

קטן
סמל
4

מקדמת מס' 5

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

י.פ. 4317

מחלקת תכנון

תוכנית מפורטת מס' 686-ב' - מחלק נתיבי-איילון-שד' קרן קיימת
שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תוכנית מס' 686-א'.

יחידת
תכנון

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 686-ב' - מחלק נתיבי-איילון-שד' קרן קיימת-שינוי מס' 1 לשנת 1980 של תוכנית 686-א'.

2. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' 20/141 המצורף אליה (להלן "התשריט"), הכולל את הגושים, חלקות וחלקי חלקות הבאים:



גוש 6625

חלקות בשלמות: 604-606, 608, 610, 611, 612, 614, 616,

618, 619, 641, 643.

חלקי חלקות: 691, 696, 704.

גוש 6626

חלקות בשלמות: 47, 119, 122.

חלקי חלקות: 18, 49, 79, 82-84, 118.

גוש 6627

חלקות בשלמות:

36, 37, 85, 90, 95, 98, 99, 101, 104, 116, 117, 142, 148, 152-154, 157, 158, 161, 164, 165, 167, 168, 175-178, 182, 183, 187, 188, 190, 335-339, 379, 384, 388, 432, 433, 445-448, 452, 459, 460, 467, 469, 470, 474, 476, 478-482, 568-572, 576-580, 585-588, 593, 618, 626, 627, 640, 643, 660-662, 664, 103, 115, 160, 172, 179, 181, 309, 320, 382, 385, 401, 403, 441, 442, 457, 639, 656, 657, 667.

חלקי חלקות:

גוש 6792

חלקי חלקות: 67-73, 95.

רחובות ואיזורים:

כביש נתיבי-איילון.
שדרות קרן-קיימת.
שכונת אפקה.
שכונת תל ברוך.

פרטים נ"מ

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 111 6381



מסמכי התוכנית :

להלן מסמכי התוכנית המדהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

- א. התקנון - הכולל שבעה דפי הוראות בכתב :
- ב. התשריט :
- ג. גליונות תנוחה של המיגון האקוסטי בקנ"מ 1:500
גליונות חתכים למיגון אקוסטי - כחומר רקע.
- ד. לפני מתן תוקף לתוכנית יוגש "נספח ביצוע" שיכלול את פרטי העיצוב של הסוללות והקירות האקוסטיים, כולל נטיעות בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. טבלת הקריטריונים למיגון אקוסטי - כחומר רקע.
- ו. טבלת הקצאות - כנספח המצורף לתקנות.
4. גבולות התוכנית :
גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול רצוף בתשריט. משני צידי הדרך המהירה ("נתיבי-איילון"-צומת שדרות קק"ל).
5. בעלי הקרקע :
מ.מ.י., חברת פרברים בע"מ ואחרים.
6. היוזם :
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו וחברת "נתיבי-איילון".
7. מחבר התוכנית :
ש.ש., אדריכלים בע"מ
שמואל שקד-דניאל שקד, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב פינסקר 10, תל-אביב - טל. 5253450
8. שטח התוכנית :
כ- 205 דונם.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
יורח פתח-תקוה 116, תל-אביב
פז 7246, טלפון 5638111

א. צמצום השטחים המיועדים לתואי "נתיבי-איילון". הרחבת שטחי השוליים וסימונם כשטח ציבורי פתוח הכלול בדרך לצורך טיפול נופי ואקוסטי בלבד.

ב. צימצום שטח ציבורי פתוח הכלול בדרכים ושטח הדרכים בתחום "נתיבי-איילון" ליד רחוב רפידים והחזרת יעודם של המגרשים הכלולים בשטח זה לאיזור מגורים א'-2, לפי תוכנית מפורטת מס' 256, היינו ביטול יעוד 4 מבנים להריסה והחזרת 9 יחידות דיור.

ג. ביטול חלקי של הרחבת שדרות קק"ל ושטח ציבורי פתוח והחזרת יעודם של המגרשים הכלולים בשטח זה לאיזור מגורים א'-2 לפי תוכנית מפורטת מס' 256 וביטול יעוד 6 מבנים להריסה והחזרת 10 יחידות דיור.

ד. שינוי מאיזור מגורים מיוחד לאיזור מגורים מיוחד א'-2 להקמת 26 יח"ד בשתי קומות לפי הוראות בניה מיוחדות.

ה. הרחבת דרכים פנימיות והתוויית דרכים פנימיות ודרכים משולבות חדשות.

ו. שינוי החלוקה הקיימת והקצאת מגרשים חדשים בהתאם לתיכנון החדש במסגרת "חלוקה חדשה" בהסכמת הבעלים.

ז. קביעת הוראות למיגון אקוסטי ופרטי העיצוב בשולי תווי "נתיבי-איילון".

ח. כל הנ"ל כמסומן בתשריט. ולשנות בהתאם לכך את תוכנית מס' 686א' על שינוייה אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בילקוט הפירסומים מס' 2403 מיום 12.1.78, להלן התוכנית הראשית, וכן הוספת סעיף בסוף תקנות התוכנית הראשית כדילקמן: "למרות כל האמור בתוכנית יהיה התיכנון בשטח תוכנית מפורטת 686ב' כמפורט בה.

10. הוראות הבניה :

א. באיזור מגורים א'-2 לפי תוכנית מפורטת מס' 256, תהיינה תקנות הבניה בהתאם להוראות תוכנית מס' 256 על תקוניה.

ב. באיזור מגורים א'-2 לפי תוכנית מפורטת מס' 834 תהיינה תקנות הבניה בהתאם להוראות תוכנית מס' 834 על תקוניה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
יורן פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246.7246 93-638111

ג. באיזור מגורים מיוחד א'-2 תהיינה הוראות הבניה כדלהלן :
(1) המגרשים החדשים המסומנים בתשריט באיזור זה (1-12) יחולקו למגרשי משנה בהתאם למסומן בתשריט בתנאי ששטח כל מגרש משנה יהיה לפחות 350 מ"ר. ניתן לרשום מגרשי משנה כחלקות נפרדות.

(2) צפיפות : על כל מגרש משנה תותר יחידת דיור אחת בלבד. במגרשים החדשים 1-8, 11, 12 יותרו שתי יח"ד לכל מגרש במגרשים החדשים מס' 9, 10 יותרו 3 יח"ד לכל מגרש - סה"כ 26 יחידות דיור.

(3) אחוזי בניה: לא יעלו על 20% משטח מגרש חדש או מגרש משנה בכל קומה.

(4) גובה מבנים: לא יעלה על שתי קומות.

(5) קווי בנין: יהיו בהתאם למסגרת קווי הבניה המסומנים בתשריט. בין מגרשי המשנה תהיה בניה בקירות משותפים.

(6) חניה: החניה תוסדר בתחום כל מגרש (או מגרש משנה). עבור כל יחידת דיור.

ד. הוראות למיגון אקוסטי (1)

- בתחום השטח המיועד לדרך ו/או לשטח ציבורי פתוח הכלול בדרכים, יבוצע מיגון אקוסטי ע"י יזם הדרך בהתאם למסמכי התוכנית המפורטים בסעיפים מס' 3. - ג, ד, ה.
- הפרמטרים הפיזיים המפורטים בחתכים והשלכותיהם האקוסטיות לא יפחתו בשום מקרה מערכי המינימום המפורטים בטבלה הנזכרת בסעיף 3. ה'.
- הנטיעות המפורטות בנספח סעיף 3 ד' יהוו חלק בלתי נפרד מהמיגון האקוסטי.
- פתיחת הכביש לתנועה מוטורית תותנה בהשלמת המיגון האקוסטי בהתאם למסמכי התוכנית בקטעים שיפתחו לתנועה.

(2) לפני שינוי במשטר הפעלת הרכבות הקיים ערב אישור תוכנית זו, יש לפעול כדילקמן :

1. תבדקנה ההשלכות הסביבתיות של הפעלת הרכבת בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
2. יבוצעו ויושלמו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

(3) 1. על היוזם לערוך בדיקות הרעש הנובע מהתנועה המוטורית במחלף מיום מתן תוקף לתוכנית וכל שלוש שנים עד לניצולה האופטימלי של כבולת מערכת הכבישים של "נתיבי איילון" ליד המחלף, וכן הקטע הרלוונטי של כביש קק"ל והגשר שמעל "נתיבי-איילון".
קביעה מפורטת של אופן ביצוע בדיקות הרעש תעשה בהנחיה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
2. היוזם יהיה אחראי להתאמת המיגון האקוסטי עפ"י הדרישות של המשרד לאיכות הסביבה באותה עת בהסתמך על תוצאות הבדיקות הנ"ל.

11. רישום השטחים הציבוריים :

א. השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים ו-ש.צ.פ. הכלול בדרכים, שטח למסילת רכבת, הדרכים המשולבות, השבילים להולכי רגל המפורטים בתשריט - מיועדים להפקעה או לאיחוד וחלוקה מחדש וירשמו ע"ש הרשויות בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. שינויים מיעוד קרקע ליעוד קרקע אחר בתחום רשות הדרך המהירה ניתנים כדלקמן:

(1) ניתן יהיה לשנות ייעוד השטחים ממסילת הברזל לדרך ומדרך למסילת ברזל בלבד, באשור הועדה המחוזית. שינוי כאמור, לא יהווה שינוי ל-ת.ב.ע. ולא יחייב הפקדת התכנית מחדש.

(2) השינוי יותנה בבדיקה של השפעות הסביבתיות והבטחת השלמת ביצוע האמצעים הנדרשים למיגון אקוסטי באישור המשרד לאיכות הסביבה.

12. קביעת הזכויות בקרקע:

א) בחלקות 142, 153, 154, 157, 161, 447, 335, 336, 337, 338, חלק מ-339 בגוש 6627, וחלקות 643, 606, 605, 604 בגוש 6625 תבוטלנה הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתוכנית 686א' ותוחזר החלוקה לפי תוכנית מקורית מס' 256, למעט השינויים הכלולים בתוכנית זו מכח היעוד להפקעה לצרכי ציבור וזכויותיהן ינתנו בתחומן לפי תוכנית מקורית מס' 256 (סעיף 10א' לעיל).

ב) בחלקות 568, 569, 570, 571, 572, 576, 575, 576, 578, 585, 586, 587, 593, 618, 626, 627 בגוש 6628, תבוטלנה הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתוכנית 686א' ותוחזר החלוקה לפי תוכנית מקורית מס' 834 ותוכנית שיכון ציבורי 3/02/14, למעט השינויים הכלולים בתוכנית זאת מכח ההפקעה לצרכי ציבור וזכויותיהן ינתנו בתחומן תוכנית מקורית מס' 834 ותוכנית שיכון ציבורי 3/02/14.

ג) חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים: חלקות מקוריות: 148, 168, 169, 147, 152 - בגוש 6627, וכן לחלקות: 36, 37, 90, 388 - בגוש 6627, וחלק מחלקות: 18, 82, 119 בגוש 6626 הכלולות בתחום התוכנית כלולות במסגרת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים. זכויות הבניה לבעלי הזכויות במקרקעין הנ"ל יוקצו למגרשים 1-12. חלוקה חדשה תבוצע בהסכמת הבעלים - בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובהתאם למסומן בתשריט ובטבלת ההקצאות. בתשריט ורישום ניתן יהיה לסטות כדין מגבולות החלקות המסומנות בתשריט התכנית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

13. היתרי בניה :

לא יואצו היתרי בניה למגרשים החדשים מס' 1-12 הטעונים איחוד וחלוקה מחדש לפני הבטחת ביצוע הסדרי הקרקעות - כנדרש עפ"י התוכנית והדין.

14. גישת כלי רכב :

לא תותר גישת כלי רכב מהדרך המהירה ("נתיבי-איילון") למגרשים הגובלים בה. כמו כן לא תותר גישת כלי רכב למגרשים הגובלים ברחוב קק"ל, פרט למגרשים מס' : 447, 335, 336, 337, 338, 339, 605, 606, 116, 117 (ממזרח למחלף) ובתנאי שגישה זו לא תיפגע בהסדרי התנועה, לא תותר גישה כלשהי מרחוב רפידיים ל-"נתיבי-איילון".

15. שלבי ביצוע :

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

16. יחס התוכנית לתוכנית הראשית:

על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכנית הראשית. במידה ותהיה סתירה בין הוראות התוכנית הראשית להוראות תוכנית זו - תקבענה הוראות תוכנית זו.

17. יחס התוכנית לתוכניות מפורטות מס' 256 ו-834 ותוכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/14 :

על תוכנית זו תחולנה הוראות התוכניות המפורטות מס' 256 (שנתפרסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס' 268 מיום 25.12.52) ומס' 834 (שנתפרסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס' 1161 מיום 25.2.65) ותוכנית שיכון ציבורי מס' 3/02/14 שאושרה כחוק ביום 3.4.84. - במידה של ניגוד בין הוראות התוכנית הנ"ל והוראות תוכנית זו - תכרענה הוראות תוכנית זו.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 111-63813

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם הת.נ.ת. תכנית... 686... מס'... הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך... 8.9.88	פרוטוקול... 53	החלטה... 8
" 28.8.91	" 57	" 6
" 11.9.91	" 55	" 8
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך... 6.7.94	ישיבה מס'... 463	
מח'קה	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
		תאריך... 28.3.95

חתימות וחותמות :

חתימת יוזמי התוכנית :

חברת נתיבי תל-אביב-יפו
ש. ש. אדריכלים בע"מ
שמואל שקד דניאל שגל / אדריכלים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל-אביב 5253450 פקס. 5253449

חתימת מחבר התוכנית :

חתימת בעלי הקרקע:

9.3.1988
31.5.1988
10.7.1988
12.1.1989
17.9.1989
5.7.1990
25.7.1990
2.8.1990
13.12.1990
8.11.1992
5.12.1992
1.11.1994

כ"ז חשון תשנ"ה

טבלת הקצאות --- נ ס פ ח

סה"כ שנה במ"ד	ש.צ.פ.		דרך חדשה	דרך משולבת		מ ג ו ר י ס														א								
	דרך קיימת	כלול בדרכים		12	13	14	15	16	אחר	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11							
632			40			143	449																					
324		223				101																						
1923	224			106	214	32	251	538	455	103																		
270	254		16																									
7109	850	4204		190	182	425		536	618	104																		
5313	1040	2695								397	679	502																
334	111									168	55																	
1555																						290	306	959				
1019	622																							397				
3314	2544																					514	256					
16723	13184	3303										236																
192	170												22															
481	105	288											88															
2043	894	1143											6															
2074	105	157											851	961														

43306|20103| 12013| 56|296|396|701|700|1074|1073|772|734|738|967|961|804|959|959

הטבלה נערכה ע"י נתן וקס מודד מוסמך - רשיון מס' 550
רח' ברודצקי 22, רמת-אביב - טל. 427755 - 415304

152.95
רד"ק רבנינוביץ
אדריכלי מחוז תל-אביב

15/2
מנהל מוסדות
מנהל מחוז תל-אביב

24.11.1965
152.95
אין להחליט על תכנית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
המחוז המוסמק.
והתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין כוונה להקנות כל זכויות
התכנית או לכלי בעל עניין אחד התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם
עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל
זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדיווח ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין
השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום
הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

תאריך: _____

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

אישור תכנית מס. 686

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.4.92 לאשר את התכנית.

שטח לסדר
מנהל המחוזית

אדריכלי 24.11.1965

686

טבלת הקצאות --- נ ס פ ח

ייעוד	מ ג ו ר י ם																	א		דרך משולבת	דרך חדשה	ש.צ.פ. כלול בדרכים	דרך קיימת	סה"כ שטח במ"ר
מגרש חלקה	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	אחר							
18												449	143		40									632
82													101			223								324
119								103	455	538	251	32	214	106			224							1923
122															16		254							270
36								104	618	536		425	182	190		4204	850							7109
37								397	679	502						2695	1040							5313
90								168	55								111							334
148																								1555
152																	622							1019
168																	2544							3314
388																	13184	16723						16723
469																	170	192						192
476																	105	481						481
478																	894	2043						2043
481																	105	2074						2074
סה"כ שטח במ"ר	959	959	804	961	967	738	734	772	1073	1074	700	701	396	296	56	12013	20103	43306						

ג ר ש 6626 6627

הטבלה נערכה ע"י נתן וקס מודד מוסמך - רשיון מס' 550
 רח' ברודצקי 22, רמת-אביב - טל. 427755 - 415304