

מאשרת
סמכות מקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2.14.12
התעודות והתוכניות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3874 / תא/ מק

שם תוכנית: " ציר שלבים בין נס לגוייס לבן צבי "

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: תל אביב- יפו
סוג תוכנית: תכנית בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית מס' תא/מק/3874			
שם התכנית:		" דרך שלבים בקטע דרך בן צבי - רח' נס לגוייס "	
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):			
תאריך	18.04.2012	פרוטוקול	12-0009
		החלטה	3
		"	"
		"	"
		"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה	
<i>מ.א.ר. / 16</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	
תאריך:	<i>דו"ח ספיד, 23/09/2012</i>		

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

רחוב שלבים מתוכנן להרחבה ושדרוג בין מחלף וולפסון לבין דרך אילת.
פיתוח הרחוב נדרש בין היתר כחלופה לתנועת רכב במקום נתיבי התנועה בשד' ירושלים שיוקצו לרכבת הקלה.

הפיתוח כולל שיפור ההיבט התנועתי, תוספת מסלולי אופניים, יצירת מדרכות ושביל הולכי רגל, נטיעות, גינון ופיתוח נופי.

גבול הדרך המוצעת הוסט מערבה באופן המתואם עם התכנון העתידי באזור זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>מהדורות</p> <p>סיווג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יורסס ברשומות</p> <p>יורסס ברשומות</p>
<p>”ציר שלבים בין נס לגוייס לבן צבי”</p> <p>3874 / תא/ מק</p> <p>19.386 דונם</p> <p>מתן תוקף</p> <p>4 מספר מהדורה בשלב</p> <p>05.09.2012 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 2</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>1.1</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>1.2</p> <p>1.3</p> <p>1.4</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>יורסס ברשומות</p> <p>יורסס ברשומות</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו

קואורדינטה X 66150
קואורדינטה Y 177750

1.5.2 תיאור מקום רחוב היינריך היינה- בין רחוב נס לגויים לרחוב בן- צבי

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב- יפו

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב תל- אביב- יפו שכונה רחוב היינריך היינה מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7089	• מוסדר	• חלק מהגוש	14, 26, 53, 54, 56, 57, 59	13, 15, 16, 25, 27, 51, 52, 55
	•	•		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
720	• שינוי		1520	25.04.1969
1172	• שינוי		1688	10.10.1974

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרח-י- צפירי אדריכלים בע"מ	02.09.2012	1	-	1: 1,250	• מחייב	תשריט
		פרח-י- צפירי אדריכלים בע"מ	05.09.2012		12	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		סלבן רטוביץ הנדסת תחבורה ותנועה בע"מ	06.09.2012	1		1: 500	• מנחה	נספח תנועה
		ברידא- מעוז אדריכלות נוף בע"מ	23.09.2012	1		1: 500	• מנחה	נספח נוף

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6931268		03-6931212	פרשת דרכים פינת נמ"ר, תל אביב		חברת נתיבי איילון בע"מ				

זים בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6931268		03-6931212	פרשת דרכים פינת נמ"ר, תל אביב		חברת נתיבי איילון בע"מ				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089		עיריית תל אביב - יפו	032837601	סטל ריזאד		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089		האטורטופים לנכסי נפקדים רשות הפיתוח	037470077	סטל חליל		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089			040845703	סטל סעד אלדין		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089			066148339	סטל נורדין		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089			032672446	סטל יחיא		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089			301010344	אליסטר מניסה		• בעלים
				גוש 59,53 חלקות 7089			066440843	סטל אמנה		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

ז"א/ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
info@farhi-zafir.co.il	03-6142141	03-6142142	כ"ג - גוריון 1, בני-ברק			0023546	7645914	דורון עפריי	דורון עפריי	אדריכל	• עורך ראשי
medva@medva.co.il	03-6487272	03-6485999	תל אביב-יפו מקדונלד 16, רמת גן					אריה פיטמן	אריה פיטמן	מורד	• מורד
bm@bm-landscape.co.il	03-7515827	03-7528197	יד חרוצים 19, ירושלים					רות מעוז	רות מעוז	אדריכלית מנהל	• יועץ נזף
ratio@nvision.net.il	02-6731436	02-6731459	יד חרוצים 19, ירושלים					סילבן רטוביץ	סילבן רטוביץ	מנהל מנהל	• יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 הרחבת דרך קיימת.
- 2.1.2 שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, אזור תעשייה, חניה ציבורית ואזור לתכנון מגורים בעתיד, לייעוד דרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 השימושים המותרים בתחום הדרך יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.2.2 בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע גם עבודות פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, וכן מתקנים לתשתיות וקווי תשתית, הכל כמפורט בהוראות תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19.386 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		X	0	13.518	דונם	דרך מאושרת
			+5.868	0	דונם	דרך מוצעת
יעוד דרך			0.065-	0.065	דונם	שצ"פ
יעוד דרך		X	3.111-	3.11	דונם	אזור תעשייה
יעוד דרך		X	1.167-	1.167	דונם	חניה ציבורית
יעוד דרך		X	1.507-	1.507 דונם	דונם	אזור לתכנון מגורים בעתיד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1	
דרך מוצעת	2-4	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: דרך קיימת ודרך מוצעת	4.1
שימושים	4.1.1
השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.	
הוראות	4.1.2
בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע את העבודות הבאות:	
<ul style="list-style-type: none"> • סלילת כביש, התקנת שבילי אופניים ומדרכות להולכי רגל. • פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב', ע"פ הנחיות מהנדס העיר. • מתקנים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'. 	

6. הוראות נוספות

6.1

קווי בנין ושימושים בסמוך לדרך

1. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשריט
2. קווי בנין של מגרשים משיקים לדרך ייקבעו בתכנית מפורטת למגרשים אלה.

6.2

הפקעות ורישום שטחים ציבוריים

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשותררים מכל שיעבוד וחזקה. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הנ"ל.

6.3

פינוי מבנים

השטחים הציבוריים בתחום התכנית יפונו על ידי מבקש ההיתר או ההרשאה להקמת הדרך ועל חשבונו.

6.4

אקוסטיקה

בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה, תבוצענה ע"י יזם התכנית מדידות רעש על מנת לוודא שרמת הרעש לא עולה על db67.0 (A). המדידות תבוצענה בשעות שיא הרעש בבוקר ואחרי צהריים עפ"י הנחיות "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים" מ-05/2011 בהוצאת המשרד להגנת הסביבה. המדידות תתבצענה בקומה העליונה של המבנה הקיים ברח' חבר הלאומים מס' 30, פינת שרירא גאון מס' 24, ובהתייחס לחדרים של חזית הבניין שפונים לכביש. תוצאות המדידה וההמלצות תוגשנה לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א על מנת לקבוע אם יש צורך במיגון אקוסטי-דירתי במבנה הקיים.

6.5

תנאים להיתר בניה:

תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים בתחום התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		אינג' ירון שרון ראש מינהל תכנון חברת נתיבי איילון בע"מ		חברת נתיבי איילון בע"מ	מגיש התוכנית
		אינג' ירון שרון ראש מינהל תכנון חברת נתיבי איילון בע"מ		חברת נתיבי איילון בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
			7645914	אדריכל דורון צפיר	עורך התכנית

פרחי - צפיר/אדריכלים בע"מ
ח.פ. 510702825
בן גוריון 1 בני ברק 51201
טל: 03-6142142 / פקס: 03-6142141