

2

12.6.96
מוקדמת מס' 4



2646

2955-2



- 15-3-95
- 18.5.95
- 22.5.95
- 25.2.96
- 19.5.96
- 28.5.96

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59

כפר שלם (נוה חן, ניר אביב)

שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מתאר מס' 460

ולתכניות מפורטות מס' 807, 807 ב' ו-809

תכנית בניה למגורים עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן (1990)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ. 59 כפר שלם (נוה חן, ניר אביב), שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מתאר מס' 460 ולתכניות מפורטות מס' 807, 807 ב' ו-809, להלן התכנית הראשית.

2. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב, להלן ה"תקנון".
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250, להלן "התשריט".

ג. טבלת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים לגבי גוש 6129, חלקי חלקות 107, 45, 44 וגוש 6146, חלקה 65 וחלקי חלקות 219, 211, 209, 52 להלן "נספח הקצאות".

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

- ב. תחום התכנית כולל:
- גוש 6129, חלקות: 39-45, 49, 51, 146, 157, 159, 160.
 - חלקות ארעיות: 3-6, 9, 14, 15.
 - חלקי חלקות: 46, 48, 50, 53-55, 107.
 - חלקי חלקות ארעיות: 10, 12.
 - גוש 6141, חלקה: 64.
 - גוש 6146, חלקות: 65, 124, 162, 211, 219, 239, 240, 244, 246, 249, 251, 255, 256, 258, 262, 265-269, 272-276, 278, 279, 284.
 - חלקי חלקות: 52, 66-69, 167, 209, 237, 281, 283.
 - גוש 7241, חלקות: 2-7, 9-51, 53-56, 59-62, 64-66.
 - חלקי חלקות: 57, 63.
 - גוש 7243, חלקות: 3-27, 31.
 - גוש 7244, חלקות: 44, 48-50, 57-60, 62-67, 72, 77, 79, 81.
 - חלק מחלקה: 75.

4. גבולות התכנית: שטחים הנמצאים בין הרחובות:
 בצפון - רח' סנפיר
 ממזרח - דרך הטייסים
 מדרום - דרך לח"י (לווד)
 ממערב - שד' ששת הימים.

5. שטח התכנית: כ-351 דונם.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו, חכרת שיכון ופיתוח בע"מ ואחרים.

3

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ. 59
כפר שלם (נוה תן וניר אניב)
דף 2 מתוך 9

7. יוזם התכנית: חברת שיכון ופיתוח בע"מ.
8. עורך התכנית: שמואל יבין, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. מטרת התכנית: א. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית לשם שפור במערך שטחי הצבור הקיימים ולמיצוי פוטנציאל המגורים ע"י תוספת בזכויות בניה ל: 336 יח"ד, כל זאת ע"י:
- (1) שינוי יעוד מגרש 91 מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח, כולל חניה על ו/או תת-קרקעית.
 - (2) שינוי יעוד מגרש 135 מאזור מגורים לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
 - (3) שינוי יעוד חלק ממגרש 44/45 מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח, כולל חניה על ו/או תת-קרקעית.
 - (4) שינוי גבולותיו של מגרש 42 והגדלת מספר הקומות ויחידות הדיור בו.
 - (5) שינוי מזערי בגבולות ובקוי בנין, ותוספת קומות ויחידות דיור במגרשים 48/49, 58, 98, 118, 121, 122, 126, 132 ו-136.
 - (6) שינוי מזערי בגבולות המגרשים 54, 55 לשם התאמתם לתב"ע 2383 - תכנית להרחבת הדירות.
 - (7) תכנון מחדש של המגרשים 10 ב' (מגרש מיוחד), 56, 57, 60, 62, 64, 128, 130, 131 והמגרשים הציבוריים שביניהם.
 - (8) שינוי יעוד מגרש 200 מיחידה מסחרית לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
 - (9) קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה בגוש 6129 חלקי חלקות 44, 45, 107 וכגוש 6146 חלקה 65 וחלקי חלקות 52, 209, 211, 219 שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
 - (10) הגדלת מגרש לבניני ציבור בחלקה 63 בגוש 7244 על חשבון שטח ציבורי פתוח.
 - (11) הגדלת זכויות בניה במגרשים לבניני ציבור ושילוב חניה ציבורית על ו/או תת-קרקעית לקדום פתרונות חניה למבנים הקיימים.
 - (12) שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לאורך דרך הטייסים לשטח ציבורי פתוח.
 - (13) שינוי רח' מוצא וחלקו המערבי של רח' סלע יעקב לדרכים משולבות.
 - (14) הרחבת רח' סנפיר במפגש עם שד' ששת הימים.
 - (15) חיבור רח' מעפילי אגוז עם רח' צלילי חנינא לפי הקיים כפועל.

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
 כפר שלם (נוה חן וניר אניב)
 דף 3 מתוך 9

16) שינוי יעוד חלקות 35 ו-40 וחלק מחלקות 41 ו-44
 בגוש 7241 מ- "שבילים" ו- "שצ"פ" ל- "דרכים
 משולבות".

ב. לשנות בהתאם לכך את תכנית מתאר מס' 460 ותכניות
 מפורטות מס' 807, 807 ב' ו-809 (להלן התכנית הראשית)

צבוע בתשריט בצבע צהוב ויחולו לגביו ההוראות הבאות:
 התכליות המותרות, הזכויות והוראות הבניה מוגדרות בתכנית
 הראשית ואין תכנית זו משנה או מוסיפה עליהן, למעט בחלקה
 25.

בחלקה 25, גוש 7241 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל
 כרוחב מינימלי של 2 מ' לצורך חיבור בין שצ"פ (בחלקה
 29) בדרומה ושצ"פ (בחלקה 219) בצפונה.

צבוע בתשריט בצבע אוקר ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

א. התכליות המותרות:
 (1) מגורים.

(2) במגרשים 57 ו-64 תותרנה תכליות נוספות. ראה סעיף
 ה' להלן - "בניה בקומת עמודים מפולשת".

(3) בתי כנסת קיימים באזור מגורים ד' יוכלו להשאר
 במקום בו הם נמצאים.

ב. מספר יחידות הדיור והשטחים המותרים לבניה:

(1) מספר הקומות ומספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה
 על המפורט בטבלה להלן:

מספר מגרש	מספר קומות (מעל קומת עמודים מפולשת)	מספר יח"ד
42	12	72
45	8	32 (קיים)
48/49	9	72
*57	6	18
58	9	72
62	12	195
*64	9	81
98	9	36
108	4	24 (16 יח' קימות)
118	9	72
121	9	72
122	9	72
126	9	72
128/130	12	144
132	9	72
135	12	72
136	9	54

סה"כ 1232 (48 יח' קימות)

במגרשים 57 ו-64 מותרת תוספת בניה ע"פ המפורט
 בסעיף ה' להלן ובסעיף א' הנ"ל.

10. אזור מגורים:

11. אזור מגורים ד':

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ. 59
כפר שלם (נוה תן וניר אביב)
דף 4 מתוך 9

(2) השטחים העיקריים המירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור כמצוין לעיל ב-110 מ"ר.

(3) שטחי השרות המירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 40 מ"ר ליחידת דיור בבנינים עד 9 קומות ו- 50 מ"ר בבנינים מעל 9 קומות. שטחי שרות: כמפורט בתקנות.

(4) שטחי השרות המירביים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו 200% משטח המגרש.

ג. סוגי הבנין:

כמסומן בתשריט.

(למעט בקוי בנין להרחבת דירות קיימות שיהיו לפי תכניות מס' 2383 ומס' 2382 ולמעט מבנים שלגביהם ניתן היתר בניה עפ"י תכנית 809 והנמצאים ככיצוע).

ד. גובה הבנין ובניה על הגג:

(1) מספר הקומות המירבי מעל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על המצוין בטבלה כסעיף 11 סעיף קטן ב.1).

(2) גובה מינימלי של הקומה המפולשת יהיה כקבוע בחוק. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את גובה הקומה המפולשת בהתאם לנדרש למתקני שרות כגון חדר אשפה.

(3) חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" (בניה על גגות כתיים), ושטחם יהיה בנוסף לשטחים העיקריים שפורטו לעיל.

ה. בניה בקומת עמודים מפולשת:

(1) במגרש 64 תבונה קומת העמודים המפולשת ליעוד בעל מועדון בריאות/כושר ו/או מרפאה.
שטחים מירביים לבניה:
שטח עיקרי: 400 מ"ר.
שטח למטרות שרות: 100 מ"ר.

(2) במגרש 57 תותר בניה בקומת העמודים המפולשת, לשם פינויו של בית הכנסת הקיים בחלקה 65 בגוש 6146.

שטחים מירביים לבניה:
שטח עיקרי: 100 מ"ר.
שטח למטרות שרות: 40 מ"ר.

ו. מרתפים:

תותר הקמת שני מרתפים בגבולות המגרש. הוראות בניה יהיו עפ"י תכנית "ע" מרתפים למעט סעיף מס' 2 "הקמת מרתפים". לא תותר הכלטת מרתף מעל פני הקרקע אלא בקונטור המבנה.

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
 כפר שלם (נוה חן וניר אביב)
 דף 5 מתוך 9

12. אזור מגורים ד'

עם חזית מסחרית: צבוע בתשריט בצבע אוקר מותחם אפור (מגרש מס' 200)
 ויחולו לגביו ההוראות הכאות:

א. התכליות המותרות:

(1) מגורים.

(2) מסחר בקומת הקרקע.

ב. מספר יחידות הדיור והשטחים המיועדים לבניה:

(1) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 18.

(2) השטחים העיקריים המירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלו על מכפלת מספר יחידות הדיור כמצוין לעיל ב- 110 מ"ר, ובנוסף 400 מ"ר למסחר בקומת הקרקע.

(3) שטחי השרות המירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 40 מ"ר ליחידת דיור, ובנוסף 50 מ"ר למסחר בקומת הקרקע. שטחי שרות: כמפורט בתקנות.

(4) שטחי השרות המירביים, מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין, יהיו 200% משטח המגרש.

ג. קווי הבנין:

לקומות העמודים: כמסומן בתשריט.

לקומה המסחרית: לדרכים - 6 מ'.

לצפון ולמערב - כמסומן בתשריט.

ד. גובה הבנין ובניה על הגג:

(1) מספר הקומות המירבי מעל קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 9.

(2) חדרי יציאה לגג יותרו לפי תכנית מתאר מקומית "ג" (בניה על גגות בתים), ושטחם יהיה כנוסף לשטחים העיקריים שפורטו לעיל.

ה. מרתפים:

תותר הקמת שני מרתפים בגבולות המגרש. הוראות בניה יהיו עפ"י תכנית "ע" מרתפים למעט סעיף מס' 2 "הקמת מרתפים". לא תותר הבלטת מרתף מעל פני הקרקע אלא בקונטור המכנה.

צבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו סגול ומקו בקוים סגולים, ויחולו לגביו ההוראות הכאות:
 התכליות המותרות, הזכויות והוראות הבניה מוגדרים בתכנית הראשית ואין תכנית זו משנה או מוסיפה עליהן.

13. יחידה מסחרית:

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
כפר שלם (נוה תן וניר אניב)
דף 6 מתוך 9

צבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה ויתולו לגביו
ההוראות הבאות:

14. אזור לבניני
ציבור:

א. התכליות המותרות:

- (1) בנינים למוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, רווחה ושרותים קהילתיים.
- (2) מגרשי ספורט ומתקני ספורט.
- (3) חניה ציבורית על ו/או תת-קרקעית.

ב. השטחים המותרים לבניה:

- (1) השטח המירבי המותר לבניה, במסגרת השטחים העיקריים של המבנים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, לא יעלה על 135% משטח המגרש.
- (2) שטחי השרות המירביים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על 40% משטח המגרש. שטחי שרות: כמפורט בתקנות.
- (3) שטחי השרות המירביים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, יהיו 200% משטח המגרש. שטחי שרות: כמפורט בתקנות.

ג. קווי בנין:

כמסומן בתשריט.

ד. גובה הבנין:

מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומה נוספת אם נוכחה שהדבר נדרש לפתרון אדריכלי למבנה ציבורי מיוחד.

ה. תכסית הבניה:

תכסית הבניה לא תעלה על 60% משטח המגרש ותכלול את השטחים העיקריים ושטחי השרות.

ו. מרתפים:

תותר הקמת שני מרתפים כגבולות המגרש. הוראות בניה יהיו עפ"י תכנית "ע" מרתפים למעט סעיף מס' 2 "הקמת מרתפים". לא תותר הבלטת מרתף מעל פני הקרקע אלא בקונטור המבנה.

צבוע בתשריט בצבע ירוק.

15. שטח ציבורי
פתוח:

א. התכליות המותרות:

- (1) גנים וחורשות.
- (2) מתקני גן ונופש.

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
 כפר שלם (נוה חן וניר אביב)
 דף 7 מתוך 9

3) שבילים למעבר הולכי רגל; חניה תת-קרקעית וגישה אליה בהתאם להנחיות אגף התנועה של עת"א.

4) מערכות תשתית על קרקעית ותת-קרקעית.

5) בשצ"פ בין מגרשים 42 ו-45 ובמגרש 91 תותר חניה תת-קרקעית במלוא היקף המגרש בשתי קומות מרתף.

ב. פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית יעשה על חשבון מבקש ההיתר ועפ"י הסכם עם עיריית תל-אביב-יפו.

כגוש 6129, ח"ת 44, 45 ו-107, וגוש 6146 ח' 65 וח"ת 52, 211, 209 ו-219 יבוצעו איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה בעלים: התשכ"ה-1965. החלוקה החדשה תבוצע בלשכת רישום מקרקעין עפ"י סעיף 125 לחוק ובהתאם ללוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

16. שטח לאיחוד וחלוקה חדשה:

17. תנאים להוצאת היתר:

א. גובה המבנים בתחום התכנית כולל מתקני גג ואנטנות מכל סוג לא יעלה על 100 מ' מעל פני הים.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה ב"אזור מגורים ד" ו"באזור מגורים ד' עם חזית מסחרית" יהיה פינוי השטחים הציבוריים בתחום התכנית: דרכים, שצ"פ ואזורים לבניני צבור, בשלבים המתוארים להלן:

מספר יח"ד לבניה עד סוף השלב	השטחים לפינוי עד סוף השלב (דונם)	שלב פינוי
480	שטחים שפוונו	א'
180	8	ב'
180	8	ג'
180	8	ד'
182	8	ה'
1202	32	סה"כ

1) שלבי פינוי השטחים יקבעו על בסיס סקר שיוגש ע"י מבקש ההיתר ועפ"י הסכם עם עת"א יפו.

2) השטחים לפינוי יכללו קטעים בתחום שד' ששת הימים שיפורטו בהסכם עם העירייה.

3) יותרו שינויים בשלבי הפינויים באישור מהנדס העיר.

ג. תנאי נוסף להוצאת היתרי בניה ב"אזור מגורים ד" יהיה פיתוח הדרכים המשולבות כמפורט בסעיף 18 סעיף קטן ה' להלן.

9

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
כפר שלם (נוה חן וניר אביב)
דף 8 מתוך 9

ד. תנאי להוצאת היתר במגרש 64 יהיה בניית שטח בעל אופי ציבורי כמפורט בסעיף 11.ה.

ה. תנאי להוצאת היתר במגרש 62 יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ואישורה ע"י הועדה המקומית. התכנית תציע בינוי, מרווחים בין בנינים, ותכלול תכניות קומת קרקע וקומה טיפוסית, חזיתות וחתכים בק.מ. 1:250 ותכנית פיתוח כוללת בק.מ. 1:500. תנאי נוסף יהיה הכללת שטח בגודל 1500 מ"ר לפחות שימש מעבר בין שד' ששת הימים לרצועת השצ"פ המרכזי. לגבי שטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור.

ו. הוצאת היתר בניה למגרש שלא נשלמותו מותנית באישור תכנית בינוי, ע"י הועדה המקומית, למגרש בשלמותו.

ז. לא יפונה בית כנסת הנמצא על תואי דרך מתוכננת או על שצ"פ מתוכנן אלא אם יוקצה שטח מתאים לבניית בית-כנסת חלופי, או ינתן פתרון חלופי אחר בהסכמת בעלי בית הכנסת.

א. הסדר חניה: 18. הוראות כלליות:

1) מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

2) תותר חניה ו/או גישה משותפת לשני מגרשים סמוכים. כמידת הצורך תירשמנה זיקות הנאה ומעבר מתאימות עפ"י דרישת הועדה המקומית.

3) פתרונות התניה בשטחי המגורים הקיימים ינתנו בתחום החצרות, בהתאם לאפשרויות הפיזיות ועפ"י הנחיות אגף התנועה של עת"א.

ב. חלוקת מגרשים:

חלוקת המגרשים תהיה לפי סימונם בתשריט, אולם יתכנו שינויים קלים בגבולות ובשטחי המגרשים, בעקבות מדידה וסימון סופי בשטח. שינויים אלה יוכנסו בתשריטי מדידה לצרכי רישום ויאושרו ע"י מהנדס העיר, הכל עפ"י חוק המדידות.

ג. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו בספרי רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם או חפץ ומשוחררים מכל שעבוד.

ד. הריסת מבנים:

כל בנין שהוא בניגוד לאמור בתקנון התכנית ובתשריט יהרס ושרידי הפסולת יסולקו ע"י הבונים בשטח התכנית על חשבונם והוצאותיהם לפני הוצאת ההיתר.

תכנית מפורטת מס' 2646 ב.מ.59
כפר שלם (נוה חן וניר אביב)
דף 9 מתוך 9

ה. דרכים משולבות:

פיתוח הדרכים המשולבות יתבצע על בסיס תכניות שיוגשו לתאום באגף התנועה של עת"א. ביצוע הדרכים יהווה תנאי למתן התרי בניה וזאת עפ"י שלבי ביצוע שיקבעו.

א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית ובין הוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו, למעט קוי בנין להרחבת הדירות שיהיו לפי תכניות 2383 (נוה חן) ו-2382 (ניר אביב).

ב. הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" (בניה על גגות בתים) על תיקוניה, חלות על תכנית זו.

ג. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" (מרתפים), על תיקוניה חלות על תכנית זו, למעט סעיף מס' 2 "הקמת מרתפים".

ד. הוראות תכנית מתאר מקומית "מ" לא יחולו על תכנית זו.

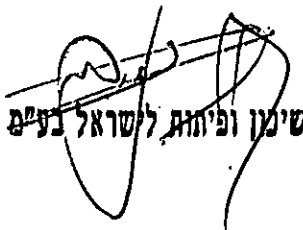
ה. תכנית זו תבטל הוראות סעיף 11 סעיף קטן ד' בתכנית 809 בדבר הדרכים המתנטלות.

תחילת ביצועה של התכנית כאמור בחוק הול"ל.

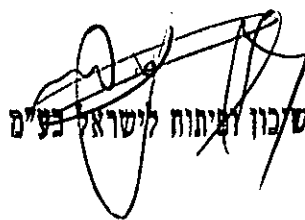
19. יחס לתכניות תקפות:

20. תחילת ביצוע:

21. חתימות:


שיכון ופיתוח ישראל בע"מ

חתימת בעל הקרקע:


שיכון ופיתוח ישראל בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

יבין אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' גרדון 52 א' תל-אביב טל. 03-5233604

חתימת עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חיס חלכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

אישור תכנית מס. 2646-59-א/טו

הועדה לבניה לשוורים (מס. 86/95)

החליטה ביום 12.9.96 ולאשר את התכנית.

שמעאל סקר

מנהל מערך התכנון

קשר היחיד לציבור

למעורים

26.6.96 צ"ר