

1. שטח התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2589 - "שכונת מגורים כשתחם תע"ש - רביבים", שינוי מס' 6 לשנת 1992 של תכנית מתאר "כ" על שינויה (להלן - "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות ככתב (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 כללי נפרד ממנה.
3. חולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את החלקות: 94, 95, 284-287, 292-294, 655, 802 בנוש 6623.
4. גבולות התכנית: מקום התכנית הוא בשיכון דן/רביבים באיזור שבין:
בצפון - רח חיים הזז
בדרום - חלקות 411 עד 433 בנוש 6623
במערב - דרך פנתס רוזן (דרך הרצליה)
במזרח - חלקות 657, 658, 278.
5. שטח התכנית: כ-43.6 דונם.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
7. בעלי התקע: מינהל מקרקעי ישראל (תוכר 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) ולחקים 350 יח"ד בבניה רוויה ומבנה למסחר ומשרדים וזאת ע"י:
1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים/משנה 3, מגרש מיוחד, מגרש למבני צבור, דרך ודרך משולבת כמסומן בתשריט.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 א' לאזור מגורים/משנה 3 ודרך משולבת.
3. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגרש מיוחד ודרך.
4. קביעת שטח למוסדות צבור.
5. קביעת תקנות, הוראות וזכויות בניה וחלוקה למגדשים לאיזור המגורים ומגרש מיוחד.
6. קביעת הוראות לאיתוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
7. קביעת הוראות מתייבות בנספח הכינוי מבחינת גובה הבנינים, מספר הקומות, קוי הבנין ומפלס הבניסה לבנינים.

10. אזורי ייעוד: 1. אזור מגורים/משנה 3 - מסומן כתשריט בצבע צהוב עם קווקו אלכסוני בכתום, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות: נשחים 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 במ"ר ביעוד מגורים/משנה 3	שטח בניה מירבי למטרות עיקריות במ"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 מגרש למגרש כתנאי שסה"כ מספר היחידות ביעוד מגורים/משנה 3 לא ישתנה, כל זאת מבלי לתרוג ממעטפת הבנינים, ובתנאי שהעברת יח"ד לא תורשה מבנינים בתחום מרכז התכנית לבנינים הנוכחים עם בנייני המגורים הקיימים מחוץ לתכנית.

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

ה. כונן כניסה: קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט. צדדי : כמסומן בנספח הבינוי. אחורי : כמסומן בנספח הבינוי. ובתנאי שקו הכנין לאורך הגבולות המשותפים עם מגרשי בניה בצד הדרומי והצפוני של התכנית יהיה 4 מ', ובתנאי שקו הכנין 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 כתנאי שגב המרתף לא יבלוט 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.

2. מרחק בין בנינים: בנוש הבנינים יפתחו מרווחים ברוחב מינימלי של 5 מ' לצורך איוורור ומכסי ראיה נוספים.

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

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

ב. שטח המירבי המותר לבניה ומספר יחידות הדיוור:

- השטחים למטרות עיקריות מעל מפלס הבניסה 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 במפורט בטבלא מטה. השטחים למטרות שרות מעל למפלס הבניסה הקובעת לבנין יהיו 7,000 מ"ר. שטחים למטרות שרות מתחת למפלס הבניסה הקובעת כולל חניה מקורה יהיו בסך 400% משטח המגרש.

- מספר יחידות הדיוור לא יעלה על 25.

מגרש		שטח במ"ר ביעוד מגרש מיוחד		שטח בניה מירבי למטרות עיקריות כמ"ר	
				אופצית משרדים	
				אופצית מגורים	
				מס' יח"ד	משרדים
				מסחר	מסחר
1		3747	3000	25	3500
סה"כ		3747	3000	25	3500

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

ד. קווי בנין: קו בנין קדמי : במסומן בתשריט.
" " צדדי : במסומן בנספת הבינוי.
" " אחוריים : במסומן בנספת הבינוי.

ה. מרתפים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 4 קומות מרתף עד גבולות המגרש כתנאי שנג המרתף יגונן ויתוחזק כגינה ו/או תצור.

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 למבני 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 המיועד למבני: בהתאם ל"ל-3" ובנוסף עוד 400 מ"ר שיבנו ע"י היום ובמימונו, וירשמו ע"ש העיריה.
- ג. גובה מבנים: עד 3 קומות מעל קומות מרתף.
- ד. קווי בנין: קו בנין קדמי/לרחוב 2228 צפופית למגרש: 4 מ' : 6 מ' קו בנין צדדי : 6 מ' קו בנין אחורי : 6 מ'.
- ה. מרחבים: הועדה המקומית רשאית בהליך של הקלה לאשר חריגה בקווי בנין למרחבים עד לגבולות המגרש.
- ו. הוראות פיתוח: יותר פיתוח המגרש כשטח ציבורי פתוח, באופן שיבטיח את שילובו מבחינה תכנונית עם המגרש המיוחד, הכל לשביעות רצונו של מה"ע. ועל תשכון היום. תותר חניה ציבורית כפי שסטומן בנספח הבינוני.

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 מרחבי 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 לחניה תת-קרקעית במגרש 1 בתחום הדרך, כפי שמצויין בנספח תנועה וחניה.

2. גדרות:

לא יוקמו גדרות בין המגרשים בעלי מעברים משותפים לחניה.

3. נסיעות:

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

4. זיקת הנאה

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

5. איחוד ומלוקה:

- א. איחוד וחלוקת חדשה למגרשי בניה המצויינים בתשריט יבוצעו בהסכמת הבעלים כותאם לחוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. האיחוד והחלוקה החדשה יהיו כותאם לטכאל 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	3,747	מגרש מי אחד	1	0,850	מגורים א' 2	284	ממ"י בזכירה לדורות לעופר מירצקי בע"מ
מסחר 41	3,356	מגורים/ משנה 3	2	0,700	"	285	
68	4,980	"	3	0,700	"	286	
42	3,349	"	4	0,700	"	287	
68	4,935	"	5	0,764	"	292	
42	3,316	"	6	0,700	"	293	
64	5,148	"	7	0,700	"	294	
				5,114	סה"כ	24	עיריית תל - אביב
				2,040	שצ"פ	94	
				5,000	חלקי תעשיה	95	
	25,084	מגורים/ משנה 3	סה"כ	27,350	"		
				32,350	סה"כ		
	0,555	מבני ציבור	8		מבני ציבור	802	
	2,956	מבני ציבור	802	2,956	דרך		
	2,070	דרך מוצעת		0,627	מוצעת		
	7,778	דרך משולבת			דרך		
	1,383	מוצעת		0,486	קיימת		
		דרך קיימת					
2000+350 מ"ר מסחר	43,573	סה"כ		43,573	סה"כ		

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

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

האגף
לחכנו ובנין ערים
עיריית תל-אביב-יפו
מיוהל והנדסה

י. גולדנברג, מ. בוכמן
א. זילברמן
רח' מנחם 33 ת"א 524
29597270

12. תוראות אחרות:

1. רישום שטחים ציבוריים:
כל הדרכים, הדרכים המשולבות השכילים והשטחים לכניני ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית תל-אביב-יפו כחוק, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד וחזקה.
2. בנינים להריסה:
כל הבנינים המסומנים בתכנית להריסה, ייהרסו ע"י היזם ועל חשבונו והיתר להריסתם יכלל בהיתר הבניה.
3. שלבי כצוע:
בכל שלב של בניה יוכשרו מוסדות הצבור והשטחים הציבוריים המתוחים המתאימים לשכיעות רצון מה"ע.
4. תוראות פיתוח:
א. הפיתוח בתחום התכנית יעשה על חשבון היזם כהתאם לתכנית בנ"י ועצוב כאמור בסעיף 13 שלהלן ולשביעות רצון מה"ע.
ב. מפלט הקרקע הסופי בתחום התכנית לא יעלה על מפלט הקרקע במגרשים הגובלים בכל נקודה.

13. תוראות להכנת תכנית כינוי ועיצוב:

1. תוגש תכנית כינוי ועיצוב בתחום התכנית אשר תפרט את:
 - א. העמדת הבנינים לפי מידות וצורה, מרחקים בין בנינים.
 - ב. גבהי הרצפות, גבהי הקומות וגבהי הבנינים.
 - ג. חזיתות הבנינים, לרבות צורה וגובה הנגות וחומרי גמר.
 - ד. פיתוח חצרות, גינות, תניות 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 הכר הסמוכה לו.
2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים: תכנית כינוי בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה, תזכיר וחזיתות בקנ"מ 1:250, תוראות 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

לא ינתנו היתרי בניה, אלא אם יתקיימו התנאים הבאים:

בניה:

1. תאשר תכנית הכינוי והעיצוב, במפורט בסעיף 13 לעיל.
2. ייחרס כל המסומן להריסה בתחום המגרש בו מנוקש היתר הבניה ובתחום הדרך המוצעת והדרכים המשולבות המשרתות את המגרש, במפורט 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 שינויים 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.

תזימת היזם:

תזימת בעלי המקרקע:

ע"פ מירצון חרות
שכון 10 (שחמט) (שומה)

מירצון חרות
מירצון חרות
מירצון חרות

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

2589 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.11.94 לאשר את התכנית

שכון 10 לסקר

לרבות תוכנית התכנון יחד תשרי הממונת

17.95

תזימת המתכנן:

מינהל מקרקעי ישראל:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית תכנית מתאר מס' 2589

הוספת לבין חזקה ולאחר דיון בהתנגדויות

תאריך: 11.8.95 פרוטוקול: 101 ז' תלשט 1

" 8.12.95 " 107 ז' " 6

" 17.7.94 " 123 ז' " 6

אשרה לשון חוקק ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 1.8.94 ישיבת מס' 531

מ-מל 21.11.94 541

מ-מל 15.12.94 15

תאריך

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