

11.8.96

מוקדמת מס' 3

תכנית מפורטת מספר 2638
דף מספר 1 מתוך 3 דפים

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2638

"מגרש ציבורי ברחוב נחמני"

שינוי מס' 4 לשנת 1994 של תכנית בנין עיר מספר 44

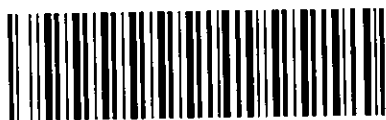
(תיקון 1941) על שינוייה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2638 "מגרש ציבורי ברחוב נחמני", שינוי מספר 4 לשנת 1994 של תכנית בנין עיר מספר 44, (תיקון 1941) על שינוייה.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

1. מסמך הוראות התכנית ובו 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 2. תשריט צבוע הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: 1. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל: גוש 6938 חלקה 91.



2638

3600-1



1

4. גבולות התכנית ומיקומה:

- בצפון מזרח: רחוב נחמני.
בדרום מזרח: גבול חלקה 74.
בדרום מערב: גבול חלקות 69, 70 ו-83.
בצפון מערב: גבול חלקה 71.

רחוב נחמני 4-8 תל-אביב.

5. שטח התכנית: כ-904 מ"ר.

6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו.

7. בעל הקרקע: יורשי אליעזר קפלן, יורשי דב הוז ותיאטרון הקאמרי (אחזקה) בע"מ.
חברת "נחמני 4 בע"מ" בחכירה ל-999 שנה בשטר חכירה מיום 22.2.1955.

8. עורך התכנית: צוות תכנון מרכז, מינהל הנדסה - אגף תב"ע, עיריית תל-אביב - יפו.

9. מטרות התכנית: 1. להגדיל את מצאי השטח למבני ציבור בשכונות "לב תל-אביב" על מנת לשפר את איכות החיים בהן.

כל זאת ע"י:

- א. שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים ב' למגרש לבנין ציבורי מיוחד.
- ב. קביעת זכויות בניה למגרש לבנין ציבורי מיוחד.
- ג. שינוי בתחום תכנית זו של הוראות תכנית בנין עיר מספר 44, תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941) אשר מתן תוקף לה פורסמה בעיתון הרשמי מס' 1142 בתאריך 20/11/41 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית: 1. מגרש לבנין ציבורי מיוחד: צבוע בתשריט בצבע חום מקווקו בקוים אלכסוניים בצבע אדום.

- א. תכליות מותרות: בשטח התכנית יותרו שימושים ציבוריים לשרות תושבי השכונה והשכונות הסמוכות כגון: שרותים קהילתיים, גני ילדים, מעונות יום, מוסדות חינוך פורמלי ובלתי פורמלי, מוסדות תרבות, שרותי בריאות, חניון תת-קרקעי.

ב. הוראות בניה:

- (א) זכויות בניה: יותרו שטחים עיקריים בשטח שלא יעלה על 1695 מ"ר מעל לפני הקרקע ובשטח שלא יעלה על 500 מ"ר מתחת לפני הקרקע. שטחי השרות לא יעלו על 700 מ"ר מעל לפני הקרקע ו-3600 מ"ר מתחת לפני הקרקע. שטח החניון הציבורי יחשב כשטח שרות.

- (ב) גובה הבניה: הבניה מעל לפני הקרקע תהיה בגובה של עד 5 קומות מעל קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת וקומת גג חלקית ששטחה לא יעלה על 50% משטח קומה טיפוסית ובכל מקרה לא יותר מ-20 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת. תותר בנית עד 5 קומות תת קרקעיות.

- (ג) קווי בנין:
 - (1) קו בנין קדמי - 4.0 מטר או ע"פ קו הבנין הקיים ברחוב.
 - (2) קו בנין צדדי - 4.0 מטר.
 - (3) קו בנין אחורי - 6.2 מטר.
 - (4) קו בנין למרתפים -תותר הקמת קומות המרתף בגבולות המגרש.

11. הוראות מיוחדות: 1. מרתפים:

הקמת מרתפים עד גבול המגרש תותר בתנאים הבאים:

- א. גגות חלקי המרתף הבולטים ממעטפת המבנה לא יבלטו מעל פני הקרקע אלא לצורך ארובות איורור, יציאות חרום וכד'.
- ב. חלקי המרתף שאין מעליהם מבנה על קרקעי יגוננו או יוכשרו בכל צורה אחרת לשמוש כחצר. הועדה המקומית רשאית לדרוש הנמכת גג המרתף בחלקים אלה ליצירת בית גידול לצמחים ולעצים.
- ג. ישלחו הודעות כחוק לבעלי הנכסים הגובלים.
- ד. בעל היתר הבניה יהיה אחראי לנקיטת כל האמצעים, להנחת דעתו של מהנדס העיר, על מנת למנוע פגיעה ביציבות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עקב בניית קומות המרתף בגבולות המגרש.

2. במקרה של תוספת בניה, ניתן יהיה להשאיר את המבנה הקיים בקוי הבניה והגובה הקיימים ותוספות הבניה יהיו עפ"י קוי הבניה כפי שמופיעים בתכנית זו.

3. שיפוץ המבנה:

תנאי למתן היתר לתוספת בניה ע"פ תכנית זו יהיה שיפוץ המבנה הקיים במגרש זה.

12. תנועה וחניה: הגישה לחניה, החניה, העלאת והורדת נוסעים וכיו"ב יוסדרו בהתאם לדרישות אגף התנועה של עיריית תל-אביב - יפו.

13. רישום שטחים: המגרש לבנייני ציבור יופקע וירשם ע"ש עיריית תל-אביב - יפו כחוק.

14. זמן ביצוע: מיידי.

15. יחס לתכניות תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה ניתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.

לחברת תכנון
עיריית תל-אביב-יפו
מנהל ההנדסה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 2638

מספר תיק: 07.02.96 (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 07.02.96 חלוקה: 8

מספר תיק: 24.06.96 (לאחר דיון בהתנגדויות)
מספר תיק: 587 (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 01.07.96



חתימות:

31-07-1996

מספרנו: תבע-צר-1587

עדכון: 30 ביוני 1996

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מט. גא/2638

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 24.6.96 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הוועדה המחוזית

מ'דו 29.7.97

