

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 3249

"נווה רביבים"

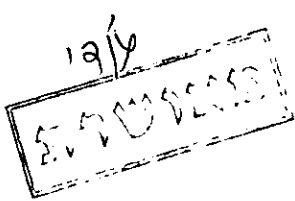
שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מספר R/232

שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מספר 379

שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר "ל"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 3249 - "נווה רביבים", שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מספר R/232 ושינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מספר 379 ושינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מתאר "ל" על שינוייה.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 4 דפי הוראות בכתב להלן - "הוראות התכנית"
 - גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:500 ו-1:250 להלן - "התשריט"
 - גיליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:250 להלן - "נספח הבינוי"
 - גיליון אחד של נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:250 להלן - "נספח התנועה"
 - כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, והכולל את חלקות 279-283 בגוש 6623 בין רח' טבנקין בצפון, רח' תירוש במזרח, רח' חיים הזז במערב, וחלקות 278, 284 בדרום.
4. שטח התכנית: כ- 3.7 דונם.
5. יוזם התכנית: ליאון יהודה לני רקאנטי
6. בעל הקרקע: עו"ד צבי בר-נתן
7. עורך התכנית: י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים
8. מטרת התכנית:
 - 8.1 שיפור התכנון בשטח הממוקם בין רח' חיים הזז-טבנקין-תירוש, והתאמתו לבינוי בסביבה, וזאת ע"י:
 - א. איחוד החלקות למגרש אחד.
 - ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 2'א' לאזור מגורים משנה 3 ולשטח פרטי פתוח.
 - ג. הגדלת זכויות הבנייה עד 4,320 מ"ר שטחים עיקריים עבור 36 יח"ד.
 - ד. קביעת תקנות, הוראות בינוי ופיתוח וזיקות הנאה להולכי רגל ולרכב.
 - 8.2 שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר R-232 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 30 מיום 17.8.49 ושל תכנית מס' 379 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1806 מיום 17.2.72 ושל תוכנית מתאר "ל" אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 258 מיום 19.2.53 (להלן "התכניות הראשיות").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.



החלקות בתחום התכנית יאוחדו למגרש אחד (להלן: "המגרש").
המגרש יכלול 2 ייעודי קרקע כמפורט להלן:

9. אזורי יעוד:

9.1 אזור מגורים משנה 3:

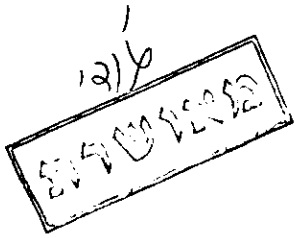
מסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים כתומים

- א. תכליות מותרות: בשטחים למטרות עיקריות של המבנים יותרו מגורים בלבד.
- ב. זכויות בניה:
 - (1) השטח למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 4,320 מ"ר.
 - (2) שטחי שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו עד 1730 מ"ר.
 - (3) שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת – עפ"י סעיף 10 ג' שלהלן.
- ג. יחידות דיור: מספר יח"ד במגרש לא יעלה על 36. תוספת יח"ד מעבר לכך, תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ד. גובה המבנים: עד 6 קומות מעל מפלס הכניסה, לא כולל חדר מכוונות ומתקנים טכניים על הגג, ובהתאם לנספח הבינוי. הגובה האבסולוטי של המבנה הדרומי הגובל בחלקה 278 בגוש 6623 לא יעלה על גובה הבניין הקיים בחלקה 278. תוספת קומות מעבר לקומות המותרות עפ"י נספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ה. קווי בנין: קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. תותר הקמת מרתף לחניה בגבולות המגרש.
- ו. זיקות הנאה:
 - (1) לאורך רח' תירוש, רח' טבנקין ורח' חיים הזז תינתן זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב במפלס הקרקע, אשר תשמש למדרכה ולחנייה, כמסומן בתשריט ובנספחים. בנוסף תותר הנחת קווי הזנת חשמל לעמודי תאורה, שימוקמו במדרכות שבתחום זיקת ההנאה, בתיאום עם העירייה בשלב הוצאת היתרי בנייה.
 - (2) בחלק הדרומי בחלקה 279 בגוש 6623 תינתן זיקת הנאה לציבור כמסומן בתשריט, להבטחת זכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע, אשר תחבר בין רח' תירוש במזרח לשפ"פ ולרח' חיים הזז במערב.

9.2 שטח פרטי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה

- א. תכליות מותרות: גינון, שבילים ומעברים, ריהוט רחוב, פסלים, מתקני שעשועים ופרגולות.
- ב. זכויות בניה: שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת – עפ"י סעיף 10 ג' שלהלן.
- ג. הוראות מיוחדות:
 - (1) בתחום השטח הפרטי הפתוח ישמר בית גידול לעצים בוגרים בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'. להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח, כמפורט בסעיף 12.
 - (2) תינתן זיקת הנאה לציבור בתחום זה במפלס הקרקע.



10. מרתפים:

- א. בתחום המגרש (אזור מגורים משנה 3 והשטח הפרטי הפתוח) יותרו קומות מרתפים כמפורט להלן:
- ב. תכנית המרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש, כדי לאפשר חלחול וניקוז מים.
- ג. זכויות הבנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו עד 6635 מ"ר שטחי שרות עבור 2 קומות מרתפים. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות מרתפים נוספות אם שוכנעה בנחיצותם למילוי תקני החנייה הנדרשים. שטחי מרתפים אלה יהיו שטחי שרות, בנוסף לשטחים כאמור לעיל.

11. תנועה וחנייה:

- א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בתחום המגרש בהתאם לנספח התנועה וע"פ תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. התכנית כוללת הסדרה של מקומות חנייה ציבורית בשולי המגרש, לאורך הרחובות הגובלים, כמפורט בנספח התנועה. תנאי לאכלוס הבניינים יהיה הסדרתם בפועל של מקומות חנייה אלה.
- ג. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, ותוסדר כאמור בסעיף 10 לעיל.
- ד. תכנית זו מאפשרת 2 חלופות למפגש רחובות טבנקין ותירוש – צמת רגיל ומעגל תנועה, בהתאם לנספח התנועה, לרבות זיקות הנאה בתחום המגרש המתחייבות מכל אחת מ- 2 החלופות, כאמור בסעיף 9.1 ו' לעיל. שטח זיקות ההנאה ירשם בלשכת רשם המקרקעין.

12. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ומחייב לקווי הבניין, גובה הבניינים ודירוגם, מיקום זכות המעבר לשפ"פ ומיקום הרמפה לחניון התת-קרקעי. שינויים לא מהותיים, באישור מהנדס העיר, לא יחשבו כשינוי לתכנית זו.
- ב. תכנית פיתוח – להיתר הבנייה תצורף תכנית פיתוח אשר תאשר ע"י מהנדס העיר, שתבטיח פיתוח השפ"פ כאזור מגוון, ירוק ומוצל, ופיתוח מעבר הולכי רגל בין רח' תירוש והשפ"פ. הפיתוח יכלול נטיעות עצים בשטח המגרש, במדרכות הגובלות וכן ברחבת החנייה הציבורית ברח' חיים הזו. כמו כן תכלול התכנית פתרונות לחלחול מי נגר, גם משטח החנייה הציבורית המערבית לתכנית שברח' הזו.

13. איחוד חלקות:

- א. החלקות בתחום התכנית יאוחדו למגרש אחד.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום הסדר קרקע לאיחוד החלקות בלשכת רשם המקרקעין.

14. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. התכנית גובלת בפינה הצפון מזרחית של שטחי תע"ש רביבים לשעבר, בהם קיים חשש לזיהום הקרקע. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי לכל שימוש שיתאפשר במרתפים יהיה בהתאמה לנוהל של העירייה לטיפול בקרקע באזורים בהם הקרקע מזוהמת.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הנחת תשתיות של קווי הזנת חשמל לעמודי תאורה, שימוקמו במדרכות שבתחום זיקת ההנאה, כאמור בסעיף 9.1 ו' לעיל.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת נטיעות עצים וגינון רחבת החנייה הציבורית כאמור בסעיף 12 ב' לעיל.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום הסדר קרקע לאיחוד החלקות, כאמור בסעיף 13 לעיל.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום זיקת הנאה להלכי רגל ולכלי רכב כאמור בסעיפים 9.1 ו', 9.2 ג' ו- 11 ד' לעיל.

15. תנאי לאכלוס: תנאי לאכלוס הבניינים יהיה הסדרתם בפועל של מקומות החנייה הציבורית בשולי המגרש, כמפורט בסעיף 11 ב' לעיל.

16. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י ס' 69 (12) לחוק.

17. יחס התכנית לתכניות תקפות: על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התוכניות הראשיות, וכן תכניות מתאר "ע-1", ו- "ג" על שינוייהן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אלה, תכרענה הוראות תכנית זו.

18. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

19. חתימות:

חתימת המתכנן: י. גולדנברג - מ. בוכמן

רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3249/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.9.05 לאשר את התכנית.
גילת ארדון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 3249/א
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):
תאריך: 16.3.05 פרוטוקול: 2005-6 החלטה: 12
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 19.9.05 ישיבה מס': 889
מנהל האגף: מנהל העיר: יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה:
תאריך: 16.3.05