

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מס' 2589

שכונת מגורים במתחם תע"ש - רביבים

95.1994

4

תכנית מוקדמת נ"כ

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2589 - "שכונת מגורים במתחם תע"ש - רביבים", שינוי מס' 6 לשנת 1992 של תכנית מתאר "ל" על שינוייה (להלן - "התכנית הראשית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית"), גליון אחד תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000, נספח תנועה וחניה ונספח כינוי עקרוני (להלן "התשריט"). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את החלקות: 94, 95, 284-287, 292-294, 655, 802 בגוש 6623.

4. גבולות התכנית: מקום התכנית הוא בשיכון דן/רביבים באיזור שבין:

בצפון - רח חיים הזז

בדרום - חלקות 411 עד 433 בגוש 6623

במערב - דרך פנחס רוזן (דרך הרצליה)

במזרח - חלקות 657, 658, 278.

5. שטח התכנית: כ-43.6 דונם.

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

7. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל (חוכר לדורות עופר מירצקי ושות' בע"מ) ואחרים.

8. עורך התכנית: י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים.

9. מטרת התכנית: לשפר את איכות החיים בשכונת רביבים ובכך לבטל מטרד סביבתי (מפעל תע"ש) ולהקים 350 יח"ד בבניה רוויה ומבנה למסחר ומשרדים וזאת ע"י:

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים/משנה 3, מגרש מיוחד, מגרש למבני צבור, דרך ודרך משולבת במטונן בתשריט.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 א' לאזור מגורים/משנה 3 ודרך משולבת.

3. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למגרש מיוחד ודרך.

4. קביעת שטח למוסדות צבור.

5. קביעת תקנות, הוראות וזכויות בניה וחלוקה למגרשים לאיזור המגורים ומגרש מיוחד.

6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

7. קביעת הוראות מחייבות בנספח הכינוי מבחינת גובה הבניינים, מספר הקומות, קוי הבנין ומפלס הכניסה לבניינים.

10. אזורי יעוד: 1. איזור מגורים/משנה 3 – מסומן בתשריט כצבע צהוב עם קווקו אלכסוני בכתום, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: בשטחים למטרות עיקריות של המבנים יותרו מגורים בלבד.

ב. השטח המירבי המותר לבניה ומספר יחידות הדיור:

– השטחים למטרות עיקריות של דירות המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיו בסך 39,000 מ"ר כמפורט בטבלה להלן. השטחים למטרות שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו כ- 40% משטח יח"ד, והשטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין כולל חניות מקורות יהיו עד 150% משטח המגרש.

– מספר יחידות הדיור לא יעלה על 325.

מספר מגרש	שטח כמ"ר ביעוד מגורים/משנה 3	שטח בניה מירבי למטרות עיקריות כמ"ר	מספר יח"ד
2	3,356	4,920	41
3	4,980	8,160	68
4	3,349	5,040	42
5	4,935	8,160	68
6	3,316	5,040	42
7	5,148	7,680	64
סה"כ	25,084	39,000	325

ג. ניתן להעביר 10% יחידות ממגרש למגרש בתנאי שסה"כ מספר היחידות ביעוד מגורים/משנה 3 לא ישתנה, כל זאת מבלי לחרוג ממעטפת הבנינים ובתנאי שהעברת יח"ד לא תורשה מבנינים בתחום מרכז התכנית לבנינים הגובלים עם בניני המגורים הקיימים מחוץ לתכנית.

ד. גובה המכנים: עד 6 קומות מעל קומת חניה מקורה ומרתף.

ה. קווי בנין: קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט. " " צדדי : כמסומן כנספת הבינוי. " " אחורי : כמסומן כנספת הבינוי. ובתנאי שקו הבנין לאורך הגבולות המשותפים עם מגרשי בניה בצד הדרומי והצפוני של התכנית יהיה 4 מ', ובתנאי שקו הבנין האחורי יהיה 4 מ' עבור בנינים בני 4 קומות, 5 מ' עבור בנינים בני 5 קומות ו- 6 מ' עבור בנינים בני 6 קומות.

ו. מרתפים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שגג המרתף לא יכלוט ממפלס הקרקע מחוץ לקונטור המבנה ויגונן ויתוחזק כגינה ו/או חצר. תקרת המרתף בקונטור המבנה לא תעלה על 2.50 מ' מגובה אבן השפה מול מרכז המגרש.

ז. מרחק בין בנינים: כגוש הבנינים יפתחו מרווחים ברוחב מינימלי של 5 מ' לצורך איוורור ומבטי ראייה נוספים.

2. מגרש מיוחד - מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום עם פסים אלכסוניים חומים, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: כשטחים למטרות עיקריות בקומת קרקע וותרו שטחי מסחר, בקומות עליונות מגורים או משרדים. בשטחי השרות הנלווים יותרו בנוסף לשימושים הכלולים בתקנות החוק שטחי טעינה ופריקה עבור המסחר.

ב. השטח המירבי המותר לבניה ומספר יחידות הדיור:

- השטחים למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיו בסך 2,000 מ"ר למסחר ועוד 3,000 מ"ר ב-25 יח"ד אשר ניתן להמירן ל-3,500 מ"ר משרדים, הכל כמפורט בטבלא מטה. השטחים למטרות שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו 7,000 מ"ר. שטחים למטרות שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל חניה מקורה יהיו בסך 400% משטח המגרש.

- מספר יחידות הדיור לא יעלה על 25.

מגרש		שטח כמ"ר ביעוד מגרש מיוחד		שטח בניה מירבי למטרות עיקריות כמ"ר	
				אופצית מגורים	
				אופצית משרדים	
				מסחר	משרדים
1	3747	3000	2000	25	3500
סה"כ	3747	3000	2000	25	3500

ג. גובה מבנים: עד 8 קומות כולל קומת מסחר, מעל 4 קומות מרתפים.

ד. קווי בנין: קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט.
" " צדדי : כמסומן בנספח הבינוי.
" " אחורי : כמסומן בנספח הבינוי.

ה. מרתפים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 4 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שגג המרתף יגונן ויתוחזק כגינה ו/או חצר.
תותר הגדלת מרתפי החניה מעבר לגבול המגרש אל השטח מתחת לדרך המשולבת המוצעת לאורך רח' פנחס רוזן, בכפוף להסכם נפרד מתאים בין העיריה והיזם.

ו. חזית מסחרית: התכליות המותרות יהיו מסחר קמעונאי כולל מרכול, שרותים אישיים ואחרים האמורים לשרת את סביבת המגורים.

3. מגרש למכני ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.

3.1. חלקה מס' 802.

- א. תכליות מותרות: מבני חינוך, מבנים לשרותי דת וקהילה, שרותי בריאות ורווחה, שרותי תרבות וספורט, חניה ציבורית.
- ב. השטח המירבי המותר לבניה: בהתאם ל"ל-3" ובנוסף עוד 400 מ"ר שיבנו ע"י היזם ובמימונו, וירשמו ע"ש העיריה.
- ג. גובה מבנים: עד 3 קומות מעל קומות מרתף.
- ד. קווי בנין: קו בנין קדמי (לרחוב 2228 צפונית למגרש): 4 מ'
קו בנין צדדי : 6 מ'
קו בנין אחורי : 6 מ'
- ה. מרתפים: הועדה המקומית רשאית בהליך של הקלה לאשר חריגה בקווי בנין למרתפים עד לגבולות המגרש.
- ו. הוראות פיתוח: יותר פיתוח המגרש כשטח צבורי פתוח, באופן שיבטיח את שילובו מבחינה תכנונית עם המגרש המיוחד, הכל לשביעות רצונו של מה"ע. ועל חשבון היזם. תותר חניה ציבורית כפי שמסומן בנספח הבינוי.

3.2. מגרש מס' 8:

- א. תכליות מותרות: מבני חינוך, מבנים לשרותי דת וקהילה, שרותי בריאות, תרבות ורווחה, חניה ציבורית.
- ב. זכויות בניה: השטח המקסימלי המותר לבניה לא יעלה על 45% לקומה.
- ג. גובה מבנים: עד 2 קומות מעל קומות מרתף.
- ד. קווי בנין: קו בנין קדמי: כמסומן בתשריט.
קו בנין צדדי : 4 מ'
קו בנין אחורי : 4 מ'

11. הוראות מיוחדות:

1. תנועה וחניה:

- א. הסדרי החניה, הטעינה והפריקה, הכניסות היציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה בעיריה ובהתאם לתקן החניה והמדיניות שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. במגרש מיוחד תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה עבור שטחי המסחר לבין אלה של דיירי קומות המגורים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש חיבור בין מרתפי החניה וזיקות הנאה הדדיות למעבר משותף ללא הסכמת הדיירים - עפ"י סכמת חניה שבנספח תנועה.
- ד. לפחות 75% ממקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.
- ה. תותר הקמת שתי רמפות ירידה ברוחב 4 מ' כל אחת לתניה תת-קרקעית במגרש 1 בתחום הדרך, כפי שמצויין בנספח תנועה וחניה.

2. גדרות:

לא יוקמו גדרות בין המגרשים בעלי מעברים משותפים לחניה.

3. נטיעות:

החניות העיליות ברחובות המשולבים בשטחים הגובלים בחצרות המגרשים ברח' פתחיה יגוננו ועצים ינטעו לאורך הגבול המשותף.

4. זיקת הנאה

- א. ככל השטחים והמעברים המשותפים, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל.
ב. תרשם זיקת הנאה לציבור כרוחב 3 מ' בתחום המגרשים 1 ו- 2 בקטע רמפות הירידה, כפי שמצויין בנספח תנועה וחניה.

5. איחוד וחלוקה:

- א. איחוד וחלוקת חדשה למגרשי בניה המצויינים בתשריט יבוצעו בהסכמת הנעלים בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. האיחוד והחלוקה החדשה יהיו בהתאם לטבלא שלהלן:

מצב מוצע				מצב קיים		
מספר יח"ד	שטח (בד')	יעוד	חלקה מגרש	שטח (בד')	חלקה/יעוד מגרש	בעלות
25 יח"ד + 2000 מ"ר מסחר	3,747	מגרש מיוחד	1	0,850	מגורים	ממ"י בחכירה לדורות לעופר מירצקי בע"מ
41	3,356	מגורים/משנה 3	2	0,700	א' 2 "	
68	4,980	"	3	0,700	"	
42	3,349	"	4	0,700	"	
68	4,935	"	5	0,764	"	
42	3,316	"	6	0,700	"	
64	5,148	"	7	0,700	"	
				5,114	סה"כ	
				2,040	שצ"פ חלקי 24	
				5,000	תעשיה 655	
	25,084	מגורים/משנה 3	סה"כ	27,350	" חלקי 94	
				32,350	" סה"כ	
	0,555	מבני ציבור	8		מבני ציבור	עיריית
	2,956	מבני ציבור	802	2,956	ציבור	תל - אביב
	2,070	דרך מוצעת			94 חלקי דרך מוצעת	
	7,778	דרך משולבת		0,627	מוצעת	
	1,383	מוצעת דרך קיימת		0,486	95 דרך קיימת	
2000+350 מ"ר מסחר	43,573	סה"כ		43,573	סה"כ	

ב. ניתן להעביר עד 10% יחידות במגרשים 2-7 בתנאי שסה"כ מס' היחידות בתכנית לא ישתנה.

ג. בשטחי המגרשים במצב המוצע יתכנו שינויים קלים במדידה בתכניות לצרכי רישום מבלי שהדבר ייחשב שינוי בתכ"ע.

י. גולדברג-מ. בוכמן
אדריכלים
רח' מאה 33 ת"א 60214
29597270

האגף
לתכנון ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל והנדסה

12. הוראות אחרות:

1. רישום שטחים ציבוריים:

כל הדרכים, הדרכים המשולבות השבילים והשטחים לבניני ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו כחוק, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל תוב, שיעבוד וחזקה.

2. בנינים להריסה:

כל הבנינים המסומנים בתכנית להריסה, ייהרסו ע"י היזם ועל חשבונו והיתר להריסתם יכלל בהיתר הבניה.

3. שלבי בצוע:

בכל שלב של בניה יוכשרו מוסדות הצבור והשטחים הציבוריים הפתוחים המתאימים לשביעות רצון מה"ע.

4. הוראות פיתוח:

א. הפיתוח בתחום התכנית יעשה על חשבון היזם בהתאם לתכנית בנוי ועצוב כאמור בסעיף 13 שלהלן ולשביעות רצון מה"ע.

ב. מפלס הקרקע הסופי בתחום התכנית לא יעלה על מפלס הקרקע במגרשים הגובלים בכל נקודה.

13. הוראות להכנת תכנית כינוי ועיצוב:

1. תוגש תכנית כינוי ועיצוב בתחום התכנית אשר תפרט את:

- העמדת הבנינים לפי מידות וצורה, מרחקים בין בנינים.
- גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
- חזיתות הכנינים, לרבות צורה וגובה הגגות ותומרי גמר.
- פיתוח חצרות, גינות, חניות עיליות וכניסות לחניות תת-קרקעיות, אזור טעינה ופריקה של המסחר, גדרות וסידורי אשפה.

ה. פיתוח השטח הפתוח בתוך המגרשים והדרכים המשולבות.

ו. פיתוח המגרש לבנין צבורי כולל בניית גן הילדים ושילובו עם הככר הסמוכה לו.

2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים: תכנית כינוי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה, חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250, הוראות בכתב לענין תנאים למתן היתרי בניה ודרכי גישה למבנים השונים (כולל לחניות תת-קרקעיות).

3. תכנית הכינוי והעיצוב תאושר ע"י הועדה המקומית.

14. תנאים למתן היתר בניה:

לא ינתנו היתרי בניה, אלא אם יתקיימו התנאים הבאים:

1. תאושר תכנית הבינוי והעיצוב, כמפורט בסעיף 13 לעיל.
2. ייהרס כל המסומן להריסה בתחום המגרש בו מבוקש היתר הבניה ובתחום הדרך המוצעת והדרכים המשולבות המשרתות את המגרש, כמפורט בסעיף 12.2 לעיל.
3. לפני הוצאת היתר בניה לבנינים הפונים לדרך פנחס רוזן תוכן חוות דעת אקוסטית שתאושר ע"י השרות לאיכות הסביבה בעיריית תל - אביב.

15. יחס לתכניות תקפות:

על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

1. תכנית מתאר מקומית "ע" - "מרתפים" שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28/11/85, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
2. תכנית מתאר מקומית ג' - "בניה על גגות בתים", שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21/04/94 בענין יציאות על הגג, תחול באיזור מגורים/משנה 3 בלבד.

התכנית הראשית: בתחום תכנית זו חלות ההוראות של תכנית מתאר "ל" - "שטחים מעבר לירקון", שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 258 מיום 19/2/53 על שינוייה, תכנית מס' 1740 הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2181 מיום 1/1/76 על שינוייה ותכנית מס' 1745 שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2395 מיום 15/12/77 על שינוייה.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע: 15 שנים.

חתימת היזם:

חתימת בעלי הקרקע:

עופר מירצ'קין
שכונ דר (שוחפות השומה)

מנהל
מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב
מחוז תל-אביב

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

אישור תכנית מס. 2589

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.9.94 לאשר את התכנית.

שמואל לסער
יו"ר הוועדה המחוזית

חתימת המתכנן:

מינהל מקרקעי ישראל:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית מתאר מס. 2589

הומלצה למתן חוקף ולאחר דיון בהתנגדויות

תאריך 11.8.93 פרוטוקול 101 ר' החלטה 1

6 " 8.12.93 " 167 " 6

6 " 27.7.94 " 123 " 6

אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

1.8.94

תאריך 21.11.94 "ש"ב מס' 531

541

מנהל מחוז תל-אביב

מנהל מחוז תל-אביב

תאריך 18.12.94

י. גולדברג-מ. בוכמן
אדריכלים
רח' מזא"ה 33 ת"א 65214
טל. 295972

מספרנו: 4434-92