

מקדמת מסי 8:8:26

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 3271 - "מתחם ניסקו"
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 483
שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 1801

שם התכנית:

1. תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3271 - "מתחם ניסקו".
 שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 483
 שינוי מס' 1 לשנת 2003 של תכנית מפורטת מס' 1801.

מסמכי התכנית:

2. התכנית כוללת:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").
 ב. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:250, כולל טבלאות שטחים (להלן: "התשריט").
 ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500, הכולל הוראות בינוי מחייבות בכל הנוגע לגבהים מרביים וקווי בניה חדשים (להלן "נספח בינוי").
 ד. נספח תנועה וחניה מנחה לשלב הזמני ולשלב הסופי בקני"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה").
 ה. נספח הוראות לאיכות סביבה. (להלן "נספח איכות הסביבה").
 ו. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

תחולת התכנית:

3. א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
 ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:
 גוש: 7052 חלקות שלמות: 66-72.
 גוש: 7052 חלק מחלקות: 112, 116.
 גוש: 7082 חלק מחלקה: 98.
 גוש: 7084 חלק מחלקה: 229.

גבולות התכנית:

4. בצפון: דרך שלמה.
 בדרום: רח' השייך.
 במזרח: רח' אבולעפיה.
 במערב: רח' בן-עטר.

שטח התכנית:

5. כ- 9.7 דונם.

יוזם התכנית:

6. חברת ניסקו תעשיות (1992) בע"מ.

בעלי הקרקע:

7. פרטיים.

עורך התכנית:

8. י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים ומתכנני ערים.

מטרת התכנית:

9. חיזוק, פיתוח וחיידוש המסחר בדרך שלמה, תוך הגדלת הזכויות למסחר, משרדים או/ומגורים.
 כל זאת ע"י:

- א. יצירת 3 מתחמים המהווים מסגרות לתכנון. במסגרת המתחמים ניתנת האופציה לאיחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, של השטח הכולל בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. המתחמים כוללים את מגרשי הבניה הבאים:
- מתחם א': מגרש 1: גוש 7052 חלקה 66. מגרש 2: איחוד חלקות 67 ו-72 בגוש 7052, למגרש בניה אחד.
 - מתחם ב': מגרש 3: גוש 7052 חלקה 68.
 - מתחם ג': מגרש 4: גוש 7052 חלקה 69. מגרש 5: אופציה לאיחוד חלקות 70 ו-71 בגוש 7052 למגרש בניה אחד. ללא איחוד חלקות: מגרש 5א' - גוש 7052 חלקה 70, מגרש 5ב' - גוש 7052 חלקה 71.
- הכל בהתאם להוראות התוכנית.

- ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור מלאכה א', אזור מלאכה ב', שביל להולכי רגל לאזור תעסוקה מיוחד ו/ או מגורים, לשטח פרטי פתוח, לדרכים והרחבתם.
 - ג. קביעת תכליות מותרות, זכויות בניה, הוראות בניה, התוויית מגרשים ומבנים להריסה.
 - ד. קביעת שטח פרטי פתוח הכולל זיקת הנאה לציבור.
 - ה. קביעת מערך החניה והגדרת אופי השימוש בה.
- ובהתאם לאמור לעיל לשנות את הוראות התכניות החלות בשטח התכנית על פי האמור בסעיף 16 "יחס לתכניות תקפות".

10.

הוראות התכנית: הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת.

10.1. אזור תעסוקה מיוחד:

השטח המסומן בתשריט באפר עם קוים אלכסוניים סגולים ועם מסגרת סגול כהה יהווה אזור תעסוקה מיוחד שהבניה בו תתבצע בשתי חלופות כלהלן:
חלופה 1 – בניה חדשה
בניה חדשה (למעט חלקה 69, מגרש 4) בשטח כולל של עד 13,910 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,172 שטח שרות מעל הקרקע.
הזכויות בחלופה זו תהיה על פי טבלה 1 שלהלן.
חלופה ב' – בניה מעל הקיים
בניית תוספת 2 קומות על המבנים הקיימים כדין במגרשים 1, 4, 5 (בחלקות 66, 69, 70 ו- 71) בהתאם לתכנית המבנה הקיים כדין, בכפוף לקווי הבניין המחייבים בנספח הבינוי.

ניתן יהיה לבחור באחת משתי החלופות המפורטות לעיל בעת הוצאת היתרי הבניה, בהתאם למפורט בטבלה 1.

10.1.1 התכליות המותרות:

בקומות המרתף –
חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, אחסנה ושטחי שרות נילווים על פי תכנית מתאר מקומית "ע"1" מרהפים.
בקומות מרתף העליונה בלבד, בבניינים הפונים לרחוב שלמה, יותרו שימושים עיקריים (בהתאם לשימושים המותרים בקומת הקרקע), באישור הועדה המקומית, במסגרת השטחים העיקריים המותרים ומוסד.
בקומת הקרקע וקומה 1 במבנים הפונים לחזית שלמה -
מבואת כניסה ושימושים הנלווים אליו כגון לובי שומר, אולמות תצוגה, שימושי מסחר קמעונאי, שירותים פיננסיים ואחרים, שירותי אוכל ובתי אוכל ומשקה.
הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שימושים בעלי אופי דומה.
במבנים הפונים כלפי חזית רחוב שלמה לא יותרו מגורים בקומת הקרקע ובקומה 1. בשאר המבנים באופציה למגורים בקומת הקרקע דירות גן וסטודיו הפונים כלפי החזית הפנימית בלבד, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון גני ילדים, משרדים.
בקומות עליונות:
יותרו מלאכות ותעשיות נקיות, בכפוף לחו"ד השירות לאיכות הסביבה, שירותי תקשורת, פרסום וצילום, הפקה והפצה, שירותי שמירה, שירותי הובלה ותחבורה, משרדים, שירותי מחשוב, אחסנה, שירותים בעלי אופי ציבורי, מתקני ספורט וכן השירותים הנלווים לתכליות אלו.
כמו כן יותר שימוש מגורים.
לא יותר שימוש מעורב של מגורים ושימושים השונים ממגורים, באותו מגרש, בקומות העליונות.
בקומות גג –
חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.

10.1.2 היקף הבניה:

היקף הבניה שלהלן, בטבלה 1, לכל אחד מהמגרשים בחלופות הבניה מותנה בעמידה מצרפית בגבהים המותרים, על פי סעיף 10.1.3 שלהלן ובקווי הבניין מחייבים על פי נספח הבינוי. זכויות הבניה הינן מירביות. זכויות בניה שלא ניתן לממשן במסגרת מגבלות הבינוי בתכנית יבוטלו.

מתחם ומגרש	חלקה	שטח מגרש מ"ר	זכויות מוצעות מתחת לקרקע	שטח עיקרי מ"ר	שטח שרות מעל הקרקע מ"ר
מתחם א' מגרש 1	66	984	400%	2,616	785
מתחם א' מגרש 2	72+67	1,564	400%	3811	1143
מתחם ב' מגרש 3	68	1,906	400%	5,640	1,692
מתחם ג' מגרש 4	69	1,035	400%	אין בנייה חדשה, תוספת בלבד	
מתחם ג' מגרש 5	70+71	1,212	400%	2790	837

הערה:

במתחם א' מגרש 1, מתחם ג' מגרש 4 ומגרש 5 (באופציה שהחלקות לא מאוחדות), תותר תוספת שתי קומות על מבנים קיימים כדין. תוספת הבניה על מבנה קיים ניתן לבנות שתי קומות על פי תכנית מבנה קיים כדין ובכפוף לקוי בניין וגובה המחייבים בהתאם לנספח הבינוי.

10.1.3 גובה המבנים, תכנית, צפיפות וקווי הבניה:

- א. גובה המבנים הממוקמים לאורך רחוב שלמה לא יעלה על 8 קומות, שגובהן הכולל לא יעלה על 25 מ' (כולל קומת קרקע), בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. במגרש מס' 3 - גובה המבנה לא יעלה על 9 קומות, שגובהו הכולל לא יעלה על 33 מטר סה"כ מגובה מפלס הכניסה, בתוספת גובה למעקה הגג על פי החוק. גובה הבניה לאורך דרך שלמה לא יעלה על 25 מ' (כולל קומת קרקע), מעבר ל- 25 מ' הקומות יהיו בנסיגה של לפחות 5.0 מ', בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. במגרשים הפונים לרחובות פנימיים, גובה הבניה לא יעלה על 5 קומות, כולל קומת קרקע. במגרש מס' 2 גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת חלקית בנסיגה של 5.0 מ' לכיוון רחוב הש"ך ורחוב בן עטר.
- ד. התכנית מגדירה גובה ומספר קומות מירבי למבנים. חריגה ממספר הקומות והגובה המרבי מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. מה"ע ראשי להחיר הקמת מבנים ומתקנים טכניים מעל הגבהים האמורים, בגובה שלא יעלה על 4 מ'.
- ו. בבניה חדשה תכנית המגרשים לשימוש לתעסוקה לא תעלה על 65% משטח המגרש הרשום בטבלת המגרשים שבתשריט. תכנית המגרשים לשימוש למגורים לא תעלה על 50% משטח המגרש הרשום בטבלת המגרשים שבתשריט. באישור מה"ע ניתן להגדיל את התכנית עד 65%.
- ז. במתחם א', מגרש מס' 2, תתאפשר בניה בחלקה 72 בלבד, התכנית תחושב מגודל חלקה 72 + חלקה 68.
- ח. בתוספת בניה - במגרשים 1 (שבמתחם א'), 4 (שבמתחם ג') תכנית המגרשים על פי המצב הקיים כדין, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. במגרש מספר 5 (שבמתחם ג'), באופציה של תוספת קומות, תכנית המגרשים על פי המצב הקיים כדין, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- ט. לבניה חדשה - קווי הבניין למבנים מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם לנספח הבינוי שלעניין קווי הבניין יהיה מחייב.
- י. לתוספת בניה - קווי הבניין בנספח הבינוי לבניה מעל הקיים כדין במגרש מס' 4, במגרש מס' 5 ובמגרש מס' 1, יהיו על פי נספח הבינוי אשר לעניין קווי הבניין יהיה מחייב.

יא. צפיפות – בבניה למגורים, גודל דירה ממוצע בכל בנין, לא יקטן מ-70 מ"ר לשטח עיקרי. גודל יחידת דיור מינימלית לא תקטן מ-60 מ"ר עיקרי. לפחות 25% מסה"כ יח"ד במגרש יהיו מעל 70 מ"ר.

10.1.4 מרתפים, חניה והסדרי תנועה:

- א. מספר מקומות החניה למגורים שיבנה בכל מגרש יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. מספר מקומות החניה לתעסוקה יהיו לא יותר מ-340 מקומות חניה בכל המתחם. לא ניתן יהיה להצמיד משטחי התעסוקה החדשים יותר מאשר 50% ממקומות החניה. יתרת מקומות החניה מיועדת לחניה ציבורית.
- ג. הגדלת מספר מקומות החניה מעבר לאמור לעיל תיחשב כסטייה ניכרת מהתכנית. תותר בניה של עד ארבע קומות מרתף בגבולות המגרש.
- ד. גובה תקרת המרתפים מתחת לשטח הפתוח עליו חלה זיקת הנאה לציבור יאפשר גינון ומילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות ויפתח בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 10.1.5.
- ה. גובה תקרת המרתף העליונה לא תעלה על 4.5 מ' נטו.
- ו. לא תותר בליטת מרתפים מעל פני הקרקע.
- ז. מיקום הכניסה לחניה ועקרונות התנועה והחניה, כולל פריקה וטעינה, בתוך המגרש יהיו לפי נספח התנועה. באישור מה"ע, במידה ויוצאו היתרי בניה לאחד או יותר, מהמגרשים הכלולים בתכנית, לפני מגרש 3 ניתן יהיה לאפשר כניסות לחניה נוספות בנוסף למסומן בנספח התנועה והחניה, באישור מה"ע או מי מטעמו.
- ח. לא תותר נגישות לחניה מכיוון רחוב סלמה.
- ט. בכניסות למרתף ובתחום המרתף העליון, ירשמו זיקות הנאה למעבר כלי רכב בין כל המגרשים.
- י. המגרש המוציא היתר בניה ראשון יחויב בתכנון כולל של החניה בתחום התכנית.
- יא. שינויים בנספח התנועה, באשור אגף התנועה בעיריית תל אביב-יפו, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- יא. היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים יכלול תכנון מפורט של אוורור החניון לרבות מיקום פתחי יציאת האויר שיאושר על ידי מה"ע והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.

10.1.5 שפ"פ:

- א. השטח המסומן בתשריט בנקודות ירוקות הוא שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר הציבור.
- ב. השטחים בהם תחול זיקת הנאה למעבר הציבור מיועדים להולכי רגל ויפתחו כגנים לרווחת הציבור ויכללו שבילי הליכה, שבילי אופנים, כיכרות או רחבות ויתרו בהם שימושי רווחה ונופש. מתחת לפני הקרקע תותר בניית מרתפים לחניה כמפורט בסעיף 10.1.4.
- ג. מפלסי הפיתוח של השטחים בהן תחול זיקת הנאה לציבור יאפשרו תנועה נוחה להולכי רגל ובכלל זה לאנשים עם מוגבלויות.

11. הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח:

תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש בניה בתכנית יהיה אישור של הועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח, למתחם שבו מצוי המגרש, הכוללת פיתוח רעיוני לכלל המתחם. הוראות העיצוב והפיתוח יקבעו בין היתר הוראות לנושאים הבאים:

- א. גובה המבנים וזכויות הבניה בכפוף להוראות התכנית.
- ב. חתכים וחזיתות עקרוניים כולל חומרי גמר חזיתות.
- ג. מפלס פני הקרקע בפניות המגרשים, בכניסות וביציאות מהמבנים ובכל נקודה משמעותית לצורך הבנת התכנית.
- ד. פיתוח גינון, צמחיה ועצים בשטחים הלא מבונים וקביעת אזורים בהם ניתן יהיה לטעת עצים בוגרים ונתני צל עם בית גידול קרקע טבעית של 1.5 מ' לפחות, כאמור בסעיף 10.1.4 ד'.
- ה. דרכי גישה לרכב למגרשים ומערך תנועה וחניה, בכפוף להוראות התכנית.
- ו. שבילים ומעברים להולכי רגל. שמירת מעבר דרך מגרש מס' 3 מרחוב שלמה לרחוב ש"ך.
- ז. תכנית פיתוח כוללת לשפ"פ הכלול במגרש 2 ובמגרש 3.
- ח. הוראות עיצוב למגרש מס' 1 ומגרש מס' 2 המתייחסות לקשר בין החזית האחורית לשפ"פ הממוקם במגרש מס' 2.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

12.

- היתרי בניה בתחומי התכנית לכל מגרש בנפרד בנוסף להוראות התכנית, יותנו:
- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 11 לעיל.
 - הבטחת שיפוץ מבנים קיימים במגרש, בהתאם להנחיות מהנדס העיר בעת ביצוע תוספת הבניה על פי הוראות התכנית.
 - הבטחת רישום השטחים עם זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין, לשטחים הפתוחים המיועדים לזיקת הנאה על פי הוראות התכנית.
 - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט, לכל מגרש בנפרד.
 - תכנון כולל של החניה בתחום כלל המגרשים בתכנית והבטחת רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף העליון, בין כל המגרשים וכן לכניסות לחניונים.
 - תנאי להיתר הריסה יהיה הנחיות השרות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב, לטיפול בפסולת הבניין ו/או טיפול באסבסט, ע"פ הנחיות הנספח לאיכות הסביבה.
 - ביצוע סקר קרקע לרבות סקר גז בקרקע אשר על פיו יקבע באם יש צורך במיגון המבנים.
 - ביצוע בדיקות מי תהום לצורך הגדרת אופן הטיפול בהשפלת מי תהום, אם ידרשו בעת ביצוע חפירת המרתפים.
 - מילוי הדרישות כפי שמופיעות בנספח איכות הסביבה, באישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו.
 - אישור רשות העתיקות, בהתאם לסעיף 16 שלהלן.
 - אישור תכנית מערכת הביוב ע"פ דרישות משרד הבריאות.
 - הגשת תכנית שידרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן ב' ו- ג' של קידוחי מי השתיה לאישור משרד הבריאות.

בנוסף לאמור לעיל:

- הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש למגרש מספר 2 (מתחם א') ולמגרש 5 (מתחם ג') באופציה של איחוד החלקות, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- הבטחת הסדר שיטיל על החוכרים ו / או המחזיקים במגרש מספר 2 ומגרש מס' 3 את עניין פיתוחם ותחזוקתם במשותף, לאורך זמן של השטחים בתחום המגרש המשמשים לציבור וכוללים שטחים עם זיקת הנאה לציבור, באופן יחסי לזכויות הבניה בכל מגרש.
- היתר בניה במגרשים שבהם שימושים למסחר, מחייב אישור מה"ע לתכנון מפורט של פתרונות איורור למסעדות, מזנונים וכ"ו, כולל מיקום שטחי השרות והאשפה ופתרונות פריקה וטעינה.
- תוספת בניה למבנים קיימים תותנה בהתאמת המבנים לתקן הישראלי לרעידות אדמה ע"פ הוראות תמ"א 38.

תנאים לאכלוס:

13.

- ביצוע בפועל של הסדרי הקרקע בכל מתחם בנפרד,
- במתחם א' - מגרש מספר 2 ובמתחם ב' - מגרש מספר 3: פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים הפרטיים, הקמת חברת ניהול ואחזקת המתחמים.
- במגרשים שבהם תבנה בניה נוספת מעל לבנייה הקיימת, השלמת שיפוץ מבנים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- איכלוס בניין המגורים הראשון מותנה בהפסקת פעילותם של מוקדי בילוי ליליים מיטרדיים בתחומי התכנית ומניעת מטרד למגורים על פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה של העירייה.

הוצאות תכנון ופיתוח:

14.

הוועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות התכנית.

עתיקות:

15.

- השטחים בתחום תכנית זו נכללים בתחומי השתרעות שרידים קדומים המשויכים לאתר " יפו, קיבוץ גליות" שהינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הנהלים הבאים:
- לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור רשות העתיקות, על פי דין.

יחס התכנית לתכניות תקפות:

16.

- תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות:
 - תכנית מפורטת מס' 483 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1042 מיום 24.12.64 על שינוייה.
 - תכנית 1386, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1750 מיום 26.08.1971 על שינוייה.
 - תכנית מפורטת מס' 1801, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2257 מיום 13.01.77 על שינוייה.
 - תכנית "ג", אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.04.1994 על שינוייה.
- הוראות תכנית מתאר מקומית "ע1 מרתפים", אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 5167 מיום 18.03.2003, יחולו בתחום תכנית זו למעט הסעיפים ששונו בהוראות תכנית זו.
- על תחום תכנית זו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

מאושרת

17. שימושים חורגים:

- א. שימושים קיימים מאושרים המצויים בתחומי התכנית, החורגים מהוראות התכנית, יתשבו כשימושים חורגים מותרים לתקופה של 5 שנים ממועד אישור התכנית בהתאם לסעיפים 178 ו-179 בפרק ז' בחוק התכנון והבניה. במידה ולא יוגשו היתרי בניה למגורים בתחומי התכנית, ניתן יהיה להאריך את הפעלת השימושים החורגים בתקופה נוספת של עד 5 שנים, באישור מהי"ע.
- ב. על אף האמור בסעיף א' תנאי לקבלת היתר בניה או תוספת בניה על פי הוראות התכנית יהייה הפסקת פעילות השימוש החורג.

18. זמן ביצוע: שוטף.

המתכנן:

נ. גולדנברג - מ. בוכמן
(אדריכלים)
רח' היר"ל ת"א 67778
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

בעל הקרקע:

אייל שורץ, עו"ד
היצירה 3/ממ"ג
מ.ר. 21/06
טל: 03-6122012 פקס: 03-6122016
ע"מ כ"א אר"ב

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 3271 "מתחם נישקו"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	ב' החלטה
30.05.2007	13-2007	1
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	
09.07.2007	962	
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך:

דורון ספיר
סגן ראש העירייה

26.8.07

משרד הפנים מנהל תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3271/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.7.07... לאשר את התכנית.
גילה אורון
מנהל מיקוד התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מאוס שטרית