

תכנית מפורטת מס' 2586
"גבעת עמל"
דף מספר 1 מתוך 7 דפים

7
התקן

תכנית
מס' 2586
גבעת עמל
מס' 488

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2586 - "גבעת עמל"

שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 398, 647, 488

1. שם התכנית : התכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2586 - "גבעת עמל" - שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מפורטת מס' 398, 647 ו-488.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (הלן "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט") וכן נספח תחבורה ונספח בינוי מנחה בקנה-מידה 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 662/הלקט, 485-487, 483, 483 ו-666 בגוש 6108, וחלקות 1109 ו-1372 (הלקט) בגוש 6213.

4. גבולות התכנית: בצפון: רח' פוקס.
במערב: רח' עקיבא אריה.
בדרום: רח' אחבת ציון.
במזרח: חלקות 21, 669, 474 ו-663 בגוש 6108.

5. שטח התכנית: כ- 32 דונם.

6. יזום התכנית: חברת "גבעת עמל".

7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב - יפו.

8. עורך התכנית: יסקי אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיוון, י. יסקי, גבאי - רובין, אדריכלים, צ. גבאי.

9. מטרות התכנית:
1. לפתח את שכונת "גבעת עמל - מערב" כאזור מגורים ל-350 יחידות דיור ולשלבח באזור המגורים, לאחר פינוי השטח מהבניה הבלתי-מתוכננת במקום, כולל הקצאה של שטחי ציבור כמוסדות ולשטחים פתוחים, כל זאת על-ידי:

- א. קביעת הוראות לפינוי השטח ולרשימת המבנים הקיימים.
- ב. קביעת יעודי קרקע למגורים, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומעברים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- ד. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח ל-3 מגדלים בני 30 קומות.
- ה. איחוד וחלוקה של חלקות בהתכמת הבעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 398 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 543 בתאריך 20.6.57 ואת תכנית מפורטת מס' 647 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1439 בתאריך 28.3.68 ואת תכנית מפורטת מס' 488 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 639 בתאריך 18.12.58 (להלן "התכנית הראשית").

10. אזורי יעוד:

1. אזור מגורים מיוחד: השטח מסומן בתשרים בצבע כתום מותם בקו כתום כזה הוא "אזור מגורים מיוחד" וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. תכניות מותרות:

תותר הקמת 3 מגדלי מגורים בתחום לחלוקה בקומות כדלקמן (ראו ספח בינוי):

- 1) קומת מרתף תחתון: השימושים המותרים עלפי תכנית מתאר מקומית "ע - מרתפים" להניה בלבד.
- 2) קומת הביניים ו-2 קומות מרתף עליון: השימושים המותרים על-פי תכניות מתאר מקומית "ע - מרתפים" וכן מועדון בריאות וספורט, בריכת שחייה, מזנון וחנות לשימוש הדיירים בלבד.
- 3) בקומות העליונות: מגורים.

ב. זכויות בניה:

- 1) תותר הקמת 350 יחידות דיור ב-3 מגדלים בשטח עיקרי של עד 43,750 מ"ר ובשטח שירות של עד 16,400 מ"ר מעל קומת הביניים.
- 2) מתוך השטח העיקרי שבסעיף קטן 1 לעיל, תותר המרה של 600 מ"ר הכוללים מועדון בריאות וספורט, מזנון וחנות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר וכן לדירת שומר אחת בכל מגדל בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (בנוסף לספסר היחידות כאמור בסעיף ב.1 לעיל).
- 3) שטחי השירות בקומות המרתפים העליונים ובקומת הביניים לא יעלו על 20,800 מ"ר.
- 4) במרתף התחתון יהיה שטח נוסף למסרות שירות שלא יעלה על 15,900 מ"ר.

ג. גובה בניה:

- 1) תותר הקמת מגדלי מגורים בגובה עד 30 קומות מעל קומת ביניים, קומת כניסה ו-3 מרתפי חניה, כמסומן בספח הבינוי.
- 2) הגובה המירבי של המגדלים, לא יעלה על 134 מ' מעל פני הים, כולל כל המתקנים והאנדסיים, חררי מעליות, מעקה בסחור, אנטנות וכדומה.

ד. קוי בניה:

- 1) קוי הבנין לשני המרתפים העליונים יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין למרתף התחתון יהיה בגבולות המגרש, למעט כאמור בסעיף 10.4 ס"ק 3 להלן.
- 2) המרתקים המינימליים בין המגדלים יהיו כמסומן בספח הבינוי.

ה. הוראות נוספות:

- 1) יותר קרוי עונתי של בריכת השחייה. שטחה יחשב במנין שטחי השירות כאמור בסעיף 3.1.10 ב.ב. לעיל.
- 2) לצורך הפעלת בריכת השחייה לא יותר שימוש ואחסון של כלור גזי, אלא תחליפים באישור השרות לאיכות הסביבה של העיריה.

2. אזור לבניני ציבור: שטח המסומן בתשריט בצבע חום ומסגרת
חומה הוא "אזור לבניני ציבור" וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1. באזור לבניני ציבור תותר הקמת מבני ציבור לשימושי חינוך,
תרבות, רווחה, בריאות וקהילה בלבד, כאמור בסעיף 188 לחוק
התכנון והבניה.

2. בקומת המרתף יותרו שימושים להניה, מקלט, מתקנים הנדסיים
ותברואיים, חדרי מדרגות ומעליות.

ב. זכויות בניה:

1. השטח העיקרי יהיה עד 110% משטח המגרש ולא יותר מ-50% מקומה
אחת. שטחי השירות מעל פני הקרקע יהיו עד 40% משטח המגרש
ומתחת לפני הקרקע עד 100% משטח המגרש.

ג. גובה הבנין:

1. תותר הקמת מבנים בגובה של 3 קומות מעל פני הקרקע וקומת
מרתף אחת.

ד. קווי בנין:

1. קווי הבנין למבנים יהיו כסומן בתשריט. תותר וקמת מרתף הניה
עד לגבולות המגרש.

3. שטח ציבורי פתוח: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא "שטח
ציבורי פתוח" וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

1. בשטח ציבורי פתוח יותרו שימושי רווחה ונופש, מתקני משחק
וריהוט רחוב בלבד, כאמור בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
2. תותר הקמת כביש גישה למרתף החניה שבאזור המגורים המיוחד
וכן דרך חרום ועליהן תרשם זכות מעבר כלי-רכב לאזור המגורים
המיוחד.

3. יותר שימוש במבנה הקיים של בי"ס "מצדה" המסומן בשטח
הציבורי הפתוח כשטח למבנה ציבור, בהתאם לתכליות המותרות
באזור לבניני ציבור כמפורט בסעיף 2.10.א.

4. השטח הציבורי הפתוח יפותח על-ידי יוזם התכנית בהתאם להסכם
שיחתם בין יוזמי התכנית לעיריה ובהתאם לתכנית פיתוח אשר
תאושר על-ידי הועדה המקומית.

4. תנועה וחניה:

1. הכניסות והיציאות לאזור המגורים תהינה כמצוין בנספח
ההתבורח.

2. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה
(היא תכלול את חניית האורחיים, כל זאת בתחום המגרש).

3. לא תותר חניה תת-קרקעית בחזית רח' פנקס, אלא בתוך קווי
הבנין, על מנת לשמר ו/או לשחזר את חזית גבעת הכורכר ולא
בחזית הבנינים עצמם.

11. הוראות נוספות: 1. הבינוי המוצע הינו סכמטי בלבד. יותרו שינויים בתכנית הבינוי באישור הוועדה המקומית, ובתנאי שלא תהיה חריגה מהגובה המירבי של הבניינים, מהגובה המירבי של קומת עמודים, מקווי הבניה ומהמרחקים המינימליים בין הבניינים כמצוין בגנסיס הבינוי.
 2. באזור המגורים המיוחד תותר חלוקת משנה של שטח הקרקע למגרשים באישור הוועדה המקומית על-פי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה. אם תבוצע חלוקת משנה ייקבעו החלוקה למגרשים וזיקות התנאי לשימוש הדי בתשריטים לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
 3. בדרך הגישה לאזור המגורים המיוחד העוברת דרך השטח הציבורי הפתוח תישן זכות מעבר לכלי רכב לטובת אזור המגורים המיוחד.
 4. כל החלקות הכלולות בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ועל פי הטבלה המצורפת בנספח א'. האיחוד והחלוקה יירשמו לפי סעיף 125 לחוק.
 5. השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור (מגרשים לבנייני ציבור, דרכים, ושטחים ציבוריים פתוחים) יירשמו על-פי עיריית תל-אביב כחוק, לאחר שהופקעו כחוק או לאחר שהוחזרו לעיריית תל-אביב בדמי הכירה סמליים. במידה וישונו יעודם - יוחזרו לבעלות המינהל.
 6. כל מבנה בתחום התכנית המנוגד לאמור בה ייחרס ופסולת הבנין תמונה למקום המאושר לכך על-ידי מי שקבל או יקבל את הבעלות על המגרש במסגרת החשכם לפינוי השטח מתחזיקים בו.
12. שטח עתיקות מוכרז:
 1. השטח התחום בתשריט בקו חום מקווקוו הוא "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות תשל"ח-1978, הלות לגביו והוראות הבאות:
 - א. לא תבוצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות, ללא תאום ואישור רשות העתיקות.
 - ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה אמצעים לביצוע חנכים בקרקע, במגמה למועד על היקפם ואיכותם של השרידים הקדומים.
 - ג. במידה ויתגלו שרידים מצדדיקים זאת, יופעלו על הגושים/הקיות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
 13. תנאים למתן היתר: 1. כחלק בלתי נפרד להיתר הבניה לשלב א' כאמור להלן, תוכן תכנית עיצוב אדריכלי של בנייני המגורים הכוללת קומת קרקע, חזיתות וחתיכים בקנ"מ 1:250 לכל אזור המגורים המיוחד, וכן תכנית פתוח שטח לכל שטח התכנית בקנ"מ 1:500. תכנית זו תהיה באישור הוועדה המקומית. אישור היתר בניה בכל שלב מותנה בביצוע פיתוח יחסי מסביב לבנין וביצוע פיתוח יחסי מקביל של השטח הציבורי הפתוח. תנאי למתן תעודת גמר לכל בנין מגורים בכל שלב הוא גמר ביצוע הפיתוח בשטח המגורים ובשטח הציבורי הפתוח בהתאם להיתר הבניה.

2. היתרי הבניה יוצאו ב-3 שלבים:

א. שלב א': יוצא היתר בניה לכ-1/3 מיחידות הדיור (כ-120 דירות) בתוספת בריכת השחיה והשימושים הקשורים בה, לאחר שיפונה בפועל לפחות 70% מהשטח שהיה תפוש ע"י מחזיקים ביום 20.1.93 ויהרסו המבנים שהיו קיימים עליו.

ב. שלב ב': יוצא היתר בניה לכ-1/3 מיחידות הדיור (כ-120 דירות) לאחר שיפונה בפועל לפחות 80% מהשטח כאמור בסעיף קטן א'.

ג. שלב ג': יוצא היתר ליתרת יחידות הדיור (כ-110 דירות) לאחר פינוי והריסה של כל המבנים בשטח התכנית והמסומנים להריסה, הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה לשלב ג' לפני השלמת הפינויים בתנאי ששירת המבנים להריסה לא תעלה על 7% מכלל השטח כאמור בסעיף קטן א' ובתנאי ששום מבנה להריסה לא נותר בתחום השטח לבמנה ציבור וזדכיס. במקרה זה תנתן עירייה ערבות בנסאית בסכום שתקבע העירייה להבטחת השלמת הפינויים והריסת המבנים. לבנין המגורים האחרון לא ינתן אישור לחיבור תשלל ומים עד לפינוי המלא של הפינויים בתחום התכנית.

3. הבנין הממוקם על החלק המערבי של הש.צ.פ ("החורשה") יותר לבניה רק משלב בו יבוצעו לפחות 80% מהפינויים.

4. לא ינתן היתר בניה מגדל מגורים אלא לאחר אישור מינהל התעופה האזרחית.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות: 1. על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות:

שם התכנית	מתן תוקף	י. פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית "ע - מרתפים"	28.11.85	3275	למעט סעיף 2 וסעיף 6.2
תכנית מתאר מקומית "ג - בניה"	21.4.94	4208	למעט סעיף 9 על גגות בתים.

2. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

14. זמן ביצוע: 10 שנים.

6

13

13. תזימות:

1. יוזם התכנית:

~~גבעת עמל בע"מ~~

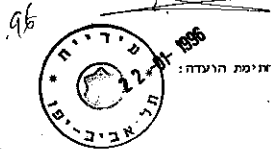
2. המחכנו:

יסרף אשתי אדריכלים
 ומתכנני ערים
 איסרף, י. סרף, נ. יסרף

3. בעל הקרקע:

4. תזימת הועדה:

ליוון מנחם
 סק מנהל מחוז
 מנהל מוקדמי ישראל
 מחוז תל-אביב



התוכנית מפורטת זו...
 (Faded text of the planning committee's decision)

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה ושכיה - 1865

אישור תכנית מס' 2586/96

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.5.96 לאשר את התכנית.
 ח. א. סרף

שמואל יסרף
 יו"ר הועדה המחוזית

קובץ 21.7.96

מספר נר: תבע-צו-2779

מינהל מוקדמי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יסר

שם התכנית: תכנית אזורית 2586/96 'א' א.א.א.

המלצה: לתת חוקף ולאשר דיון בהתנגדויות

תאריך: 25.5.96 שרונטוקול: 118 תלסה: 7

אשרה לתת חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 22.5.94 ישיבה מס' 557

תאריך: 4.4.95 ישיבה מס' 564

מנהל: מנהל מוקדמי

יו"ר הועדה: יסרף

Handwritten signatures and initials at the bottom of the form.

נספח א': טבלת איתוד וחלוקה מתוש.

מס' קיים	מס' חלקה קיימת	שטח במ"ר	מס' מגרש חדש	מס' מגרש חדש לפי הוראות תכנית מס' 2586 ז	שטח במ"ר
6108	1	507	1	15,228	אזור מגורים
	2	530			מיוחד
	3	877	2	9,216	שטח ציבורי
	4	950			פתוח
	5	500	3	1,435	בנייני ציבור
	6	694	4	420	בנייני ציבור
	11	1647		184	שביל
	12	1677		5,307	דרך
	196	1026			
	197	296			
	198	456			
	199	414			
	201	216			
	473	60			
	475	81			
	478	1435			
	481	1670			
	483	89			
	485	106			
	486	8			
	487	510			
	662	1550			
	676	117			
	665	1403			
	666	248			
6213	1109	13,479			
	1372	1244			
סה"כ		31790			31790