנייה חדשה במידה והבנין יהרס.
 - 9.3 קביעת זיקות הנאה למעבר לציבור.

9.4 שינוי בהתאם לכך של תכנית בנין עיר מספר 1602 אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פירסומים מספר 2530 מיום 22.04.79, ותכנית מפורטת מספר 1602א' אשר ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסומים מספר 3585 מיום 12.10.1988, על שינוייהן (להלן: "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית:

השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם חוס עם פסים אלכסוניים בצבע חום, הוא "מגרש מיוחד" וחלות עליו ההוראות שלהלן:

10.1 תכליות מותרות:

- (א) מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים כמפורט בתכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" על שינוייה ליעוד משרדים.
- (ב) בקומת הקרקע ובקומות א-ג במבנה הקיים, יותרו שימושים כמפורט בתכנית הראשית. בנוסף, ניתן יהיה להתיר שימושי מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה בקומת הקרקע בלבד.
- בקומות ד-ה, ב"תוספת למבנה", יותרו שטחים לשימוש ציבורי ו/או בעלי אופי ציבורי כגון: תרבות וחינוך, באישור הועדה המקומית.
- (ג) בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים באישור מהנדס העיר.

10.2 זכויות הבנייה:

- (א) זכויות הבנייה לשטחים עיקריים ושטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כמפורט להלן:
- (1) סה"כ שטחי הבנייה לשימוש עיקרי בבנין הקיים ובתוספת למבנה, לא יעלו על 1,715 מ"ר, ובתנאי שתוספת הבנייה לא תחרוג מקונטר הבנין הקיים.
- (2) זכויות הבנייה המירביות למטרות שירות מעל פני הקרקע (באופציית תוספת קומות למבנה הקיים), לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי הכולל למגרש, בתיאום עם מהנדס העיר לעת הגשת היתר בנייה.
- (3) מתחת לפני הקרקע יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 200% משטח המגרש.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות בין קומות המבנה הקיים לבין קומות ה"תוספת למבנה", ובלבד שסה"כ השטחים הבנויים למטרות עיקריות ושטחי שירות במגרש לא יעלו על המותר על פי תכנית זו.

10.3 גובה ומספר קומות:

- (א) מספר קומות מירבי לא יעלה על 6 כולל קומת הקרקע. יותרו עד 2 קומות מרתף בגבולות המגרש.
- (ב) גובה קומה טיפוסית ב"תוספת למבנה" לא יעלה על 4.0 מ' ברוטו.
- במידה והבנין ייהרס ויבנה במקומו בנין חדש, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת יציע בחלל קומת הקרקע ובלבד שסה"כ השטחים העיקריים



במגרש לא יעלו על המותר עפ"י הוראות תכנית זו, ושטחי השירות מעל הקרקע לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי למגרש.

10.4 תכנית הבנין:

תכנית ה"תוספת למבנה" תהיה עפ"י קונטור המבנה הקיים, או עד 50% משטח המגרש נטו, הגדול מביניהם.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הקטנת התכנית עד ל-40% ב"תוספת למבנה", ותוך התאמה לסביבה הבנויה ו/או המתוכננת.

במידה והמבנה הקיים יהרס ובמקומו יבנה בנין חדש (להלן: "המבנה החדש"), תכנית המבנה החדש לא תעלה על 50% משטח המגרש.

10.5 קוי בנין:

(א) קוי הבנין לרחובות ובצדדים יהיו עפ"י המבנה הקיים. במידה והמבנה הקיים ייהרס ובמקומו יבנה בנין חדש, קווי הבנין לרחובות יהיו כמסומן בתשריט: לרחוב הנציב 4.0 מ', לרחוב גרשון 3.5 מ', וקווי הבנין לצדדים יהיו עפ"י הוראות התכנית הראשית.

(ב) קוי הבנין למרתפים יהיו עד גבולות המגרש.

10.6 הוראות נוספות:

(א) **בתי גידול (במקרה שהמבנה הקיים יהרס ובמקומו יבנה מבנה חדש):**

בתחום המגרש יובטח קיום בית גידול לעצים בוגרים, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. העצים ישתלבו במפלסי פיתוח הקרקע ולא יינטעו בעציצים גלויים. כן יובטח ניקוז וחלחול מי גשמים בתחום המגרש, להנחת דעתו של מהנדס העיר.

(ב) **בינוי:**

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים לגביהם הינו מחייב: קווי בנין מינימליים וגובה בנין מקסימלי.

(ג) **זיקות הנאה להולכי רגל:**

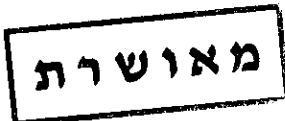
בשטחים המסומנים בתשריט בנקודות בצבע ירוק (שטחים בתחומים בין קווי הבנין הקדמיים לרחובות הנציב ורחוב גרשון), תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בספר רישום מקרקעין.

11. הסדרי תנועה וחנייה:

11.1 החנייה תהיה בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה. הגישה לחנייה, הפריקה והטעינה יוסדרו בהתאם להנחיות ובאישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו.

11.2 במידה והמבנה הקיים ייהרס ויבנה מבנה חדש, החנייה תוסדר במרתפים בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית תל-אביב יפו, לגבי המבנה כולו.

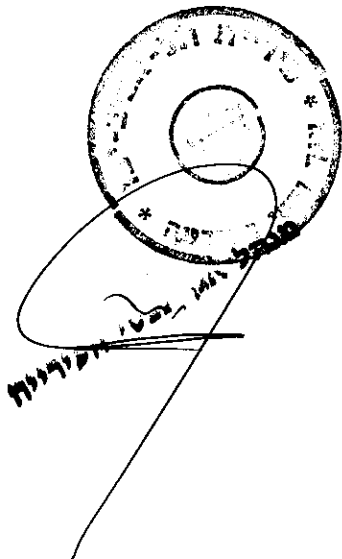
11.3 גובה קומת המרתף העליונה לא תעלה על 4.5 מ' נטו, לצרכי חנייה תפעולית.



- 12. תנאים למתן היתרי בנייה:**
בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות מכוח החוק, לא ינתנו היתרי בנייה באם לא ימולאו התנאים הבאים:
- 12.1 שיפוץ המבנה הקיים בהתאם להנחיות ובאישור מהנדס העיר.
 - 12.2 רישום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, בספר רישום המקרקעין, כאמור בסעיף 10.6 ס"ק ג'.
 - 12.3 תכנית הפיתוח הסביבתי בשטח שבזיקת ההנאה, תוגש במקשה אחת עם היתר הבנייה ותבוצע עם תוספת הבנייה ו/או הבנייה החדשה.
 - 12.4 רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין המבטיחה כי השכרה ו/או מכירת חלק ו/או חלקים מקטע המבנה המיועד לשימושים בעלי אופי ציבורי, תהיה באישור והסכמת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה של עיריית תל-אביב יפו.
- 13. תנאים למתן תעודת גמר:**
- 13.1 ביצוע בפועל של התנאים למתן היתרי בנייה כאמור בסעיף 12 לעיל.
 - 13.2 ביצוע הפיתוח הסביבתי.
- 14. יחס התכנית לתכניות תקפות:**
- 14.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים", אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מספר 3275 מיום יחולו בתחום תכנית זו, למעט הוראות ששוננו בתכנית זו.
 - 14.2 הוראות התכנית הראשית יחולו בתחום תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.
- 15. הוצאות תכנון ופיתוח:**
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית עפ"י חוק.
- 16. זמן ביצוע התכנית:**
אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו זכויות "התוספת למבנה", יפקעו במגרש זה זכויות אלה וכל ההוראות האחרות הנלוות אליהן ויחולו הוראות התכנית הראשית.

תכנית מס' 2729
 הנציב 16
 עמוד 5 מתוך 5

17. אישורים:



מס' 2729
 תכנית מס' 2729
 בר שניא ורשבסקי אוריכלים בע"מ
 נחמיה 24 תל אביב

חתימת היזם:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 2729 / א.א. - "ה' ה' / ק.צ.ג. 16"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 27.11.02	פרוטוקול: 2729-2002	החלטה: 9
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 20.1.03	ישיבה מס': 282	
מנהל האגף	יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה	תאריך
27/11/02	27/11/02	27/11/02

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית:

מט"ח הפנים מחוז תל אביב
 הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2729/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.1.03 לאשר את התכנית
 שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

10.3.03 א.א.א.