

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0321018

רח' הנצי"ב 16 - תא/4209



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **תל אביב-יפו**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
15/04/2019
לאשר את התוכנית
24/10/2019



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

נשוא התכנית הוא בנין קיים בן 3 קומות, בשימוש משרדים מעל קומת קרקע מסחרית מחייבת, ובקומת המרתף מצוי מקלט ציבורי.

בתחומי מגרש בבעלות פרטית, במדרכה ובתת הקרקע שבחזית רחוב גרשון, קיימים מתקנים עירוניים עבור תשתית עירונית- תחנת שאיבה (ל"מי-קיץ").

התכנית מפקיעה שטח זה מתחום המגרש, ומבטיחה את תיפקוד המתקנים שבתחומה. כמו כן, התכנית מאפשרת להוסיף למבנה הקיים 3 קומות וקומת גג חלקית, כך שסה"כ הבנין יהיה בן עד 7 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג חלקית, ומגדירה שימושים, מוסיפה זכויות בניה והוראות לבינוי- הכל בהתאם להנחיות ב"תכנית האב לפיתוח והתחדשות שכונת מונטיפיורי", שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 23.9.2009, ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

4209/תא - תא/16 הנצי"ב רח'	שם התכנית	שם התכנית	1.1
----------------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

507-0321018	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

0.686 דונם		שטח התכנית	1.2
------------	--	------------	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
----	----------------------------------	--	--

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
--------	--------------------------------------	--	--

לי"ר	לפי סעיף בחוק		
------	---------------	--	--

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
---	------------------	--	--

ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
------------------	------------------	--	--

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
----	--	--	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

קואורדינאטה X 180347

קואורדינאטה Y 664048

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הנציב פינת רחוב גרשון שכונת מונטיפיורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	הנצי"ב	16	

שכונה שכונת מונטיפיורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109	מוסדר	חלק	278	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397	לפי סעיף 6.2 בהוראות תכנית תמ"א 38, יחולו הוראות תכנית תמ"א 38, למעט בכל הנושאים המפורטים בתכנית זו	כפיפות	תמא/ 38
19/12/1940		1064	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 50
05/04/1945		1401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ E
21/04/1994	2974	4208	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ג ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ ג
15/01/2004	1594	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ ע/ 1. הוראות תכנית תא/ ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תא/ ע/ 1
22/04/1979		2530	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1602 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1602
12/10/1988	74	3585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1602/ א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1602/ א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נילי פוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נילי פוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 56 06/10/2015	נילי פוד	26/06/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לנושא מס' החניות המירבי. מנחה לשאר הנושאים.	01: 58 20/11/2017	לב ללצ'וק	28/05/2015	1	1: 100	מחייב חלקית	תנועה

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נילי פוך	41518	נילי פוך	תל אביב- יפו	פיכמן	1	03-6995516		nilipu@walla.com
מודד	מודד	ראובן לאופר	574	לאופר ראובן	תל אביב- יפו	טברסקי	12	03-5608221		rlauffer@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	לב ללציוק	73562	ללציוק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1			lelthuk@gmail.com



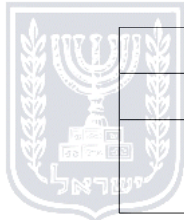
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
מקלט ציבורי	מקלט לשימוש הציבור, בבעלות העירייה.
תחנת שאיבה תת קרקעית	תחנה תת-קרקעית לשאיבת מי-קיץ, כולל המתקנים הטכניים הצמודים לה, הנידרשים להפעלתה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית למבנה ברחוב הנצי"ב 16, על ידי הוספת קומות למבנה הקיים או בנייה חדשה, כך שמספר הקומות הכולל יהיה 8 (כולל קומות קרקע וגג), והסדרת תחנת שאיבה תת-קרקעית קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

- א. שינוי יעוד מ"אזור מעורב מיוחד" ל "מגורים ד" ול "דרך".
- ב. קביעת מגרשים, שימושים מותרים, זכויות בניה והוראות הבנייה בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת שטחי הבניה במגרש לתוספת 3 קומות ועוד קומת גג חלקית, מעל ל- 3 קומות וקומת קרקע מסחרית מחייבת (סה"כ 8 קומות).
- ד. הבטחת המשך שימוש של מקלט ציבורי תת קרקעי ומתקנים הנדסיים עירוניים שבתת הקרקע.
- ה. הרחבת הדרך הקיימת וקביעת תנאים לשימושים ביעוד של "דרך", והבטחת תפקודם, כולל מתקנים הנדסיים עירוניים בתת הקרקע (תחנת שאיבה תת קרקעית).
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור, בשטח שבין קו הבנין לקו המגרש, בחזיתות הבנין לרחוב.
- ז. קביעת צפיפות וגודל ממוצע ליחידת דיור.
- ח. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לבניה חדשה או לתוספת בניה ולשיפוץ הקיים, כולל חידוש התשתיות, שיפוץ החזיתות, ושיפור מערך התנועה בבנין.
- ט. שינוי בהתאם לכך של תכנית 1602, שמתן תוקף לה ניתן ביום 22.4.1979, על שינוייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים די'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די'	1
חזית מסחרית	מגורים די'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	19	2.77
מגרש מיוחד	667	97.23
סה"כ	686	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19.33	2.81
דרך מוצעת	52.29	7.59
מגורים די'	616.95	89.60
סה"כ	688.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים ותכליות מותרים עבור תוספת בניה על קיים ו/ או בניה חדשה :</p> <p>קומת מרתף :</p> <p>מקלט ציבורי, מתקנים טכניים, חניה, אחסנה, וכל שימוש אחר כאמור בתכנית ע 1.</p> <p>קומת הכניסה (קומה 1) :</p> <p>שימושים מסחריים, מבואות כניסה למגורים, חניה, חדרי אשפה, מתקנים טכניים לתשתיות שנידרשים להיות על הקרקע.</p> <p>קומות עליונות וקומת גג חלקית :</p> <p>מגורים .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות בניה :</p> <p>א. זכויות בניה על קרקעיות למגורים ומסחר (מסחר בקומת הקרקע) - כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבנין,</p> <p>כפוף לסעיף 2. 4.1. ח' ס"ק 7א'. שטח זה ייועד למרפסות בלבד. שימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנת המקרקעין (ניהול ורישום) האוסרת על סגירתן של מרפסות אלה.</p> <p>ג. זכויות בניה בתת קרקע לפי תכנית ע 1.</p> <p>2. צפיפות :</p> <p>א. שטח יח"ד ממוצע ברוטו לא יפחת מ- 65 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>ב. גודל מינימלי עיקרי ליח"ד יהיה 35 מ"ר.</p> <p>ג. שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מספר היחידות המותרות.</p> <p>ד. במידה ויבנה ממ"ק, יומר השטח היכול לשמש לממ"דים משטח שרות לשטח עיקרי, ובלבד שלא יגדלו סך זכויות הבניה כמפורט</p> <p>בטבלה 5, ובתנאי שלא ישתנה מס' היח"ד, כמופיע בטבלה בפרק 5.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין כמוצג בתשריט ובטבלה 5 דלהלן.</p> <p>2. במימוש מסלול של תוספת בניה על הקיים, במקרה של סתירה בין המידות הנקובות ובין הבנוי בפועל יקבע הבנוי בפועל.</p> <p>3. תחום הבניה המותר לרבות קונטור הקומה החדשה יקבע ע"פ דרישות לחיזוק השלד במבנה הקיים ולתוספת הבניה, ובהמשך למישור הקומות הקיימות.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>1. גובה המבנה לא יעלה על 30.80 מ', כולל מעקה הגג.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, במידת הצורך ולאחר קבלת חו"ד מה"ע או מי מטעמו, תותר תוספת גובה של עד 50 ס"מ בין הקיים לתוספת הבניה לצורך הנדסי בלבד, ולא כחלק מגובה קומת המגורים.</p> <p>3. מספר הקומות בבנין לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ועוד קומת גג חלקית.</p> <p>4. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו.</p> <p>5. גובה קומת גג חלקית לא יעלה על 4.80 מ' ברוטו, ובנוסף יותר גובה עבור מתקנים טכניים, כמפורט בסעיף 4.1.2 ח' ס"ק 4 א' ו-ב'.</p> <p>6. בקומת הגג החלקית ניתן לבנות גלריה.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. השטח הבנוי המכסימאלי של קומת הגג החלקית לא יעלה על 65% משטחה של קומת בנין טיפוסית (לאחר הוספת קירות החיזוק).</p> <p>2. קומת הגג החלקית תבנה בנסיגה של לא פחות מ-3 מ' מחזיתות הבנין הפונות לרחובות הנצי"ב וגרשון, וביתר החזיתות תותר בניה ללא נסיגה.</p> <p>3. תותר הקמת פרגולה מחומרי הגמר של המבנה, ובתנאי שתיסוג ממעקה הגג בלא פחות מ 1.20 מ'.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים ע"פ הוראות תכנית ע'1.</p> <p>2. יש להבטיח בכל עת כניסה פנויה ופתוחה למעבר הציבור אל המקלט הציבורי הממוקם במרתף הבנין (המדרגות למרתף ודלת הכניסה למקלט).</p> <p>3. על מעבר זה להיות נפרד ממבואת הכניסה לכלל שטחי הבנין.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. בתוספת בניה תותר חניה על קרקעית כמתואר בנספח התנועה, ובמקרה זה מספר מקומות החניה לא יעלה על 6.</p> <p>2. במקרה של בניה חדשה תהיה החניה תת קרקעית בלבד, ומספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטחים בהם תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לא תותר הקמת גדרות, ערוגות, ומכשולים אחרים, כולל פתחי איוורור במפלס הרחוב. יתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה, למעט בקטעים המסומנים בתשריט כ"זיקת מעבר לכלי רכב".</p>



4.1

מגורים ד'

ח

עיצוב פיתוח ובינוי

1. הוראת בינוי- בניה חדשה-
תתאפשר הריסת המבנה ובניה חדשה בהתאם לנפחים ולהוראות המפורטות.
2. הוראת בינוי- תוספת בניה-
א. תותר תוספת בניה למבנה, הכוללת חיזוק הבנין בקיר הקשחה רציף שיקיף את המבנה הקיים.
תותר הבלטת קיר זה מקירות המבנה החיצוניים ומעבר לקו הבנין.
ב. לא תותר הבלטת עמודים ו/או קורות מחזיתות הבנין.
תוספות השלד הנדרשות לחיזוקו יהיו במישור הקירות החדשים.
ג. עובי קירות החיזוק יקבע ע"י מהנדס קונסטרוקציה, באישור מה"ע או מי מטעמו.
3. חזית עם הוראות מיוחדות- קומת הקרקע-
א. ברחוב הנצי"ב תחול חובת חזית מסחרית.
ב. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע עבור תחנת שאיבה.
ג. כל חלונות הראווה והכניסות לחנויות שבחזיתות אלה יעוצבו באופן אחיד וזהה, כולל אלמנטים כגון: סוכך, גגון, שילוט וכד'.
4. מתקנים טכנים-
א. מעל קומת הגג החלקית תותר הבלטת חדר מעלית, מיכלי מים, מיזוג אוויר וכד' .
ב. עבור המתקנים הטכניים תותר תוספת גובה של 1 מ' מעל לגג זה, בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזיתות קומת הגג החלקית.
ג. מתקני המיזוג בבנין יהיו משולבים בעיצוב האדריכלי, מוסתרים, ובאופן המונע מטרדי רעש וחזות .
ד. ברחוב גרשון - במידת הצורך, ובמידה ולא ניתן למקם בצידי המבנה ולאחר קבלת חו"ד מה"ע או מי מטעמו, תתאפשר התקנת שוחות ביוב, חיבורי ביוב לשוחות אלה, מרזבים, תשתיות חשמל ותקשורת וכיו"ב הדרוש לטובת תיעול תשתיות וניקוז מים וביוב המבנה או תשתיות אחרות הכרחיות בתחום ההפקעה.
ה. תותר הצבת ארון שרות המשמש את תחנת השאיבה בדופן המבנה הקיים ובהתאם לסעיף 6.3 ס"ק ב (תנאים להיתר בניה).
5. חומרי גמר -
א. חומרי הגמר יידרשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בשלב הוצאת היתר הבניה.
6. חזיתות צידיות-
א. במימוש מסלול של תוספת בנייה על הקיים, בחלק הצדדי של קומת הקרקע (שאינו פונה לרחובות גרשון והנצי"ב)
תותר הפיכת חלק מהקומה לקומה מפולשת לצורך חניה ו/או לרווחת דיירי הבנין.
7. מרפסות ובלטות-
א. במבנה תותרנה מרפסות בולטות בחזיתות לרחוב, בתנאי שלא תבלוטנה יותר מ-1.20 מ' מקירותיו החיצוניים של המבנה (כולל קירות החיזוק).
ב. יותרו גגונים, כרכובים, מסתורי כביסה וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

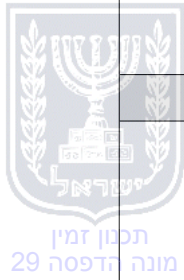


תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>ג. מרכיבים אלה ימדדו מקיר החיזוק של המבנה שיהווה קו בניין לצורך חישוב בליטה זו. 8. פיתוח המגרש- א. כל שטחי המדרכה יפותחו בעיצוב זהה וברצף, ללא הבדל ביעוד ו/או בבעלות על השטח.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות הוראות מעבר : למרות האמור בתכנית זו, יתאפשר המשך השימוש הנעשה כיום במקרקעין עד להוצאת היתר אכלוס עבור תוספת הבניה.</p>	<p>ט</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>בתת הקרקע של יעוד זה תותר הצבתה של תחנת שאיבה עירונית. במידת הצורך, ובמידה ולא ניתן למקם בצידי המבנה בתחום תא שטח 1, ולאחר קבלת חו"ד מה"ע או מי מטעמו, תתאפשר התקנת שוחות ביוב, חיבורי ביוב לשוחות אלה, מרזבים, תשתיות חשמל ותקשורת וכיו"ב הדרוש לטובת תיעול תשתיות וניקוז מים וביוב המבנה או תשתיות אחרות הכרחיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח מכסי המתקנים שבתת הקרקע לא יבלטו ממישור המדרכה.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>בתת הקרקע של יעוד זה תותר הצבה של תחנת שאיבה עירונית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח מכסי המתקנים שבתת הקרקע לא יבלטו ממישור המדרכה או המיסעה.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמני	צידי- ימני	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	30.8	34	65	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ד'
(7)	2.8 (6)	3.8 (5)	8 (4)				3678 (3)	718 (2)	(2)	460	2500 (1)	615		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- זכויות הבניה הינן זכויות הבניה המקסימליות, והן תוגבלנה בקוי בניין (בתוספת קירות החיזוק), תכסית ומס' קומות הרשומות בסעיף זה, ובנוסף מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד. שימוש אחר בשטח המיועד למרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 - במידה ולא ניתן לנצל את כל זכויות הבניה ממגרש לא ניתן יהיה לנייד ו/או להעביר זכויות אלו למגרשים אחרים.
 - ניתן יהיה להמיר שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך.
 - הגובה הסופי של המבנה יהיה בכפוף להוראה בסעיף 4.1.2. ג ס"ק 2.
 - קוי הבניין המצויינים בטבלה הינם על בסיס מדידת הבנוי בפועל בתוספת קירות לחיזוק המבנה הקיים.
- במקרה של סתירה בין המידות הנקובות בסעיף זה ובין הבנוי בפועל יקבע הבנוי בפועל בתוספת קירות החיזוק (במסלול של תוספת בנייה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מינימלי לסך יחידות המסחר בקומת הקרקע יהיה 140 מ"ר. שטח מקסימלי לסך יחידות המסחר הינו שטח קומת הקרקע במלואה..
- (2) במקרה של בניה חדשה בכפוף לתכנית ע"1 על שינויה.
- (3) במקרה של בניה חדשה בכפוף לתכנית ע"1 על שינויה. סך שטחי הבניה לא כוללים את שטחי הגלריה בקומת הגג החלקית.
- (4) קומת קרקע מסחרית + 6 קומות + קומת גג חלקית.
- (5) קו בנין צידי ימני (מזרחי) מתייחס לגבול מגרש עם חלקה 183.
- (6) קו בנין צידי שמאלי (צפוני) מתייחס לגבול המגרש עם חלקות 310 ו-347.
- (7) קו בנין קדמי מערבי - 4.0 מ' - מתייחס לחזית לרחוב הנציב, קו בנין קידמי דרומי - 1.0 מ' - מתייחס לחזית לרחוב גרשון.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

ההנחיות והדרישות לנושא איכות הסביבה יהיו לפי התקנות העירוניות.

6.2 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא, בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

מתן היתר בניה יהיה כפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:
 א. חיזוק המבנה כולו, ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם ועל פי דרישות תקן ישראלי ת"י 413.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור אדריכל העיר לבינוי ועיצוב האדריכלי, ובכלל זה הצגת פתרון להטמנת ארון החשמל הקיים בחזית לרחוב גרשון ש"ץ.
 ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל אביב-יפו.
 ד. הבטחת רישום זיקות ההנאה למעבר הציבור.

6.4 תנאים למתן היתרי איכלוס

מתן היתר איכלוס (טופס 4 לחיבור חשמל ומים) יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל:
 א. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
 ב. רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.