

מאשרת

עמוד השער של הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3598

שטחי ציבור בשכונת רמת החייל

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית אישורים
תל אביב תל אביב-יפו תכנית מפורטת

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תא/3598 שטחי ציבור בשכונת רמת החייל		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	09.12.2013	ישיבה מס' 1153
מנהלת האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
<i>F. K. K.</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
תאריך: 12/12/13		

דודן ספיר, עו"פ
ג'ם וטן ראש העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ~~תא/3598~~
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.12.2013 לאשר את התכנית
גילה צורן
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

עם התפתחות השכונה, שנבנתה לפני כ- 60 שנה, החליטו הועדה המקומית יחד עם ועד השכונה לערוך שינויים בשטחים שהתכנית הראשית ייעדה אותם לשטחי ציבור (שצ"פים ו- שב"צים), ולשנות / להחליף את יעודם במטרה להסדיר מצב קיים בפועל ולתת מענה לצרכי תושבי השכונה. דוגמאות לכך:

- פתיחת ציר ירוק לכיוון פארק הירקון, הגדרת שטח למתנ"ס כשטח למבני ציבור, שכיום ממוקם על שצ"פ.
- שינוי יעודי קרקע המוגדרים כשצ"פ ומהווים בפועל שבילים להולכי רגל ושבילי גישה לרכב עבור הבתים הפרטיים שהגישה אליהם מתאפשרת רק משבילים אלו.
- העתקת שביל המפריד מגרשים המיועדים למבני ציבור והצמדתו למחלקות מגורים תוך שמירה על עצים בוגרים, כדי לאפשר הרחבת בית ספר ישגב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטחי ציבור בשכונת רמת החייל	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תא/3598	מספר התכנית		
	כ- 44 דונם	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 1 7/1/2014	שלב מספר מהדורה תאריך עדכון	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
הועדה המחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק		
ל.ר.	היתרים או הרשאות		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה		
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
לא			

1.5. מקום התכנית

	1.5.1. נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
184050		קואורדינטה X
669850		קואורדינטה Y
מרחב שכונת רמת החייל	1.5.2. תיאור מקום	
תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)	1.5.3. רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
	1.5.4. כתובות שבהן חלה התכנית	

1.5.5. גושים וחלקות בתכנית			
מספרי חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
592,617	395,396,438,439,446,447,530,531,599,616	מוסדר	6636
202,239,242,567 568	67-69,75,76,88,92,120,121,155,156,159, 160,167,203,210,223,394-397, ,404,406,423,431,439,487,491,492,497,498,504, 505,509,510,552,555,556,575-580,582	מוסדר	6338

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6. גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר

1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
	ל.ר

1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
	ל.ר

מאושרת

1.5. מקום התכנית

1.5.1. נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

184050 קואורדינטה X
669850 קואורדינטה Y

מרחב שכונת רמת החייל
תל-אביב - יפו (חלק מתחום הרשות)

1.5.2. תיאור מקום

1.5.3. רשויות מקומיות בתכנית

1.5.4. כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5. גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	סוג גוש	מספר גוש
592,617	395,396,438,439,446,447,530,531,599,616	מוסדר	6636
202,239,242,567 568	67-69,75,76,88,92,120,121,155,156,159, 160,167,203,210,223,394-397, ,404,406,423,431,439,487,491,492,497,498,504, 505,509,510,552,555,556,575-580,582	מוסדר	6338

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6. גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל.ר.

1.5.7. מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
	ל.ר.

1.5.8. מרחבי תכנון גובלים בתכנית

	ל.ר.
--	------

1.6. יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/1956	494		שינוי	347
28/06/1967	1355		שינוי	3/01/2
12/07/1973	1933		שינוי	738
20/12/1990	3827		שינוי	2421
29/04/2004	5293		כפיפות	3407
20/03/2013	6566		כפיפות	47

* כמו כן חלות על המקום כל התכניות הנושאות.

1.7. מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד גבולי	7/1/2014	1		1:2500	מחייב	תשריט
		עודד גבולי	7/1/2014		14		מחייב	הוראות תכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מאשרת

1.8. בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מצוץ מטעמו

1.8.1. מגיש התכנית											
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
		03-5216815		03-5217162	שדי בן גוריון 68, תל אביב		רשות מקומית				
										הועדה המקומית לתכנון ולבניה	

1.8.2. יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	03-5216815		03-5217162	שדי בן גוריון 68, תל אביב		רשות מקומית				
									הועדה המקומית לתכנון ולבניה	

1.8.3. בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	03-5216084		03-5218400	רחי אבן גבירול 69		רשות מקומית				
									עיריית תל אביב יפו	

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	03-5216815		035217280	שדי בן גוריון 68, תל אביב		מקומית				
								052082013	אדרי' עודד גבולי	
									מתכנן	

1.9. הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שביל	שביל להולכי רגל ללא מעבר כלי רכב
דרך משולבת	שביל להולכי רגל ולגישת רכב לחניות הבתים הסמוכים אליו

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1. מטרת התכנית

- להסדיר יעודי קרקע ציבוריים במרחב השכונה בהתחשב במצב הקיים בשטח ובצרכי השכונה ע"י:
- שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח;
 - שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור;
 - שינוי יעוד שטחים בין בניינים משטח ציבורי פתוח לשביל להולכי רגל ללא מעבר כלי רכב או לדרך משולבת.
 - העתקת שביל העובר בין 2 מגרשים ביעוד מבנה ציבור והצמדתו לחלקות מגורים על מנת לאפשר הרחבת ב"ס ישגב.
- הכל תוך שמירה ככל הניתן על מאזן השטחים הציבוריים לבניה ולשטחים הציבוריים הפתוחים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשביל.
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשביל וקביעת קווי בניין לכיוון השביל ל- 3 מטר (קו בניין קדמי או צדדי לפי התשריט).
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת וקביעת קווי בניין לכיוון הדרך המשולבת ל-3 מ' (קו בניין קדמי או צדדי לפי התשריט).

2.3. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית - דונם	כ- 44 דונם
------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי		שטחי בניה	מגורים
	21,899		+ 1,610	20,289	במ"ר	מוסדות ומבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעוד קרקע ותאי שטח

רוחב שבילים ודרכים משולבות		תאי שטח	יעוד
		101	מבנים ומוסדות ציבור
		102	מבנים ומוסדות ציבור
		103	מבנים ומוסדות ציבור
		104	מבנים ומוסדות ציבור
		201	שטח ציבורי פתוח
		202	שטח ציבורי פתוח
		203	שטח ציבורי פתוח
		204	שטח ציבורי פתוח
4 מ'		1	שביל
בין 8 ל-9 מ'		2	שביל
בין 5.50 עד 6 מ'		3	שביל
3 מ'		8	שביל
5 מ'		9	שביל
6 מ'		10	שביל
5.50 מ'		11	שביל
6 מ'		12	שביל
בין 11.50 ל-12 מ'		13	שביל
9 מ'		14	שביל
4 מ'		15	שביל
4 מ'		16	שביל
4 מ'		18	שביל
4 מ'		19	שביל
4 מ'		20	שביל
רוחב השביל 9 מ' בממוצע		21	שביל
8 מ'		22	שביל
5 מ'		4	דרך משולבת
5 מ'		5	דרך משולבת
4 מ'		6	דרך משולבת
4.5 מ'		7	דרך משולבת
4 מ'		17	דרך משולבת
		301-340	יעוד עפ"י תכנית מאוסרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוז מהשטח	שטח ייעוד (מ"ר)	שם ייעוד	אחוז מהשטח	שטח ייעוד (מ"ר)	שם ייעוד
62.3	29,666	ייעוד עפ"י תכניות מאושרות	13.1	6,224	אזור מגורים א (*)
			22.4	10,643	מגורים ג (*)
			7.1	3,392	מגורים ו (*)
			14.8	7,059	מגורים ז (*)
			4.9	2,348	מגורים ח (*)
16.7	7,934	מבנים ומוסדות ציבור	14.8	7,062	בנייני ציבור (*)
			3.0	1,451	מבנים ומוסדות ציבור
9.9	4,691	שטח ציבורי פתוח	17.1	8,150	שטח ציבורי פתוח (*)
10.0	4,761	שביל	2.6	1,245	שביל להולכי רגל (*)
1.1	523	דרך משולבת			
100.0	47,576	סך הכל שטח	100.0	47,572	סך הכל שטח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח ציבורי פתוח מוצע

4.1.1 שימושים

שטחים מגוננים, מצללות, רהוט גן, מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית ציבוריים, מתקני תשתית מקומיים, מתקני חניה לרכב דו גלגלי.

4.1.2 הוראות

- בינוי- סך הכל השטחים המותרים לבניה לא יעלה על 1% משטח המגרש.
- שטחי המצללות לא יחשבו במסגרת שטחי הבניה הנ"ל ויהיו מעבר להם.
- מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת.
- כל המבנים לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח ובגינון.

4.2 שביל

4.2.1 שימושים

שביל להולכי רגל

4.2.2 הוראות

לא יותר מעבר כלי רכב בשבילים, למעט המפורט בסעיף 4.3.2

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

שביל להולכי רגל ודרך גישה לכלי רכב עבור המגרשים הסמוכים לשבילים אלו, בכפוף לאישור אגף התנועה.

4.3.2 הוראות

יותר מעבר כלי רכב לצורך פינוי אשפה לבית ספר ישגב בשביל שבחלקה 582 בכפוף לאישור אגף התנועה.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

לפי תכנית מתאר מקומית "ל4".

4.4.2 הוראות

לפי תכנית מתאר מקומית "ל4".

4.5 אזור מגורים

יעוד על פי תכניות מאושרות

4.5.1 שימושים

על פי תכניות מאושרות

4.5.2 הוראות

אותם ההוראות שבתכניות המאושרות למעט :
 קו בניין לכיוון השבילים והדרכים המשולבות הוא קו בניין קדמי או צדדי : 3 מטר

יתר ההוראות על פי תכניות מאושרות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספרי קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	סה"כ אחוזי בניה	שטחי בניה (%)		מס' תא שטח	יעד
	צדדי	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לבניסה לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שירות		
התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	60% בהתאם ל-יולי-04"	ל.ר.	ל.ר.				101	מבנים ומסודות ציבור
			3 התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"	התאים ל-יולי-04"		ל.ר.	ל.ר.				102	מבנים ומסודות ציבור
												103	מבנים ומסודות ציבור
												104	מבנים ומסודות ציבור
												4.430	מבנים ומסודות ציבור
												792	מבנים ומסודות ציבור
												1.601	מבנים ומסודות ציבור
												1.111	מבנים ומסודות ציבור

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 קו בניין לשביל ולדרך משולבת

1. בנייני מגורים קיימים בהיתר בקו בניין קטן מ-3 מ', לא יהוו חריגה מתכנית זו.
2. בבניה חדשה של מגורים, קו בניין 3 מטר הינו מחייב.
3. במבנים ומוסדות ציבור קוי הבניין לפי תכנית מתאר מקומית "4"

6.2 איכות הסביבה

- עצים
1. בתא שטח 101, לא תותר כריתה או פגיעה בעצים הבאים המסומנים בתשריט: עץ מס' 128 – צאלון נאה ועץ מס' 190 – סיסם הודי, זאת בשל גודלם, בריאותם, מבנה השלד שלהם ומיקומם. קו בנין עץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.
 2. כל שאר העצים בתאי שטח 101, 102, 103, 104 המיועדים למוסדות ומבני ציבור, כתנאי להוצאת היתר בניה יש להכין סקר עצים מפורט לעניין שמירה, העתקה וכריתה עצים בהתאם למצב העצים בעת הוצאת ההיתר.
 3. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים הנמצאים בתוואי שבילים.
 4. עצים הנמצאים בתוואי דרכים משולבות, יעשה מאמץ לשמור עליהם. העתקתם או כריתתם רק בכפוף להכנת סקר עצים ע"י אגרונום אגף שפ"ע כתנאי לביצוע עבודות בדרך המשולבת.

6.3 בנייה משמרת מים

- 8
1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.
 3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בתצר.
 4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החנייה.

6.4 הפקעה

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום תוכנית זו יירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.
2. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים שנועדו בתחום תוכנית זו לשטחי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

הקלות: תכנית זו מאפשרת פירסום הקלות לפי החוק ולפי התאריכים של תכניות ראשיות לגבי אזורי יעד שונים שהם לא רלוונטיים בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית ל.ר.

8. חתימות

8.1. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלוונטי)
				עיריית תל אביב - יפו	בעלי עניין בקרקע
		אדריכל עוזד גבולי מהנדס העיר עיריית תל-אביב - יפו	052082013	אדרי' עוזד גבולי - מה"ע	עוזד התכנית

