

תאריך: 13.9.00

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית בינוי ועיצוב לתכנית מתאר מס' 2589

"שכונת מגורים במתחם תע"ש - רביבים" מבנים 2,3,4

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא בינוי ועיצוב לתכנית מתאר מס' 2589 - "שכונת מגורים במתחם תע"ש - רביבים" - מבנים 2,3,4.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - א. 4 דפי הוראות בניה ופיתח (להלן "התקנון")
 - ב. תכניות ערוכות בק.נ.מ 1:250 (להלן "תשריטי הבינוי והפיתוח")
 כל מסמכי התכנית, התקנון ותשריטי הבינוי והפיתוח הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על שטח אזור מגורים משנה 3 - מבנים 2,3,4.
4. **גבולות תכנית בינוי ועיצוב:** מקום התכנית הוא בשיכון דן/רביבים באזור שבין:

בצפון: רח' חיים הזז מגרשים 936,929,295,296,

בדרום: מגרשים 411-424.

במערב: רחוב פנחס רוזן.

במזרח: רחוב משולב 2339.
5. **שטח תכנית:** כ- 11.7 דונם (לא כולל הרחובות המשולבים).
6. **עורך התכנית:** כנען-שנהב אדריכלים.
7. **מטרות התכנית:**
 - א. לקבוע עקרונות מנחים של בינוי ועיצוב ע"י העמדה עקרונית של הבנינים עפ"י מידות צורה ומרחקים בין בנינים.
 - ב. מפלסי הכניסות, גבהי הקומות והבנינים.
 - ג. עיצוב עקרוני של החזיתות, לרבות צורה וגובה הגגות, וחומרי גמר.
 - ד. פיתוח החצרות (פרטיות ומשותפות), גינות, חניות עיליות וכניסות לחניות תת-קרקעיות, ודרכי גישה למבנים, גדרות וסידורי אשפה.
 - ה. קביעת הוראות למתן היתר.
 - ו. חלוקת יחידות הדיור בכל מבן.

8. הוראות בניה:

- א. הוראות הבניה המפורטות בזה ובתשריטי הבינוי והפיתוח
באות כהשלמה ופירוט להוראות תכנית 2589.
- ב. תותר בניית יחידות מגורים בקומת הכניסה ובקומת קרקע
בתנאי שסה"כ מקומות החניה לא יפחת מהמתחייב על פי
ת.ב.ע מס' 2589.
- ג. ליחידות מגורים אלו תותר הצמדת גינות פרטיות מוקפות
בגדרות על פי תכנית הפיתוח.
- ד. שטחי חדרי יציאה לגג יהיו בנוסף לשטחי הבניה העיקריים
המותרים עפ"י ת.ב.ע 2589, בהתאם לתכנית מתאר "ג" - בניה
על גגות בתים.
- ה. מרפסות הגג וחצרות דירות הגן יכול שיעוצבו באופן חלקי על
ידי מסגרות ופרגולות.
- ו. על גגות הבנינים יותקנו מערכות סולריות, מתקני מיזוג אוויר
ואוורור, אנטנות ומערכות טכניות שונות.
- ז. ציוד מיזוג אוויר יותקן על הגגות ו/או במרתפים ו/או בחצרות
ו/או במסתורי הכביסה באופן אסתטי.
- ח. במרתף העליון יתוכננו חדרי טכניים, חדרי שירות, מחסנים,
חדרי אשפה, חניה וכדומה. במרתף התחתון תותר חניה בלבד
בהליך של הקלה.
- ט. חדרי אשפה יהיו בקונטנר הבנינים ו/או המרתפים.

9. חומרי גמר:

- מבנים: חיפוי הפנים החיצוניות של קירות חיצוניים של הבנינים
יעשה בלוחות של אבן בהירה בעיבוד חלק או טלטיש או מוטבה
תוך אפשרות שילוב של אבן בגוון אחר.
- חיפוי הבנינים יהיה בהתאם למפמ"כ ובתיאום עם אדריכל מנהל
ההנדסה.
- אפשר שעמודים ואלמנטים דקורטיביים יבוצעו בבטון חשוף בגמר
איכותי.
- פיתוח: גדרות וקירות פיתוח לכוון הרחוב יצופו באבן.
קירות תומכים יצופו בטיח כורכרי ו/או בשילוב חיפוי אבן.
משטחי חניה פתוחים (לא במרתף) ירוצפו באבן משתלבת בשילוב
גוונים.

10. גמישות:

- המטרה העיקרית של תכנית זו הינה תיאום וקביעה של העמדה
וקשר בין המבנים השונים המרכיבים את התכנית.
- חזיתות סופיות ומפורטות של המבנים יפורטו בבקשה למתן
היתר בניה.
- בתכניות לגביהן תוגשנה בקשות למתן היתרי בניה תותר עריכת
שינויים ובלבד שתשמר רוח תכנית זו, וכן יותרו שינויים ככל
שידרשו לצורך התאמה לחוקים ותקנים.
- כמו כן יותרו שינויים בתכנית הפיתוח במפלסים ובגבהי קירות
כפי שיתחייב מתכנון מפורט ובתנאי של התאמה להוראות
הת.ב.ע בכל מקרה לא יעלה מפלס הפיתוח הסופי על המפלס
שאושר בתכנית העיצוב למגרשים הגובלים במגרשים הנמוכים
מהם.

התכנית מאפשרת בין היתר אופציה להקלות הבאות:

1. הגבהה חלקית בקומת המרתף על ידי העמקתה לשימוש טכני.

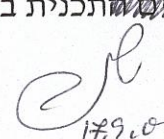
2. כניסה ראשית לבנינים בלובי שבמפלס המרתף.

3. אפשרות למרתף שני לחניה בלבד.

4. הבלטת גזוסטראות מעבר לקו בניה, באופן נקודתי.

פרסום ההקלות יבוצע במסגרת הגשת הבקשות למתן היתרי בניה לגבי המבנים נשוא תכנית זו.

11. תנועה וחניה:
 א. תכנון כניסות כלי רכב לחניונים ולחצרות השרות כמופיע בתכנית בינוי ועיצוב זו הינו עקרוני בלבד. תכנון סופי יאושר בשלב הגשת בקשות למתן היתרי בניה לכל מגרש ומגרש.
 ב. החיבורים בין הרחובות המשולבים והרחובות הקיימים יהיו בהתאם לנספח התנועה ובתיאום עם אגף התנועה.

12. הוראות אחרות - דרכי גישה בזמן הבניה:
 הגישה לרכב כבד למגרשי ~~מגורים~~ תכנית בלבד תעשה מדרך פנחס רוזן. ~~לפיכך~~ ¹⁵ 

13. חלוקת יחידות דיור:

תותר בנית 153 יחידות דיור על פי החלוקה הבאה:

מס' מגרש/ מבן	מספר יח"ד מאושרות בתב"ע	מספר יח"ד בתכנית בינוי ועיצוב זו	הערות
2	41	41	ללא שינוי
3	68	70	העברה ממגרש 5
4	42	42	ללא שינוי
סה"כ	151	153	

14. תנאים למתן היתרי בניה:
 א. תכנית הפיתוח שתהווה חלק מהבקשה למתן היתר בניה תכלול סימון נטיעות עצים בהתאם לקובץ ההנחיות ובתיאום עם אדריכל מנהל ההנדסה, כולל נטיעות לאורך המגרשים הסמוכים.
 ב. תובטח נקיטת אמצעי זהירות בעבודות הפיתוח ע"מ שלא לפגוע בעצים הקיימים במגרשים הסמוכים למגרשים שבבעלות יוזם התכנית.
 ג. השרות לאיכות הסביבה יאשר את פתרון אוורור החניונים.

חתימת יוזם התכנית: חסר שייכון דן בע"מ

15. חתימות:

כנען - שנהב
אדריכלים

חתימת המתכנן: כנען שנהב אדריכלים

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - תל-אביב-יפו		
שם התכנית: ג.נ.ו. א.ע.ל.ו.ב. ל.ח.ב. מ.א.ר. 2589		
אוסף חומרים לתפקיד: (מכנסים 2,3,4)		
תאריך: 2.8.00 פרטוקול: 262 ב' החלטה: 4		
"	"	"
"	"	"
"	"	"
דיוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה לתפקיד		
תאריך: "שיבה מס' "		
מחבר: מ.ח.ז. העיר	מחבר: מ.ח.ז. העיר	מחבר: מ.ח.ז. העיר
תאריך: 20.9.00	תאריך: 20.9.00	תאריך: 20.9.00



עיריית תל אביב-יפו

אגף תכנון ובנייה
שד' בן-גוריון 68 ת"א
טלפון : 5217152

02/08/00
סימוכין: תבע-צצ-3036
206662

- 17 -

מס' החלטה	ה ת ו כ ן
262 ב' - 6	מתחם תע"ש - רביבים (תב"ע 2589) אישור תכנית בינוי ועיצוב למבנים 2, 3, 4

מסמכי רקע: תכנית בינוי ועיצוב בקנה מידה 1:250 (4/00).

מפת מיקום.

המתכנן: כנען - שנהב אדר'.

היוזם: חבס שיכון דן בע"מ.

בעל הקרקע: ממ"י (חבס שיכון דן בע"מ - חוכר לדורות).

תוכן הבקשה: אישור תכנית בינוי ועיצוב ל-3 מבנים המגורים האחרונים במתחם (מבנים 4 - 2).

מיקום הפרוייקט: שכונת רביבים, במתחם בין רח' פנחס רוזן, חיים הזז, וולמן.

פרטים: 1. תב"ע 2589 המאושרת חלה על שטח של כ-43.6 ד' אשר מחולק ל-7 מבנים מופרדים ע"י רחובות משולבים מקוטעים.

היקף הבניה המאושר הינו כדלקמן:
325 יח"ד ב-6 מבנים למגורים.
3,500 מ"ר משרדים ועוד 2,000 מ"ר מסחר במבנן 1.





- 18 -

סיכום תפרוסת יח"ד:

מס' מגרש למגורים	מס' יח"ד בתב"ע מאושרת	מס' יח"ד בתכנית בינוי (לאחר פירסום הקלות)	שלב התקדמות
2	41	41	נושא תכנית הבינוי
3	68	70	והעיצוב לאישור הועדה
4	42	42	
5	68	63	בבניה
6	42	46	לפני אישור תכנית בינוי ועיצוב
7	64	63	מאוכלס
	325	325	

2. גובה הבניינים:

- גובה משתנה מ-3 ל-6 קומות.
האגף הדרומי-מערבי של מבנן 3 בגובה 7 קומות, בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 22.1.97 בדבר שינוי בגובה אגפי הבניינים במבנן 3.

- מותרים חדרי יציאה לגג.

- אין קומת עמודים אלא קומת קרקע המכילה בחלקה דירות ובחלקה מחסנים וכו'.

3. בהוראות התב"ע נדרש אישור תכנית בינוי ועיצוב ע"י הועדה המקומית להוצאת היתרי בניה.

מובאת בזאת תכנית למבננים 2, 3, 4.

הערות:

(א) בדיון באישור תכנית בינוי ועיצוב למבנן 6 הועדה החליטה ביום 22.12.99 שיש לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת נתונים מממ"י על הפעולות שנעשו בנושא טיהור הקרקע ומי התהום עקב קיום מפעל תע"ש לשעבר.
ידוע לנו שחב' אשר מבצעת כעת קידוחים. עם היוודע תוצאות הבדיקות, יוחזר הנושא לוועדה.

(ב) יצוין כי תכנית זו מובאת ע"י משרד אדר' כנען - שנהב, לראשונה בפרוייקט זה.
עקב החלפת המתכננים, ניכרים מספר שינויים בפתרונות אדריכליים, אך אופן הבינוי הכללי וחומרי הגמר נשמרו.





פרטי תכנית הבינוי המוצעת:

1. מבנים:

העמדת הבניינים בני 3 עד 7 קומות בהתאם לתב"ע ולהחלטות הועדה המחוזית והמקומית.

הודות לארגון הבניינים החדש בתוך המבנים השטח הפנוי בעורף הבניינים מוגדל מול המגרשים סביב הפרוייקט.

מתוכננות יח"ד בקומת קרקע כמו במבנים הקודמים. חלק מהשטח הפתוח הופך לחצרות פרטיות.

מפלס הרצפה של הבניינים נקבע בתב"ע (הסטיות ממנו עד 15 ס"מ). מפלס זה יוצר מצב בו חלק מהמרתפים חשופים ונדרשים קירות תומכים בחלקם גבוהים לאורך הרחובות המשולבים, אך לא נמצא פתרון לאור הטופוגרפיה הקיימת והמתוכננת.

חדרי האשפה משולבים בקונטנר הבניין.

חומרי גמר: ציפוי אבן בעיבוד מסמסם, בדומה לקיים במבנים הבנויים.

פרגולות: בהתאם לתקנות החוק, עפ"י הדגם המאושר למבנן 7.

2. פיתוח:

- חצרות פרטיות: לכל דירה בקומת קרקע מוצמדת חצר פרטית.

המלצת הצוות: תיחום החצרות הפרטיות יבטיח שהשטחים שנותרים משותפים לדיירים יהיו ברי ניצול סביב ולא שאריות.

- גדרות וקירות תומכים: ציפוי אבן, בדומה לקיים במבנים הבנויים.

- לאורך המגרשים מסביב לפרוייקט ינטעו עצים בהתאם לדרישות התב"ע וקובץ ההנחיות בתאום עם אגף שפ"ע.

- רחובות משולבים: ריצוף אבנים משתלבות בשילוב גווניים.





מנהל ההנדסה

מוצעות עד שתי כניסות לחניון בכל אחד מהמבנים במקום כניסה אחת המעוגנת בנספח התנועה של התב"ע.

לדברי המתכנן מוצעים מקומות חניה (כולל חניה כפולה וחניה לאורחים) בהתאם לנספח התנועה.

חוו"ד מה"ע: ממליץ לאשר את תכנית הבינוי והעיצוב בתנאים הבאים:

1. תפורסם הקלה להקמת מרתף שני (מרתף תחתון) עבור חניה בלבד, עבור דירות מגורים בקומת קרקע, ועבור הנושאים שיוחלט עליהם ע"י היועצת המשפטית מבין הנושאים המתוארים לעיל.
2. דרכי הגישה בזמן הבניה תאושרנה ע"י אגף התנועה, כאשר השאיפה היא להעדיף עד כמה שניתן גישה מדרך פנחס רוזן.
3. החיבורים בין הרחובות המשולבים והרחובות הקיימים יהיו בהתאם לנספח התנועה ובתאום עם אגף התנועה.
4. תובטח נקיטת אמצעי זהירות בעבודות הפיתוח ע"מ שלא לפגוע בעצים הקיימים במגרשים הסמוכים.
5. נטיעת עצים בכלל ולאורך המגרשים הסמוכים בפרט תהיה בהתאם לתב"ע ולקובץ ההנחיות, בתאום עם אגף שפ"ע.
6. תיקונים טכניים בהתאם לדרישות אגף תב"ע.

הועדה מחליטה:

- לאשר את תכנית הבינוי והעיצוב בתנאים הבאים:
1. לא ינתן היתר בניה אלא אם תוצאות הבדיקות של הקרקע ומי התהום אשר הוטלו על היזם במבנן 6, יהיו לשביעות רצון מה"ע והשרות לאיכות הסביבה.
 2. תפורסם הקלה להקמת מרתף שני (מרתף תחתון) עבור חניה בלבד, עבור דירות מגורים בקומת קרקע, ועבור השמושים שיוחלט עליהם ע"י היועצת המשפטית מבין הנושאים המתוארים לעיל. וזאת במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 3. דרכי הגישה בזמן הבניה תאושרנה ע"י אגף התנועה, כאשר השאיפה היא להעדיף עד כמה שניתן גישה מדרך פנחס רוזן.
 4. החיבורים בין הרחובות המשולבים והרחובות הקיימים יהיו בהתאם לנספח התנועה ובתאום עם אגף התנועה.
 5. תובטח נקיטת אמצעי זהירות בעבודות הפיתוח ע"מ שלא לפגוע בעצים הקיימים במגרשים הסמוכים.
 6. נטיעת עצים בכלל ולאורך המגרשים הסמוכים בפרט תהיה בהתאם לתב"ע ולקובץ ההנחיות, בתאום עם אגף שפ"ע.
 7. תיקונים טכניים בהתאם לדרישות אגף תב"ע.





מתחם תע"ש

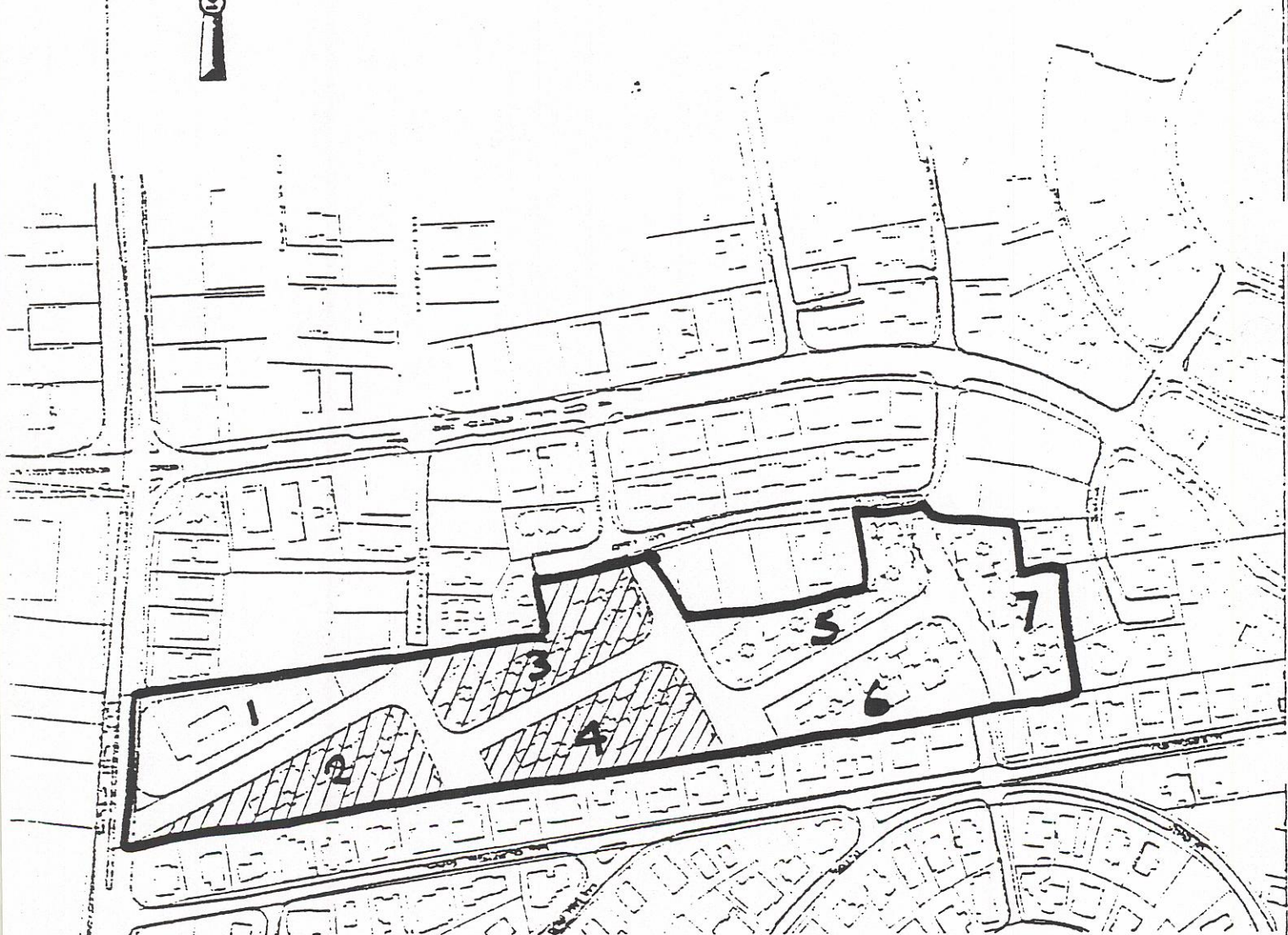
המתחם - אדר' בוכמן-גולדנברג

מרכז הפרויקט - אדר' פרנסין דויד

היזם - ע. מירצקי ושות'

הוק ע"י צוות צמון של עיריית תל-אביב-יפו

- 21 -



הועדה המקומית לבניה ולתכנון
תל-אביב-יפו
ועדת משנה מיום:

02-08-2000

6

החלטה מס

262

פרוטוקול