



23.9.09  
 מוקדמת מס'.....

מהדורה: 14.7.2009  
 למתן תוקף

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**  
**תוכנית מתאר מקומית מס' 3419 - "מתחם ניבה"**

שינוי לתוכנית 44  
שינוי לתוכנית 1200  
שינוי לתוכנית 216

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' 3419 "מתחם ניבה", שינוי מס' 7 לשנת 2005 של תוכנית מתאר 44 על שינוייה, ושינוי מס' 4 לשנת 2005 לתוכנית 1200, ושינוי מס' 5 לשנת 2005 לתוכנית 216.

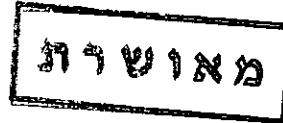
2. **מסמכי התוכנית:** התוכנית כוללת:

- א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
- ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
- ג. גיליון אחד של נספח בינוי מנחה (הנספח מחייב לעניין קוי בניין) בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח בינוי").
- ד. גיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה").

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

3. **תחולת התוכנית:** התוכנית חלה על השטח בתחום הקו הכחול בתשריט והכולל את החלקות כלהלן:

<b>3.1</b>	<b>בגוש 6925</b>
	חלקות 29, 33-39, 42-47, 50, 110, 121, 136-140, 133-134, 148-154.
	חלקי חלקות 127, 128, 135.
<b>3.2</b>	<b>בגוש 8982</b>
	חלקי חלקה 29.
<b>3.3</b>	<b>בגוש 8983</b>
	חלקי חלקה 36.



4. **גבולות התוכנית:** בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה) ובהמשך רחוב גת רימון, חלקות 22 ו- 132 בגוש 6925.  
במזרח: רחוב נחלת בנימין.  
בדרום: דרך יפו.  
במערב: חלקות 48, 49 בגוש 6925, רחוב גת רימון.

5. **שטח התוכנית:** 6.845 דונם.

6. **יוזם התוכנית:** חברת ניבה בע"מ.

7. **בעל הקרקע:** חברת ניבה בע"מ, פרטיים, עיריית תל-אביב-יפו.

8. **עורך התוכנית:** גולדנברג-בוכמן, אדריכלים ומתכנני ערים.

9. **מטרת התוכנית:** חיזוק, פיתוח וחיידוש המסחר בדרך יפו על ידי הגדלת זכויות הבניה למסחר, תעסוקה ומגורים, כל זאת ע"י:

9.1 **קביעת מתחמי בניה כמפורט בטבלה המצורפת לתקנון, כלהלן:**

**מתחם א'** - הכולל את חלקות 29, 50, 133 ו-134 בגוש 6925.

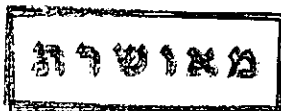
**מתחם ב'** - הכולל את חלקות 33-39, 42-47, 110, 121, 136, 137 (חלק), 138 (חלק), 139, 140, 148-154 בגוש 6925.

9.2 שינוי ייעוד הקרקע בתחומי התוכנית ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ו"שצ"פ" במקום "מרכז מסחרי", "מסחרי 2" ו"דרך" וקביעת שטח פרטי פתוח, כל זאת על ידי:

9.2.1 קביעת תכליות, זכויות בניה והוראות בניה.

9.2.2 קביעת גובה בניה של עד 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף עוד 2 קומות בנסיגה עד לגובה של 28 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל יהיה עד 30 קומות ועד 113 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

9.2.3 קביעת תחום דרך גת רימון כשטח ציבורי פתוח וקביעת גישות לשטח הציבורי הפתוח והרחבת מדרכות על ידי קביעת זיקת הנאה לציבור בתחומי המגרשים.



9.2.4. קביעת הוראות לבניית חניה במרתפים בגובה של עד 6 קומות; קביעת אפשרות מעבר לחניה מתחת לשטח הציבורי הפתוח, קביעת אפשרות בניית חניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח וקביעת זיקת הנאה למעבר רכב בין מרתפי החניה במתחמים השונים.

9.3. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש של חלקות הבניה בהתאמה למגרשי הבניה במתחמים.

9.4. שינוי תוכנית מס' 44 על שינוייה אשר הודעה למתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941, שינוי תוכנית מס' 216 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 158 עמ' 847 מיום 6.4.51 ושינוי תוכנית 1200 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2123 מיום 6.7.75 (להלן: "התוכנית הראשית").

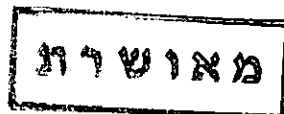
10. ייעוץ קרקע -

10.1. מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור משובץ בקווים אלכסוניים בצבע שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי. השטח יחולק למתחמי בניה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.1.1. זכויות הבניה:

הערות	שטח בניה, מ"ר		שטח מגרש במ"ר	מגרש	מתחם
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע שירות עיקרי			
בבניה חדשה בלבד, ובלבד שלא ישונו קווי הבניין ומס' הקומות שנקבעו בתכנית זו.	4,200	1,200	2,990	1,067	1/1
	2,880	810	2,020	721	1/2
	7,080	2,010	5,010	סה"כ	
שטח המגרש כולל ש.פ.פ.	14,030	5,350	11,892	2,816	2
שטחים ציבוריים בנויים בקומות המסד	-	250	600		ב (חלק)
	14,030	5,600	12,492	סה"כ	



## 10.1.2. תכליות

### 10.1.2.1. בקומות המרתף

שטחי שירות לחניה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושטחי שירות נלווים נוספים המותרים על פי תוכנית ע'1 - מרתפים, וכן שטחים עיקריים למועדוני ספורט, חדרי כושר, מתקני ספורט וכדומה, לשירות דיירי הבניינים, בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר.

בקומת המרתף העליונה יותרו גם אולמות קולנוע ושטחים עיקריים אחרים בהתאם לתכליות המותרות בקומת הכניסה במסגרת זכויות הבניה המותרות.

### 10.1.2.2. בקומת הכניסה וקומת הביניים

מסחר, מסעדות, בתי אוכל, שטחי תצוגה, גלריות לאומנות, שירותים פיננסיים, משרדים מסוגים שונים וכדומה.  
מבואות כניסה לקומות העליונות ולשטחי הציבור, ושטחי שירות הנדרשים לשירות הקומה והבנין.

### 10.1.2.3. בקומות שמעל הכניסה

כמפורט לכל מגרש בנפרד.

### 10.1.2.4. בקומות הגג שמעל לקומות המסד ומעל למגדל.

שטחי שירות לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים.

## 10.1.3. הוראות בניה

### 10.1.3.1. במתחם א'

#### (א) גובה

במתחם זה תותר בניה חדשה על ידי הריסת הבניה הקיימת ובניה בגובה של עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות נוספות בנסיגה מהחזית לרחובות, כמצוין בנספח הבינוי. כמו כן תותר בניה של עד 6 קומות מרתף, הכל ע"פ זכויות הבניה המותרות בס' 10.1.1.

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ'. גובה חמש הקומות לא יעלה על 21 מ'. גובה המבנה כולו לא יעלה על 28 מ'.

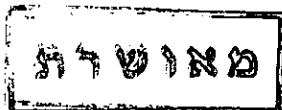
באם לא יהרס הבנין הקיים תותר הגבתו ב-2 קומות נוספות על הבניין הקיים, בלבד.

**(ב) התכליות המותרות מעל קומת הכניסה**

מסחר, שירותים, מועדוני ספורט, אולמות קולנוע, לרבות מסעדות ובתי אוכל וכדומה וכן משרדים ו/או מגורים.  
 במקרה של שימוש מעורב למשרדים / מסחר ולמגורים תעשה הפרדה מתאימה בין השימושים, למניעת פגיעה באיכות החיים של דיירי דירות המגורים לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

**(ג) קווי בנין ותכסית**

- 1) בבניית תוספת לבניה הקיימת - קווי הבנין יהיו בהתאם לבניה הקיימת.
- 2) בבניה חדשה - אשר תכלול הריסת הבנין הקיים:
  - א. תותר בניית מרתפים עד לגבול המגרש.
  - ב. בתחום זיקת ההנאה שלאורך נחלת בנימין ודרך יפו תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות בעומק שלא יפחת מ- 2 מ'.
  - ג. קו הבניין לקומת הקרקע יהיה: לדרך יפו 6.5 מ', כולל קולונדה בעומק 4 מ'; לרח' נחלת בנימין 2.5 מ', כולל קולונדה בעומק 1 מ'; כמסומן בנספח הבינוי.
  - ד. בתחום המגרש בחזיתות לדרך יפו ולנחלת בנימין ועד לקו קומת הקרקע תיקבע זיקת הנאה לציבור לטובת מדרכה, כמסומן בנספח הבינוי.  
לא תותר בניה או הקמת גדרות בתחום זה.
  - ה. קו הבניין לקומות העליונות יהיה 1.5 מ' לרחוב נחלת בנימין ו-2.5 מ' לדרך יפו.
  - ו. קו הבניין לשתי הקומות העליונות שבנסיגה יהיה 6 מ' לרחוב נחלת בנימין ו-6.5 מ' לדרך יפו.
  - ז. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין שנקבע בתכנית זו.
  - ח. תכסית המבנה מעל קומת הכניסה לא תעלה על 80% משטח המגרש.



(ד) שיפוצ

במקרה של תוספת בניה למבנים קיימים, תותנה הוספת זכויות הבניה בהבטחת שיפוצ כל הבנין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

במתחם ב' 10.1.3.2

10.1.3.2.1 בתחום חלק המגרש לבנייה

(1) התכליות המותרות מעל קומת הכניסה

בקומות המסד :

(א) מסחר בהיקף של עד 25% מכלל זכויות הבניה, שירותים, מועדונים, מועדוני ספורט, אולמות קולנוע, מסעדות ובתי אוכל וכן משרדים.

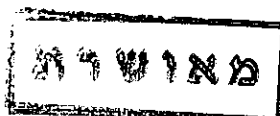
(ב) שטח בנוי לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ- 600 מ"ר, בתוספת שטחי שירות בהתאמה שמהווים חלק מהפרשה לצורכי ציבור של התוכנית. הוועדה המקומית תקבע את תכליות השטחים הציבוריים הבנויים ע"פ צרכי הציבור בסביבה והמגבלות הנובעות מאופי הבינוי. השטחים הציבוריים ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו, בהתאם להסכם שיחתם עם העירייה, ויירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל אביב-יפו בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.

עד לרישום הבית המשותף יוחכרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה.

מיקומם המדויק של שטחי הציבור ייקבע בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי לרבות הצורך בהסדרת כניסה נפרדת לשטחים אלה.

בקומות מעל קומות המסד :

משרדים. יותר שימוש למגורים או למלונאות בהיקף של עד 25% מכלל זכויות הבניה ובלבד שתעשה הפרדה מתאימה בין השימושים למניעת פגיעה באיכות החיים של דיירי דירות המגורים / אורחי יחידות המלון – לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

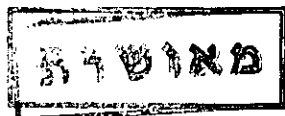


### גובה

- (א) גובה הבנין יהיה עד 26 קומות, קומה טכנית ו-3 קומות חלקיות נוספות.  
גובה המגדל לא יעלה על 132 מטר מעל לפני הים.  
גובה הבנין כולל מתקנים על גג הבנין.
- (ב) לאורך דרך יפו תותר בניה של עד 5 קומות מעל מפלס הקרקע. סה"כ גובה קומות אלה לא יעלה על 21 מ'.
- (ג) במסגרת הגובה המותר לקומות המסד, תותר הקמת 2 קומות מסחר גבוהות בגובה של עד 6.5 מטר, עם אפשרות לחלוקה למפלסי בניינים/קומות יציע.

### 2) קווי בנין ותכסית

- (א) תותר בניית מרתפים עד לגבול המגרש (לרבות מתחת לש.פ.פ.).
- (ב) בתחום זיקת ההנאה שלאורך דרך יפו תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות בעומק שלא יפחת מ- 2 מ'.
- (ג) קו בנין מתחת לקרקע יהיה 0 מ'. (כולל עד לגבולות הש.פ.פ.).
- (ד) קו הבנין לבניה מעל הקרקע לאורך החזית הפונה לדרך יפו יהיה:
- |                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| בקומת הקרקע :      | 6.5 | מ'. |
| בקומות המסד :      | 2.5 | מ'. |
| בקומות שמעל המסד : | 6.5 | מ'. |
- (ד) קו בניין לבניה מעל לקרקע לכיוון צפון (לשצ"פ) 0 מ'.
- (ה) קווי בנין אחרים יהיו כמסומן בתשריט הבינוי.
- (ו) תכסית קומת הקרקע (לא כולל קולונדה) לא תעלה על 70% משטח המתחם.
- תכסית קומות המסד מעל קומת הקרקע לא תעלה על 80% משטח המתחם.
- (ז) תכסית קומה טיפוסית במגדל לא תעלה על 30% משטח המתחם.



### 3) זיקת הנאה לציבור

בחזית הפונה לדרך יפו, תחום המגרש עד לקו קומת הקרקע ייקבע בזיקת הנאה לציבור כמדרכה ויכלול קולונדה בעומק 4 מ' (הקולונדה תימשך גם לאורך המבנים במתחם א', באם תיבחר על ידי הבעלים אופציה של בניה חדשה במתחם).  
לא תותר בניה או הקמת גדרות בתחום זה.

### 10.1.3.2.2 בתחום חלק המגרש המיועד לשטח פרטי פתוח (שפ"פ)

#### המסומן בפסים ירוקים אלכסוניים בתשריט

##### 1) גודל

שטח השפ"פ לא יפחת מ-420 מ"ר כמסומן בתשריט (כולל הרחבת המדרכה הגובלת בשפ"פ).

##### 2) תכליות

שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

##### 3) הוראות בנייה

א) לא תותר בתחום השפ"פ בניה מעל הקרקע למעט קירוי קל, ריהוט גן, פרגולות וכו' כפי שיקבע בתוכניות הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

ב) תותר הקמת מרתפים לחניה מתחת לפני הקרקע, פיתוח השטח יעשה על פי תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

ג) גובה המרתף מתחת לשפ"פ יכלול מילוי של אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' לצורך נטיעת עצים, בשטח שיאפשר נטיעה של לפחות 10 עצים בוגרים.

מיקום העצים יוצג בתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי ויפותח ברצף עם מפלסי השצ"פ והרחוב.

ד) השפ"פ יפותח ברצף מפלסי עם השצ"פ והקולונדה הגובלים ולא תותר הקמת גדרות בשטח.



**מ א ו ש ר ת**

**10.1.4. הוראות בניה למגורים/מלונאות**

(א) בניה למגורים/מלונאות תהיה בקומות רצופות ועם כניסה נפרדת ומעליות שישרתו רק את שטחי המגורים/המלונאות.

(ב) השטח העיקרי הממוצע של יחידות הדיור יהיה לא פחות מאשר 70 מ"ר ושטח יחידת מגורים לא יפחת מ-50 מ"ר שטחים עיקריים. תכנון המגורים יבטיח מגוון של גודלי דירות.

(ג) ניתן יהיה להוסיף לכל יחידת דיור מרפסת פתוחה המקורה ע"י תקרת הקומה שמעליה בשטח ממוצע שלא יעלה על 12 מ"ר. שטח מרפסות אלה יהיה בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית זו. לא תותרנה מרפסות קופצות. בכל מקרה, התכסית הכוללת של הבנין והמרפסות לא תעלה על התכסית המותרת בתוכנית זו. לא תותר הבלטת המרפסות מעבר לקווי הבנין (הן בבניה חדשה והן בתוספת לבניה הקיימת), ולא תותר סגירת המרפסות בקירות מכל סוג. הוראה לענין איסור סגירתן של המרפסות תיקבע בתקנון הבית המשותף שירשם ותירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

(ד) עיצוב המגדל ושטח הקומות יקבע בתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.

(ה) קומות מגורים הכוללות רק דירות קטנות מ-70 מ"ר יחויבו בהתקנת מרחבים מוגנים קומתיים ולא תותר בניית מרחבים מוגנים דירתיים.

**10.1.5. שימוש בעוגנים**

בעת ביצוע המרתפים הגובלים בתחום רצועת הרכבת הקלה, לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרשים הכלולים בתוכנית אל עבר התחום שסומן בתשריט כ"רצועת המסילה", או כ"תחנה תת-קרקעית".

**10.2. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ויחולו עליו ההוראות הבאות:

10.2.1. השטח יפותח ויגונן בהתאם לתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תותר הצבת ריהוט גן, מצללות, שבילי אופניים, פיתוח גנני וכד' בתחום השצ"פ.

10.2.2. רוחב השצ"פ לא יפחת מ-7 מטר.

10.2.3. לא תותר חניה מתחת לשצ"פ.

10.2.4. תכנון המעבר התת קרקעי לחניה העובר בתחום השצ"פ יעשה באופן שלא תהיה חריגה בגובה הפיתוח בתחום השצ"פ מעל לקרקע.

### 10.3. דרך מאושרת

השטח המסומן בתשריט בחום בהיר הינו דרך מאושרת ויחולו עליו הוראות התכנית הראשית.

## 11. הסדרי קרקע - איחוד וחלוקה מחדש

11.1. (א) החלקות בכל אחד ממגרשי הבניה יאוחדו למגרשי בניה בהתאם לחוק התכנון והבניה ועל פי תכנית איחוד וחלוקה מחדש שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל מתחם בנפרד. ניתן לקדם איחוד חלקות ליצירת כל אחד מהמגרשים בתחום התוכנית, בלי תלות בהליכי איחוד של מגרשים שכנים.

(ב) השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים ירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.

(ג) העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים שנועדו בתחום התוכנית לצורכי ציבור.

(ד) השטחים הציבוריים הבנויים במתחם ב' יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. עד לרישום הבית המשותף יוחזרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה.

### 11.2. זיקת הנאה לטובת הציבור

בשטח המנוקד בתשריט בנקודות ירוקות, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ולשימוש בו כשטח פתוח להולכי רגל ורוכבי אופניים ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

11.2.1. השטח יפותח בהתאם לתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

11.2.2. בשטח יבוצע פיתוח נופי הכולל, בין היתר, מדרכות, רחבות מרוצפות, רמפות, גינות, נטיעות, ריהוט רחוב, סככות צל וכדומה.

11.2.3. מתחת לשטח תותר הקמת מרתפי חניה, תוך שמירה על המגבלות המפורטות בסעיף 10.1.3. לעיל.

11.2.4. בשטחי החניונים שיוקמו בכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב לטובת שאר המגרשים בתוכנית ולטובת מתחם גת רימון שממערב לפרויקט.



**11.2.5.** בשטח המסומן בתשריט בנקודות אדומות תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר רכב. שטח זה יכול שיהיה מנחלת בנימין או מדרך יפו, על פי הוראות ס' 13. שטח זיקת ההנאה יקבע על ידי מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבניה, בהתאם לתוכניות הבנייה.

**11.2.6.** ההוראות בקשר למתן זיקת הנאה לא יחולו במתחם א' אם לא יהרס הבנין הקיים והבניה תעשה על ידי הוספת קומות מעל לבניה הקיימת על פי הוראות תוכנית זו.

**11.2.7.** בקומת הקרקע במתחם ב' יקבעו מעברים פתוחים לציבור בזיקת הנאה לציבור. מיקום המעברים, רוחבם שטחם וכו' יקבעו בתוכנית הפיתוח והעיצוב אדריכלי ובלבד ששטחם לא יפחת מהמצוין בתשריט.

## **12. עקרונות עיצוב ופיתוח**

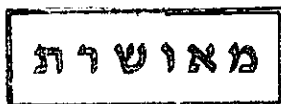
**12.1.** נספח הבינוי הינו מנחה ומציג את עקרונות הבינוי. הנספח מחייב בכל הנוגע לנושא קווי הבנין וגובה הבינוי.

**12.2.** בחזית הפונה לדרך יפו, תיבנה קולונדה בעומק של 4 מ', ובחזית הפונה לנחלת בנימין בעומק של 1 מ'. במתחם א' תיבנה הקולונדה רק במידה ויהרס הבנין הקיים ויוקם בנין חדש. בתחום החזית, כולל הקולונדה, תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ועיצוב החזית יכלול נטיעת עצי צל.

**12.3.** תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית.

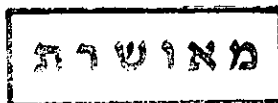
## **12.4. תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי**

תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם יהיה אישור תוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית. התוכנית תכלול את פיתוח המגרשים והשפ"פ שבתחום המתחם, את פיתוח השצ"פ, חתכים וחזיתות עקרוניים, מיקום, רוחב, שטח המעברים הציבוריים בתחום המבנה במתחם ב', פרטי הקולונדה, פריסת תכליות ושימושים, כולל מיקום השטחים הציבוריים הבנויים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיו"ב, וכן תכנית פיתוח של המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה (כולל בתי גידול לעצים רחבי נוף), העברת תשתיות בתחום שבזיקת הנאה, מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי אוורור, יציאות חירום וכיו"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חמרי הגמר של אלמנטים כגון: רמפות כניסה ויציאה מחניונים, מדרגות, מיקום מתקנים טכניים על גג קומות המסד וכיו"ב. בתכנית תיקבע הצורה הסופית של השפ"פ ושטחו כך שלא יפחת מ- 420 מ"ר.



### 13. תנועה וחניה

- 13.1.** הסדרי התנועה והחניה יהיו בהתאם לנספח התנועה.  
שינויים בנספח התנועה באישור אגף התנועה בעיריית תל אביב - יפו לא יהוו שינוי לתוכנית זו.
- 13.2.** מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שמספר מקומות החניה בתחום התוכנית לא יעלה על 300, על פי המספר הקטן מביניהם, שיחולקו כלהלן:  
90 מקומות חניה במתחם א' (54 במגרש 1/1 ו-36 במגרש 1/2).  
210 מקומות חניה במתחם ב'.  
בהסכמת הבעלים ניתן יהיה להעביר מקומות חניה ממתחם א' למתחם ב', ובלבד שסך מקומות החניה בתחום התוכנית לא יעלה על 300.
- באם הבניה במתחם א' תעשה על ידי תוספת קומות בניה מעל לקיים, לא תחויב הבניה הנוספת בתקן חניה.
- 13.3.** בעת מתן היתר הבניה הראשון לבניה בתחום התכנית, יציג מבקש ההיתר תוכנית כניסה ויציאה לחניונים, לרבות אפשרויות חיבור של הגישות לכל תחום התוכנית (כולל גישה תת קרקעית למתחם גת רימון המתוכנן להיבנות ממערב לתוכנית) ויאפשר מעבר לחניונים התת-קרקעיים במגרשים הסמוכים על פי המפורט בנספח התנועה כלהלן:
- 13.3.1.** אם יוצא היתר בניה ראשון למתחם א' (תוך הריסת הבניה הקיימת), תהיה הכניסה לחניונים בתחום התוכנית מרחוב נחלת בנימין בצמוד לשצ"פ (מדרום לו), כמסומן בנספח התנועה.
- 13.3.2.** אם יוצא היתר בניה ראשון למתחם ב', תהיה הכניסה לחניונים מדרך יפו כמסומן בנספח התנועה.
- 13.4.** חיבור החניונים יעשה על פי התקדמות הבניה בפועל בהתאם לדרישת מהנדס העיר, על פי הסדר קנייני שיעשה בין בעלי המגרשים.  
בשטח רמפת הגישה למרתפי החניה תירשם גם זיקת הנאה למעבר רכב למרתפי החניה במתחם גת-רימון מערב.



13.5. החניונים שיוקמו במסגרת התוכנית ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה קניינית של החניות, למעט לדירות המגורים.

תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

#### 14. משימות פיתוח

14.1. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם ב' יהיה הבטחת השתתפות היזמים למימון משימות פיתוח השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון והמסילה המצוי בגבולות התוכנית.

14.2. ביצוע השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון ותוואי המסילה יהווה תנאי לאכלוס המבנה.

#### 15. הוראות בקשר לתמ"מ 1/5

15.1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.

15.2. סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 1/5 ולא מהווה תכנון באמצעות תוכנית זו (התוכנית הגובלת).

15.3. ביצוע והקמת תוואי המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 1/5 המאושרת, כאמור.

15.4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה, בשלב הוצאת ההיתר.

15.5. אישור הבקשה להיתר בניה יהיה מותנה באישור חב' נ.ת.ע. או הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבניה ולאחריה, לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת הרכבת הקלה ולמתקניה. בנוסף לכך, מבנה המוקם מכוח תוכנית זו לא יפגע בהקמת הרכבת הקלה ותפעולה, בין אם המבנים יבנו טרם הקמת הרכבת הקלה ובין אם יבנו לאחר ביצוע הרכבת הקלה ומתקניה.

15.6. לא תותר קביעת עוגנים, בין אם ארעיים ובין אם קבועים, החורגים מתחום המגרש לעבר התחום שסומן בתוכנית המתאר המחוזית תת/1/5 כ"תחום רצועת המסילה" או כ"תחנה תת-קרקעית".

## מ א ש ר ת

### 15.7. כיבוי אש:

בתכנון רחבת כיבוי אש יילקח בחשבון מעבר רק"ל בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נ.ת.ע. בטרם הוצאת היתר הבניה.

15.8. לא תאושר תוכנית המשנה קוי בנין אלא אם אינם פוגעים בהקמת הרק"ל ובהפעלתה. הקלות בקוי בנין יתואמו עם הרשות המוסמכת לענייני הרק"ל.

15.9. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המסילה ו/או תחנה אלא בתיאום עם הרשות המוסמכת כפי שהוגדר בתמ"מ 1/5.

15.10. בחזית הפונה אל תוואי הרק"ל - העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי יתואמו באופן שיתקיים קשר מיטבי בין הבינוי לבין הרק"ל והרחוב.

15.11. לפני קבלת היתר בניה תתואם בניית היסודות עם הרשות המוסמכת לענין הרכבת הקלה.

### 16. איכות סביבה

16.1. תנאי לאישור תכנית העיצוב, יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לנושא מטרדי רוח, לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו וכן קבלת אישור של היחידה לאיכות הסביבה למיקום פתחי אוורור החניונים.

16.2. המגדל במתחם ב' יבנה על פי הנחיות לבניה ירוקה של הוועדה המחוזית או המקומית שיהיו תקפות ביום הוצאת היתר הבניה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו ומהנדס העיר.

### 17. סטיה ניכרת

הקלה בקווי בנין, גובה המבנים או הוספת קומות יהוו סטיה ניכרת לתכנית זו.

**18. תנאים להוצאת היתרי בניה**

תנאים להוצאת היתר בניה בכל מתחם בתחום התוכנית בנפרד יהיו:

- 18.1. הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכל שטח התוכנית לאישור הוועדה המקומית.
- 18.2. חתימת הסכם עם העירייה לבניית השטחים הציבוריים במתחם ב' כאמור בסעיף 10.1.3.2.1 (1) ב'.
- 18.3. הבטחת רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין, על פי המפורט בסעיף 11.2 לעיל, והבטחת בצוע הסדרי הקרקע המפורטים בסעיף 11.1 לעיל.
- 18.4. במתחם א' - הבטחת שיפוץ מבנים קיימים במתחם אשר אינם נהרסים במסגרת הבניה המוצעת.
- 18.5. אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה, והכנת תשריט איחוד וחלוקה מאושר ע"י מודד מוסמך.
- 18.6. תיאום התכנון ואישורו על ידי הרשות המוסמכת לתכנון מערכת הסעת המונים במטרופולין (נת"ע).
- 18.7. למתחם ב' - הבטחת ביצוע השפ"פ והשצ"פ בהתאם לתוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יחד עם ביצוע הבניה.
- 18.8. הטמעת ההנחיות לאיכות הסביבה על פי סעיף 16 לעיל בהיתר הבניה.
- 18.9. אישור משרד הבטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- 18.10. מתן כתב שיפוי לגבי אותו מגרש לוועדה המקומית, (להנחת דעתו של היועמ"ש לוועדה המקומית), התחייבות שלא לתבוע מהוועדה המקומית פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, ושיפוי הוועדה המקומית בהתאם לכתב השיפוי שנחתם עם יזמי התכנית.

**19. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

- 19.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה הנובעות מהמגנלייה לרבות מכשול דקיק כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
- 19.2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- 19.3. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, על פי הוראות תמא/2/4 למכשול דקיק כגון רוס עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' נמוך ב-15 מ' מסעיף 19.2 לעיל ואין לחרוג ממנו.
- 19.4. תנאי למתן היתר בניה לבנין שגובהו 60 מ' ומעלה מגובה פני הקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 19.5. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

**20. תנאים לאכלוס**

תנאים לאכלוס הבניה שתיבנה בכל מגרש יהיו:

- 20.1. ביצוע בפועל של הסדרי הקרקע, במגרש הבניה.
- 20.2. במתחם ב' - איחוד החלקות בהתאם לסעיף 11.1 לעיל והקמת חברת ניהול ואחזקה מרכזית למתחם.
- 20.3. הקמת חברת ניהול ואחזקה מרכזית למתחם לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 20.4. במתחם ב' - פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים במתחם ושל השצ"פ ובניה בפועל של השטחים הציבוריים במתחם בהתאם להנחיית העירייה והעברתם לחזקת לעירייה.
- 20.5. במתחם א', במקרה של בניה ללא הריסת המבנים הקיימים - ביצוע בפועל של שיפוץ הבניה הקיימת בהתאם להנחיות מהנדס העיר כאמור בסעיף 10.1.3.1 ד' וביצוע בפועל של תוכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי כאמור בסעיף 18.1 לעיל.
- 20.6. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לתקנות חוק המקרקעין בלישכת רשם המקרקעין האוסרת על סגירתן של המרפסות הפתוחות המקורות.





**21. הוצאות תכנון ופיתוח**

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית.

**22. יחס התוכנית לתוכניות תקפות**

על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשית, ותכנית ע-1 מרתפים. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית הראשית, תכרענה הוראות תוכנית זו. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

**23. זמן ביצוע**

10 שנים מיום אישור התוכנית.

**24. אישורים**

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:

**משרד התכנון והבניה תשכ"ח - 1965**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 3419/א  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:  
 ביום 4/8/08 10/11/08 לאשר את התכנית.  
 גילה גוריון  
 י. גולדברג - מ. בוכמן וי"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 רח' ניבה ת"א 67778  
 טל: 4881006-03 פקס: 6397210-03

**ניבה בנאי-אביב**  
**ניבה בנאי-אביב**

לאופר ראובן-מודד מוסמן  
 משרד טכני למדידות  
 משרד: 5608221  
 מען: 6993398

21/08/09

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית מס' 3419 "מתחם ניבה"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	08-0021
09.07.2008	7	החלטה
"	"	"
"	"	"
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	ישיבה מס'	994
04.08.2008	"	1000
"	"	10.11.2008
מנהל האגף	מהנדס העיר	י"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
תאריך:	19/8/09	

דורון יפיר. עו"ד  
 מ"מ : ראש העירייה

# מאוסרת

תכנית מתאר ומפורטת  
 "מתחם ניבה" תא/ 3419  
 דף מספר 18 מתוך 19 דפים

## פירוט המגרשים במתחמים א' ו-ב' במצב הקודם והחדש

מצב חדש			מצב קודם			מתחם
יעוד	שטח מ"ר	מגרש	יעוד	שטח מ"ר	חלקה	
מרכז עסקים ראשי	1,067	1/1	מסחרי II	1,067	134	א'
			מסחרי II	564	29	
			מרכז מסחרי	143	50	
			מרכז מסחרי	14	133	
מרכז עסקים ראשי	721	1/2		721		סה"כ
מרכז עסקים ראשי		2	מסחרי II	49	33	ב'
- " -		2	מסחרי II	313	34 (חלק)	
- " -		2	מסחרי II	89	35	
- " -		2	מסחרי II	89	36	
- " -		2	מסחרי II	51	37	
- " -		2	מסחרי II	140	38	
- " -		2	מרכז מסחרי	142	39 (חלק)	
- " -		2	דרך	61	42 (חלק)	
- " -		2	מרכז מסחרי	107	43 (חלק)	
- " -		2	מרכז מסחרי	144	44 (חלק)	
- " -		2	מרכז מסחרי	131	45 (חלק)	
- " -		2	מסחרי II	212	46	
- " -		2	מסחרי II	27	110	
- " -		2	מסחרי II	360	* 121	
- " -		2	מרכז מסחרי	55	136 (חלק)	
- " -		2	דרך	25	137 (חלק)	
- " -		2	דרך	27	138 (חלק)	
- " -		2	מרכז מסחרי	48	139	
- " -		2	מרכז מסחרי	108	140 (חלק)	
- " -		2	מרכז מסחרי	2	148	
- " -		2	מרכז מסחרי	61	149	
- " -		2	דרך	90	150	
- " -		2	מרכז מסחרי	18	151	
- " -		2	מרכז מסחרי	21	152	
- " -		2	מרכז מסחרי	21	153	
- " -		2	מרכז מסחרי	7	154	

**מאשרת**

מצב חדש			מצב קודם			
יעוד	שטח מ"ר	מגרש	יעוד	שטח מ"ר	חלקה	מתחם
מרכז עסקים ראשי		2	מרכז מסחרי מסחרי II	418	47 (חלק)	ב
ש.צ.פ.		3/2	מרכז מסחרי	17	39 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/4	דרך	24	42 (חלק)	ב
ש.צ.פ.		3/4	מרכז מסחרי	25	43 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/4	מרכז מסחרי	16	44 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/4	מרכז מסחרי	3	45 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/4	מרכז מסחרי מסחרי II	15	47 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/3	מרכז מסחרי	9	136 (חלק)	
ש.צ.פ.		3/3	מרכז מסחרי	7	140 (חלק)	
הרחבת דרך		4	מסחרי 2	20	34	
מרכז עסקים ראשי (המגרש כולל 420 מ"ר שפ"פ)	2,816	2		2,952		סה"כ
הרחבת דרך	20	4				
ש.צ.פ.	116	3 (כולל 3/3, 3/2 3/4)				
ש.צ.פ.		3/1	דרך	428	135 (חלק) **	שטחי ציבור
ש.צ.פ.		3/1	דרך	44	137 (חלק) **	
ש.צ.פ.		3/1	דרך	128	138 (חלק) **	
ש.צ.פ.		3/1	דרך	254	127 (חלק) **	
ש.צ.פ.	854	3/1		854		

**הערות:**

- (1) \* שטח חלקה 121 עפ"י תשריט מפת גוש שומה, כולל את חלקות 30 ו-111 הרשומות בנפרד.
- (2) \*\* שטחי הציבור ביעוד דרך עפ"י התוכנית במצב הקודם וש.צ.פ. במצב החדש מהווים חלק ממגרש מס' 3 (ש.צ.פ.) בתוכנית ואינם כוללים באיחוד והחלוקה מחדש של מגרשי הבניה.
- (3) חלקי החלקות המיועדות לדרכים הכלולים בתחום התוכנית, (חלק ממגרש 4) והמפורטות להלן, לא השתנה יעודם:

גוש 6925	חלקה 128 (חלק) בשטח	285	מ"ר.
גוש 8982	חלקה 29 (חלק) בשטח	538	מ"ר.
גוש 8983	חלקה 36 (חלק) בשטח	428	מ"ר.