

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

4.4.95

5

מוקדמת מס'

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

1. שם התוכנית:

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

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.
חלקי חלקות: 103, 115, 160, 172, 179, 181, 309, 320,
382, 385, 401, 403, 441, 442, 457, 639,
656, 657, 667.

גוש 6792

חלקי חלקות: 67-73, 95.

רחובות ואיזורים: כביש נתיבי-איילון.

שדרות קרן-קיימת.

שכונת אפקה.

שכונת תל ברוך.

נרביים בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מתחית קוה 116, תל-אביב
7246 טלפון 638111-93

3. 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. הירזם :

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
דרך פתח-תקוה 116, תל-אביב
פ"ד 7246. טלפון 638111-03

9. מטרת התוכנית :

- 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' 686 א' 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 686 ב' 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
י"ר כחיתקיה 116, תל-אביב
7246, טלפון 638111-638112

ג. באיזור מגורים מיוחד א'-2 תהיינה הוראות הבניה כדלהלן :

(1) המגרשים החדשים המסומנים בתשריט באיזור זה (12-1) 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 8-1, 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 יזום 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, מדרכים 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 כדילקמן:

(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. בתשריטים לצרכי רישום 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 רפידים 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
י"ר פתח תקוה 116, תל-אביב
טלפון 7246, 73-5638111

חתימות וחותמות :

חתימת יוזמי התוכנית :

חברת נתיב אילן בע"מ

ש. ש. אודיכלים בע"מ

שמואל שקד דניאל שקד אדריילים ומתכנני ערים
רח' פינסקר 10 תל-אביב טל. 5253450 פקס. 5253449

חתימת מחבר התוכנית :

~~החברים~~

זחיתמת 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 חשוון תשנ"ה

אלברט מוסקופ
מנהל מחוז תל-אביב
מנהל

חכאנא
12.2.92
רד"ק רמקע ישראל
מחוז תל-אביב

אין לנו התנגדות עמדתית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. ותקנתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עתמו הסכם מתאים בניה, ואין ויתרונותיו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בעשש הגדון ו/או על דעות הסמכת, לפי כל הדו"ח ועפ"י כל דין. למען הסר ספק הצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין העשה הכלול בתכנית, אין בהחיתתו על התכנית הכרה או הודאה בלקים הסכם כצדד ולא יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מזיתנו על פני זכות כלשהי בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כצדד. כל דין עסק מתחתנו נחתם אך ורק מנקודת מבט תכניתית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 2686

הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.7.92 לאשר את התכנית.

שמואל נקאר
יו"ר הועדה המהווית

ג'י' 22.9.92