

מס' תכנית מס' 3992/תא/מק

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מ.א.י.ח  
מסכות מקומית

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/מק/3992

שם תוכנית: מתחם ניבה - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

מחוז: תל אביב  
מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה																																								
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>מרחב תכנון תל-אביב - יפו חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית תא/מק/3992 מתחם ניבה - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק החל מיום 16.07.2014</p> <table border="1"> <tr> <td>מנהלת האגף אורלי אראל</td> <td>מהנדס העיר עודד גבולי</td> <td>יו"ר ועדת המשנה תאריף</td> </tr> <tr> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> <td><i>[Signature]</i></td> </tr> </table> <p>דורון ספיר, עיריית פ"מ וסגן ראש העירייה</p>	מנהלת האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד גבולי	יו"ר ועדת המשנה תאריף	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</p> <p>תכנית מס' תא/מק/3992 "מתחם ניבה - איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים"</p> <p>אישורה להפקדה בישיבות:</p> <table border="1"> <tr> <td>תאריך</td> <td>11.12.2013</td> <td>פרוטוקול</td> <td>13-0019</td> <td>בי</td> <td>החלטה</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>03.08.2011</td> <td>"</td> <td>11-0020</td> <td>בי</td> <td>"</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> </tr> <tr> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> <td>"</td> </tr> </table> <table border="1"> <tr> <td>מנהל האגף</td> <td>מהנדס העיר</td> <td>יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>תאריך:</td> </tr> </table>	תאריך	11.12.2013	פרוטוקול	13-0019	בי	החלטה	5	"	03.08.2011	"	11-0020	בי	"	18	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה			תאריך:
מנהלת האגף אורלי אראל	מהנדס העיר עודד גבולי	יו"ר ועדת המשנה תאריף																																							
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>																																							
תאריך	11.12.2013	פרוטוקול	13-0019	בי	החלטה	5																																			
"	03.08.2011	"	11-0020	בי	"	18																																			
"	"	"	"	"	"	"																																			
"	"	"	"	"	"	"																																			
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה																																							
		תאריך:																																							

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית 3419 "מתחם ניבה" קובעת כי תנאי להוצאת היתר בנייה הוא אישור תכנית לאיחוד וחלוקה ועריכת תשריט איחוד וחלוקה, על פי סעיף 18.5 וסעיף 11.1 בתקנון התכנית. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם ב', שבתכנית 3419.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
<p>”מתחם ניבה – איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים”, תל אביב</p> <p>תא/מק/3992</p> <p>2,952 מ"ר</p> <p>מתן תוקף</p> <p>2</p> <p>28-1-14</p>	<p>תוכנית מפורטת, חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p> <p>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.</p> <p>לא</p>	<p>תוכנית מפורטת, חלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p> <p>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.</p> <p>לא</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב – יפו
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	663125-175 178550-650
1.5.2	תיאור מקום		מרכז העיר תל אביב, רחוב דרך יפו- תל-אביב, בין הרחובות נחלת בנימין והרצל.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב - יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב	תל אביב - יפו תל אביב – יפו
		מספר בית	דרך יפו 25 פינת לשם 1 23, 27, 27א', 29, 29א', 29ב', 31, 31א', 31ב' גת רימון: 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 14, 14א, 16

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	שומא	חלק מהגוש	121, 110, 42-47, 33-39, 148-154, 140, 139, 136	138, 137

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3419	מתחם ב', תאי שטח (מגרשים) 4, 3/4, 3/2, 3/3, 2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

-
---

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.12.2009	6036	תוכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה על פי הוראות התוכנית. הוראות תוכנית 3419 יכולו על תוכנית זו	כפיפות	3419
15.4.2010	6077		כפיפות	15 תממ

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ י. פישלר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין	15-3-13	--	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכל אורי שלום	15-3-13	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ י. פישלר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין	15-3-13		3		מחייב	טבלאות הקצאה ואיזון

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.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש / חלקה (*)
בעלים				ניבה בע"מ	510468010	דרך יפו-ת"א 25, תל אביב-66104	03-5171155		03-5163453	israbar@zahav.net.il	

## 1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ניבה בע"מ	510468010	דרך יפו-ת"א 25, תל אביב-66104	03-5171155		03-5163453	israbar@zahav.net.il

## בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עת"א				כיכר יצחק רבין				
בעלים	ניבה בע"מ			510468010	דרך יפו-ת"א 25, תל אביב				
בעלים	פרטיים – עפ"י רשימה בנספח								

## 1.8.4

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אורי שלום	02798314	110000			שדל 7 ת"א	074-7030437	054-2292282	03-6292881	ori@stability.co.il
מודד	ראובן לאופר	069338713	574			טברסקי 12 ת"א	03-5608221	054-2477356		rlaufer@bezeqint.net
שמאי	יוסף פישלר	008239329	220			הירקון 282, ת"א	03-5467803	050-6462095	03-5467794	nyetzira@netvision.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים למגרשים הכלולים במתחם ב' בתכנית 3419

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

איחוד וחלוקה מחדש של החלקות הכלולות במתחם ב', על פי מגרשי הבניה כפי שנקבעו בתוכנית 3419 המאושרת

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	2,952 מ"ר
------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	12,492		ללא שינוי	12,492 עיקרי (*)	מ"ר	מרכז עסקים ראשי
	עיקרי					

(\*) הכל בהתאם למפורט בתכנית 3419

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			2	על פי תכנית מאושרת (מע"ר)
	314	313	3	שטחי ציבור פתוחים
		312	התראה לתא שטח 2	שטח פרטי פתוח
			4	דרכים

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
		ללא שינוי			על פי תכנית מאושרת (מע"ר)	
				2,816		
				116	שטחי ציבור פתוחים	
				20	דרכים	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>שם ייעוד: לפי תכנית מאושרת (מרכז עסקים ראשי)</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
<b>מרכז עסקים ראשי על פי תוכנית 3419</b>		<b>.א</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
<b>על פי תוכנית 3419</b>		<b>.א</b>

<b>שם ייעוד: דרכים</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
<b>דרכים ציבוריות</b>		<b>.א</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
<b>על פי הוראות תוכנית 3419</b>		<b>.א</b>
<b>שם ייעוד: שטחי ציבור פתוחים</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
<b>שטח ציבורי פתוח</b>		<b>.א</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>
<b>על פי הוראות תוכנית 3419</b>		<b>.א</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (*)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית % משטח תא השטח (*)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר (*)	אחוזי בניה כוללים (%) (*)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות (*)	עיקרי (*)	שרות (*)	עיקרי (*)				
				(*)5	(*)30	(*)132	(*)70%	(*)				14,030 מ"ר (*)	-	5350 מ"ר (*)	11892 מ"ר (*)	2,816	2	לפי תכנית מאושרת (מע"ר)
														250 מ"ר שטח ציבורי במסד (*)	600 מ"ר שטח ציבורי במסד (*)			
												32,122 מ"ר (*)	14,030 מ"ר (*)	5600 מ"ר (*)	12,492 מ"ר (*)			סה"כ לפי תכנית מאושרת (מע"ר)

(\*) הכל בהתאם לתכנית 3419

**6. הוראות נוספות**

- 6.1** התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.2** החלוקה מחדש של המגרשים תהיה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט ותירשם בלשכת רישום המקרקעין על פי טבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות לתוכנית, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.3** השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום תוכנית זו ירשמו בבעלות על שם 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 שעבוד מכל סוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים שנועדו בתחום התוכנית לשטחי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.
- 6.4** השטחים הציבוריים שיבנו בתא שטח 2 יבנו על ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו והוצאותיו יירשמו בבעלות על שם העירייה ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף ע"י מבקש ההיתר ועל חשבוננו והוצאותיו. עד לרישום הבית המשותף יוחכרו שטחים אלה לעירייה ללא תמורה לתקופה של 99 שנה.
- 6.5** ירשמו בלשכת רישום המקרקעין זיקות הנאה לטובת הציבור על פי הוראות תוכנית 3419.
- 7. תנאים למתן היתר בניה**
- מילוי כל הוראות עפ"י תוכנית 3419, לרבות הבטחת רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיפים 6.3, 6.4 ו 6.5 בתוכנית זו. הבינוי המוצע לא ינגוד את תמ"מ 1\5 ויתואם עם נת"ע כתנאי להיתר בניה.
- 8. תנאים לאכלוס**
- מילוי כל הוראות עפ"י תוכנית 3419, לרבות רישום השטחים הציבוריים כמפורט בסעיפים 6.3, 6.4 ו 6.5 בתוכנית זו.

**9. ביצוע התוכנית**

**9.1 שלבי ביצוע - על פי התנאים שנקבעו בתוכנית 3419**

**9.2 מימוש התוכנית**

מימוש התוכנית יעשה תוך 7 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.

10. חתימות

תאריך:	חתימה: <del>ניבה בע"מ</del> ח.פ. 510468010	שם: ניבה בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 510468010		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 1/10/14	חתימה: <del>STABILIT</del> חברה למנדסה, מ... ח.פ. 513770044	שם: אורי שלום, אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <del>ניבה בע"מ</del> ח.פ. 510468010	שם: ניבה בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 510468010		תאגיד:	
תאריך:	חתימה: <del>ניבה בע"מ</del> ח.פ. 510468010	שם: ניבה בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510468010		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	