מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית מתאר מספר 3700
"צפון מערב העיר"

נספח בינוי - חלק 1

3

0007 - ארגז_F
3700

מאושרת

אלי לוי
מנהל אגף נכסי העירייה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3700 א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.7.12 לאשר את התכנית
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית
בינת שרגא מילנר
מנהלת אגף התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם התכנית 3700 "צפון מערב העיר"
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך 31.12.2012 פרוטוקול 7.3.12 החלטה 31
" " " "
" " " "
" " " "
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך 30.7.12 ישיבה מס' 1116
מנהל האגף | מהנדס העיר | יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
תאריך
30/7/12

דורון שפיר, עו"ד
מ"מ וסגן ראש העירייה

תאריך: 25.05.2014 מהדורה למתן תוקף
היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו
בעלי הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ופרטיים
המתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

חתימת המתכנן

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-157025-1

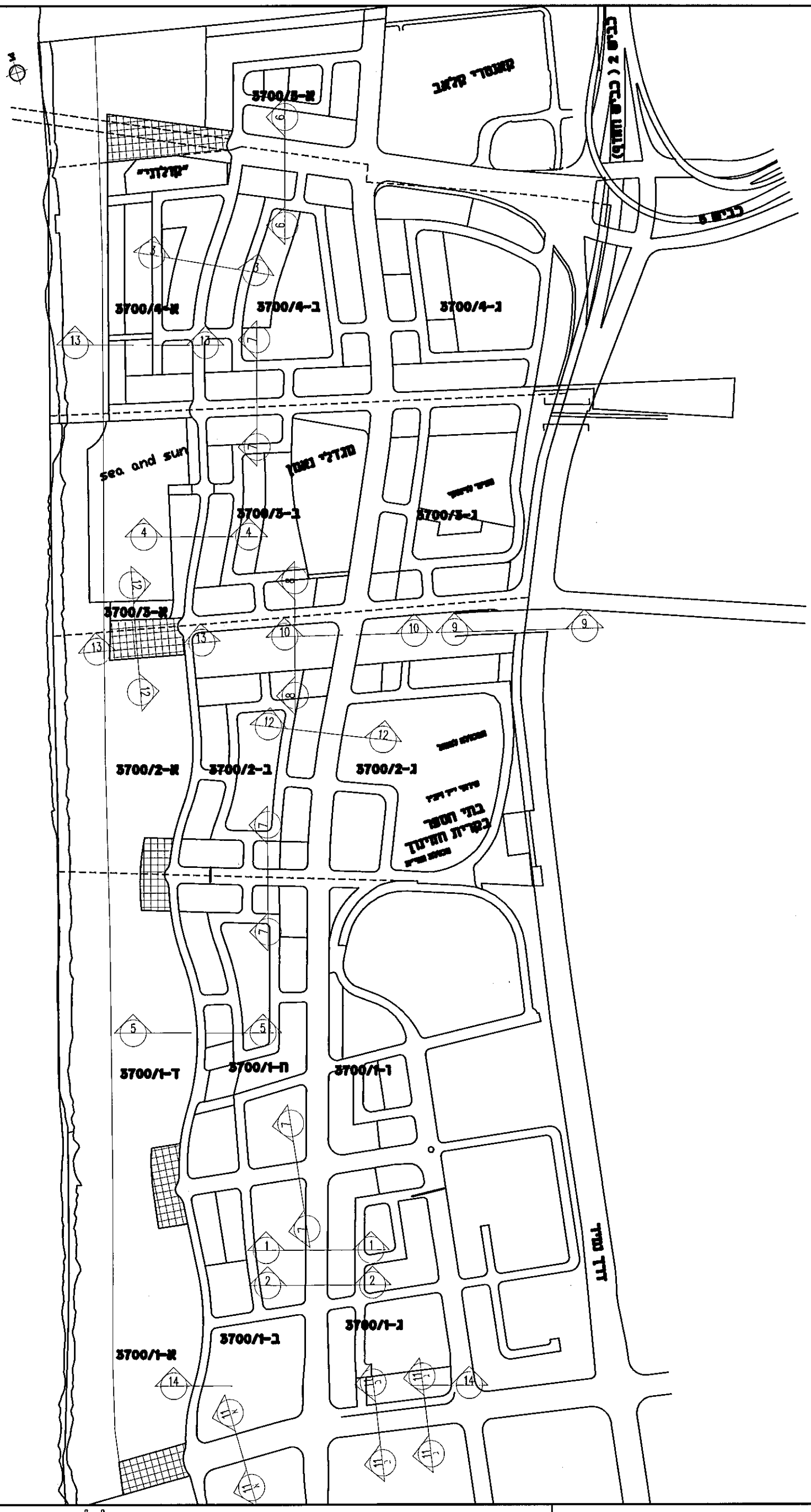
חתימת היזם

תוכן עניינים

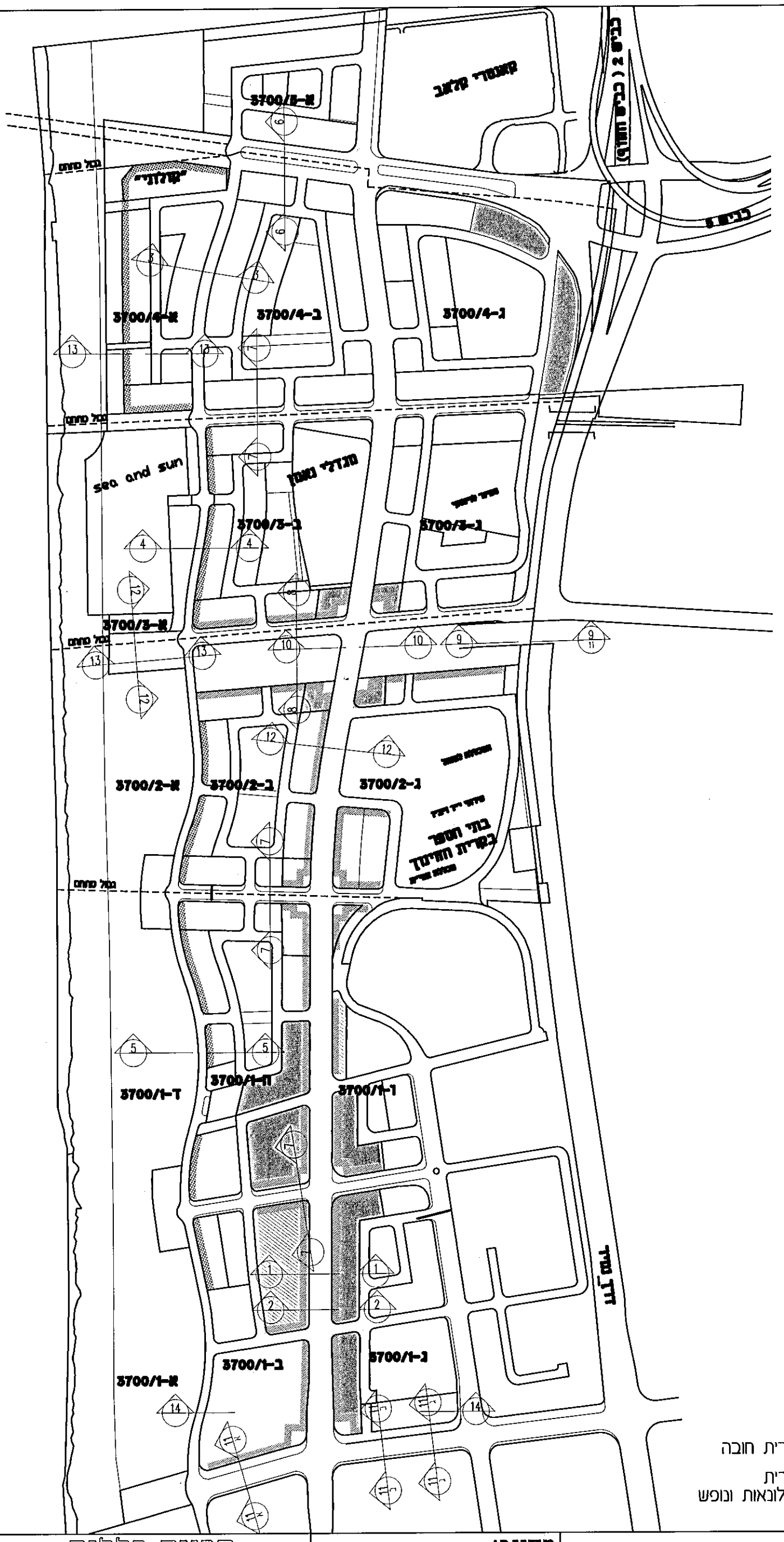
תכנית כללית – מיקום החתכים	2
תכנית כללית – פריסת שטחי מסחר	3
תכנית כללית – פריסת שטחים ירוקים	4
רח' איבן גבירול (עם קולונדה) – חתכים	5
רח' איבן גבירול (עם קולונדה) – תכניות	6
דרך הים – חתכים	7–8
רח' קדושי השואה – חתך	9
רח' יוניצמן– חתך ותכנית	10
שדרה צרה– חתך ותכנית	11
שדרת הנופש – חתך	12
תכנית שדרת הנופש וחתכי חציית כבישים	13
רח' פרופס– תכניות	14
רח' פרופס– חתכים	15
רח' פנימי– חתך	16
מוקד פיתוח חופי– חתך בחלק הצפוני	17
מוקד פיתוח חופי– תכנית בחלק הצפוני	18
מוקד פיתוח חופי – תכניות בקטע צפוני	19
מוקד פיתוח חופי – תכניות בקטע דרומי	20
פרט קולונדה – חתך ותכנית	21
פרטי שדרה צרה– חתך ותכנית	22
תחמ"ש – תכנית	23

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1

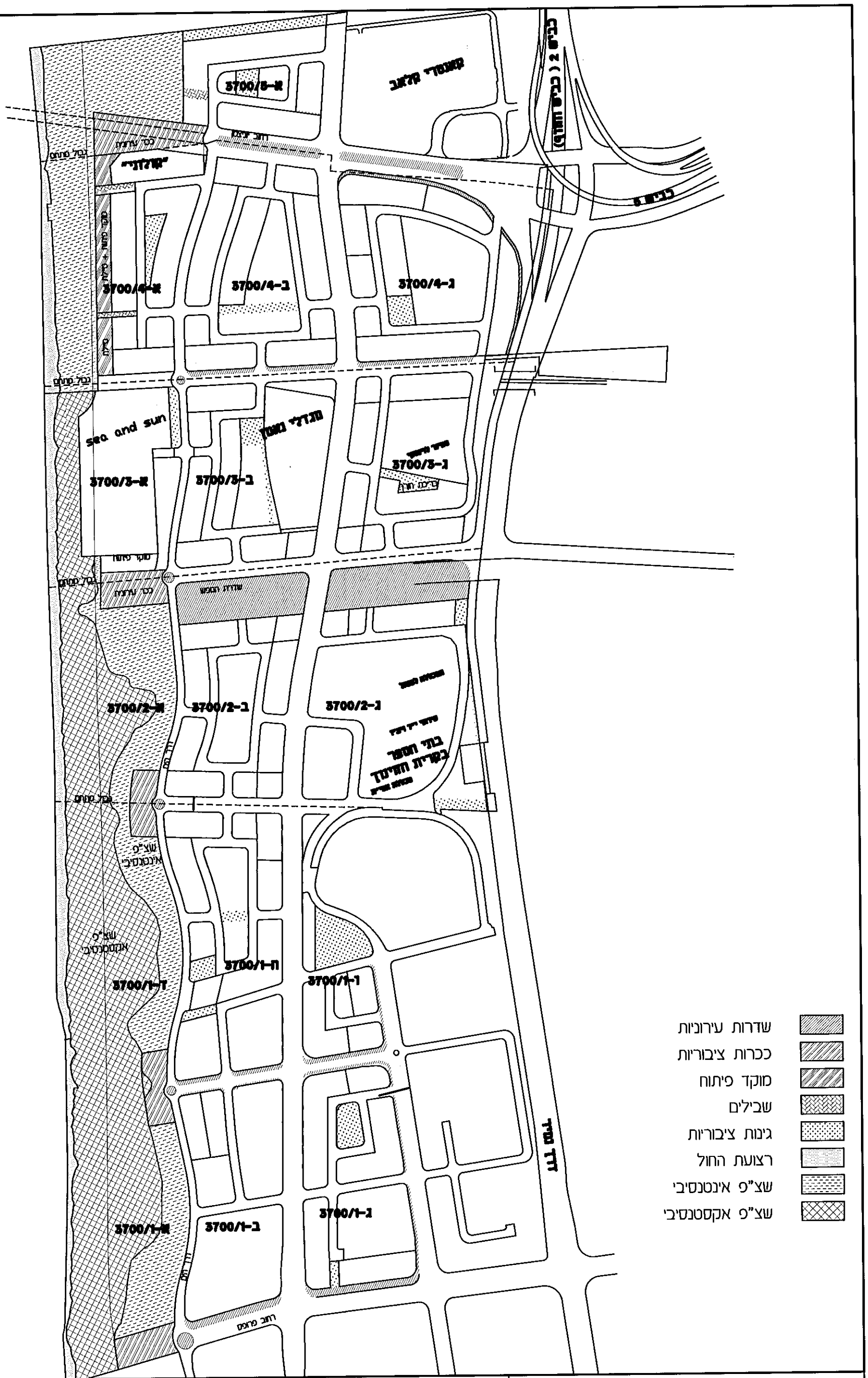
מספר 3700
צפון מערב העיר



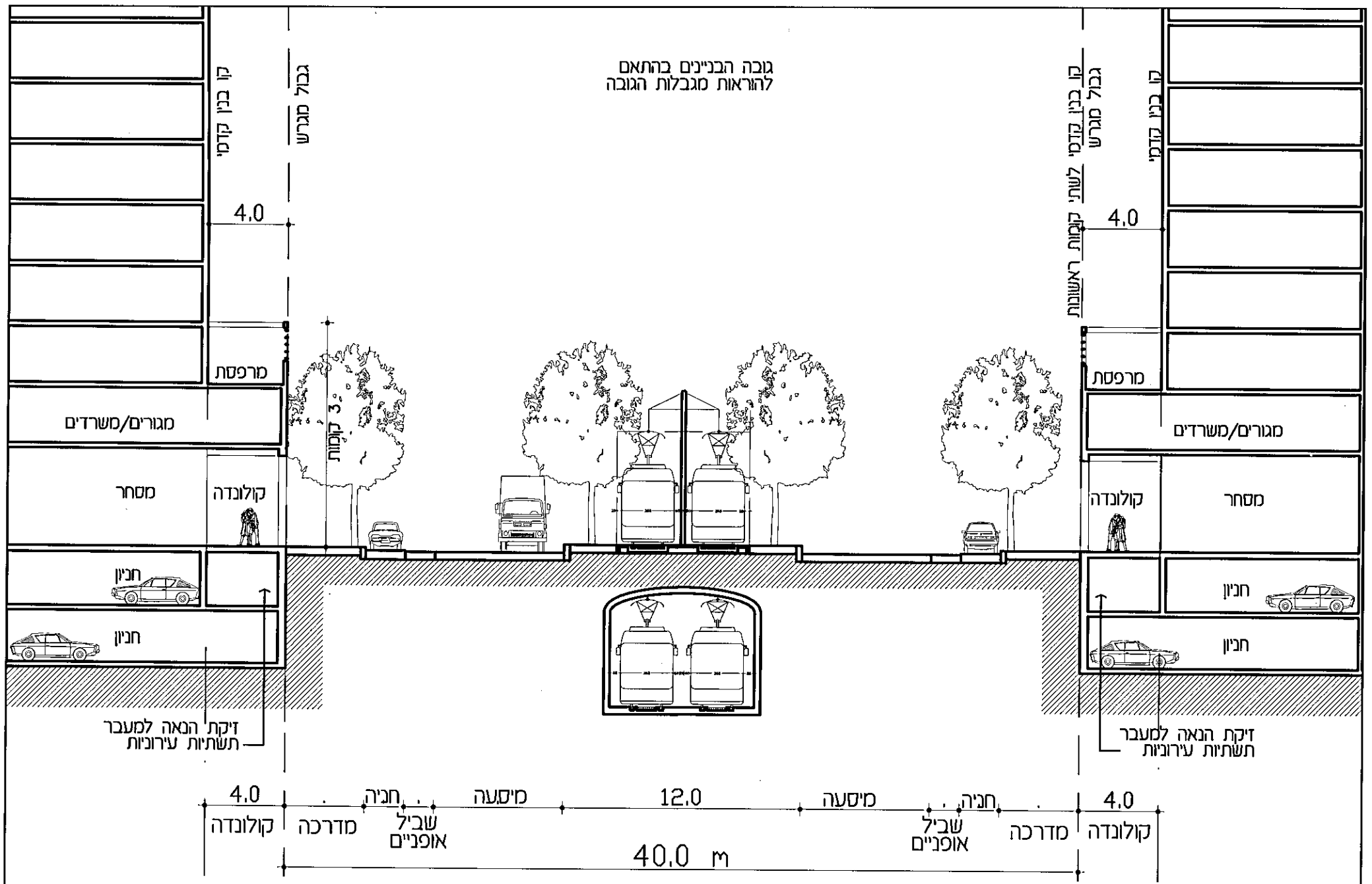
גיליון מס׳	תכנית כללית מיקום החתכים	מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1
2	קנ"מ 1:7500	מספר 3700 צפון מערב העיר



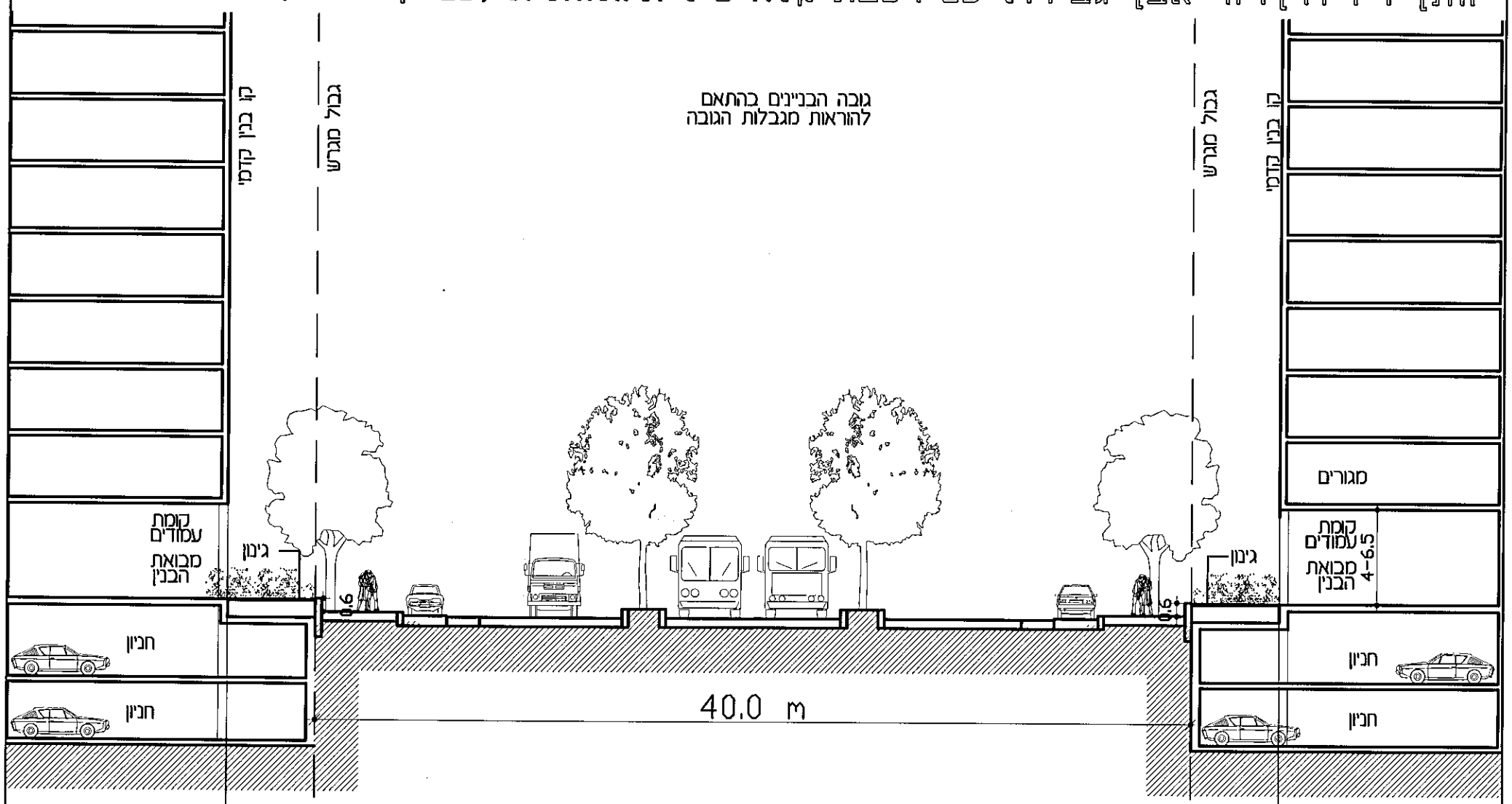
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 מיקום שטחי המסחר 2 מיקום שטחי התעסוקה 3 מיקום החזיתות המסחריות	תכנית כללית פריסת שטחי מסחר בחזיתות מבנים קנ"מ 1:7500	גיליון מס' 3



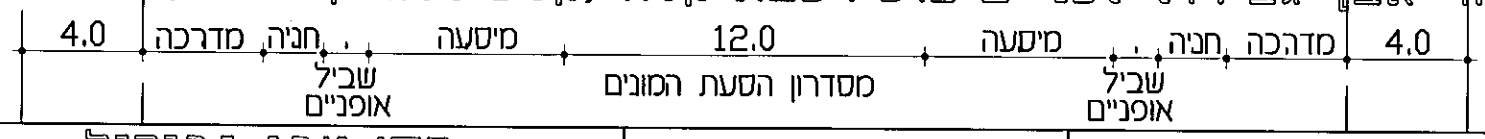
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 מיקום והיקף שטחי השצ"פ 2 מיקום ושטח השדרות 3 מיקום ושטח ככרות ציבוריות 4 מיקום ושטח שבילים 5 מיקום ושטח גינות ציבוריות	תכנית כללית פריסת שטחים ירוקים קנ"מ 1:7500	גיליון מס' 4



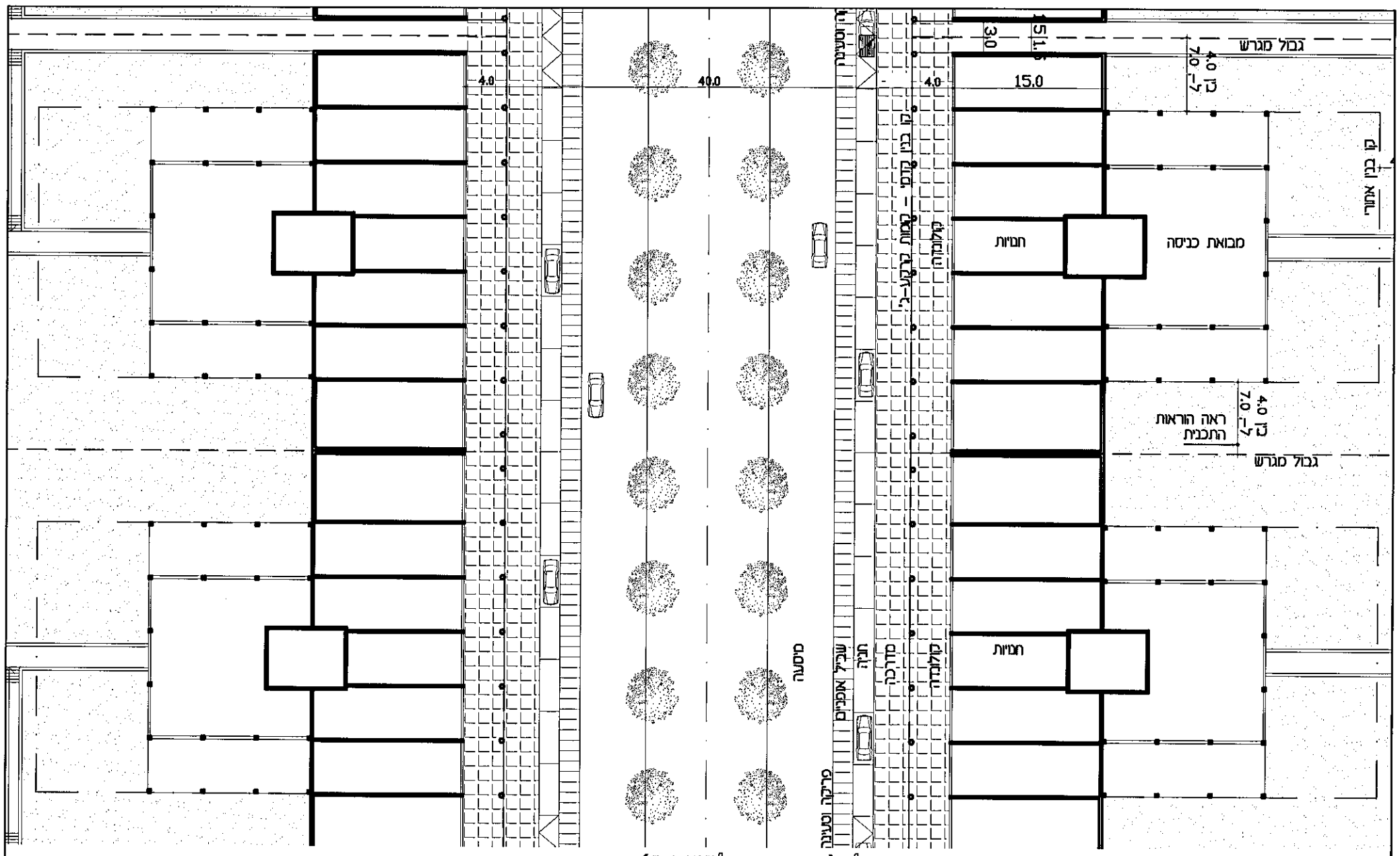
חתך 1-1 דרך רח' אבן-גבירול עם רכבת קלה עילית/תחתית (עם קולונדה)



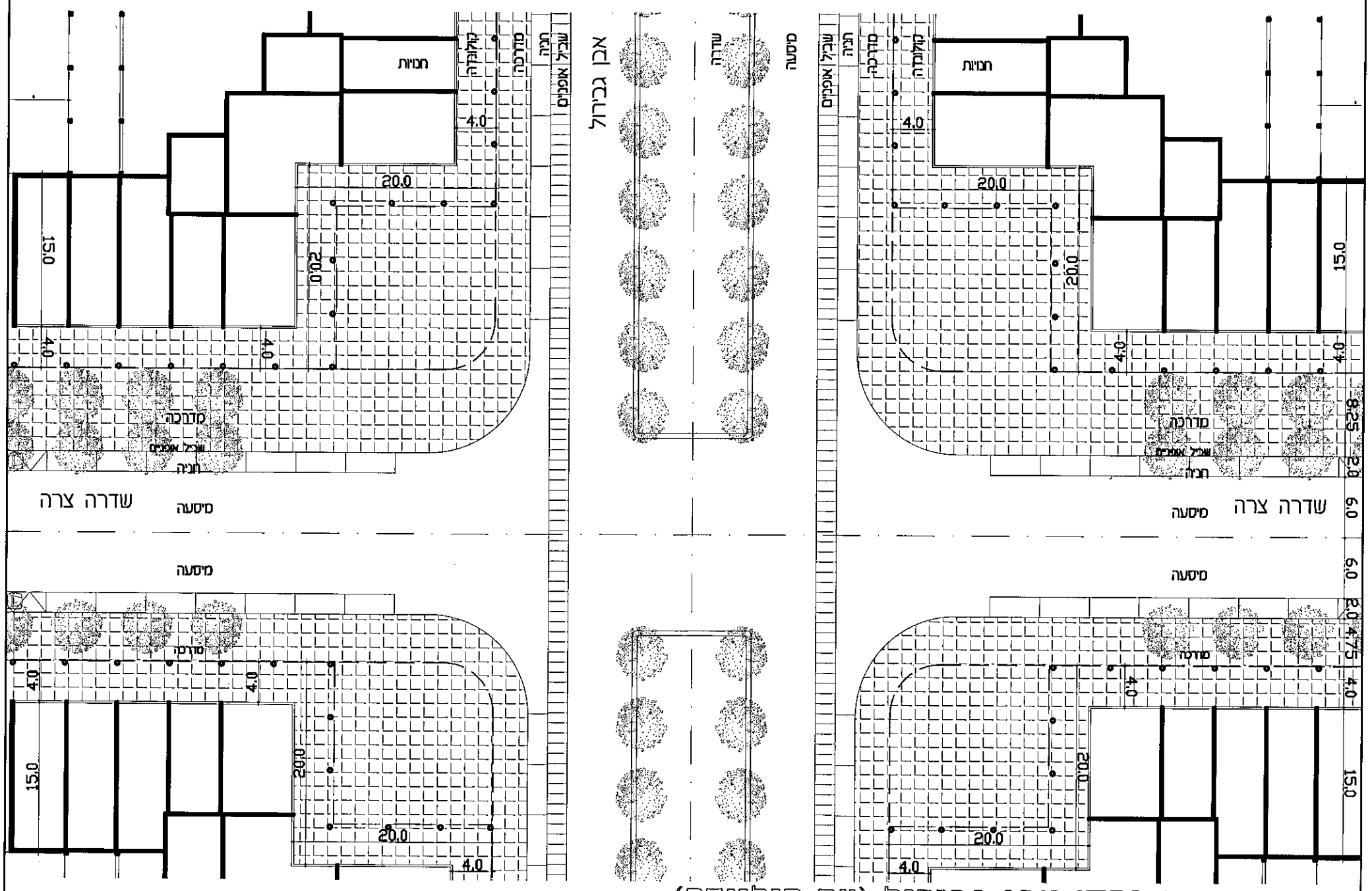
חתך 2-2 רח' אבן-גבירול לפני ביצוע רכבת קלה (קטע ללא קולונדה)



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו 2 הקולונדות, מיקומן, החתך על שלוש הקומות הראשונות ומידותיו	רח' אבן-גבירול (עם קולונדה) חתכים קנ"מ 1:250	גיליון מס' 5

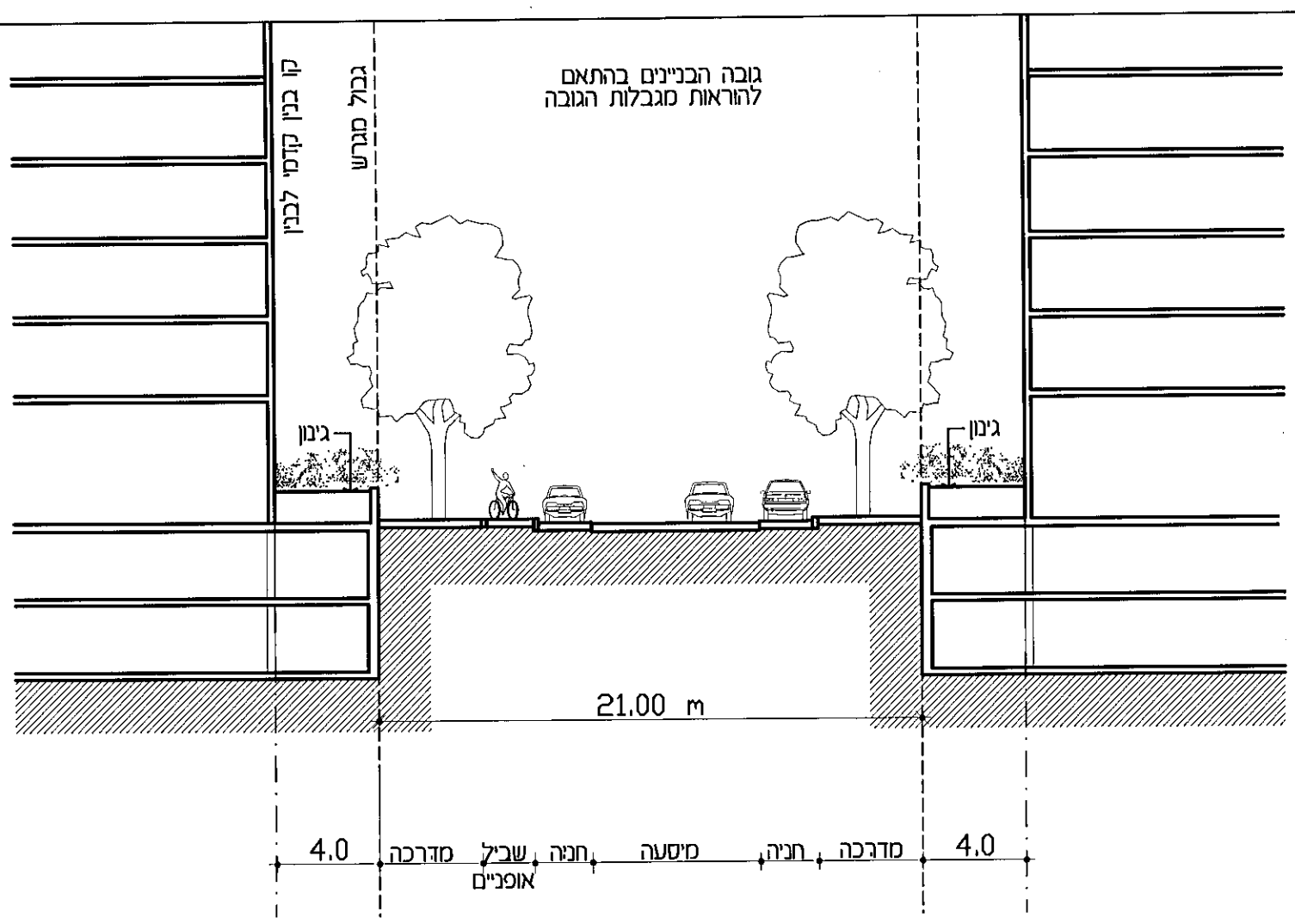


תכנית אופיינית ברח' אבן-גבירול (עם קולונדה)

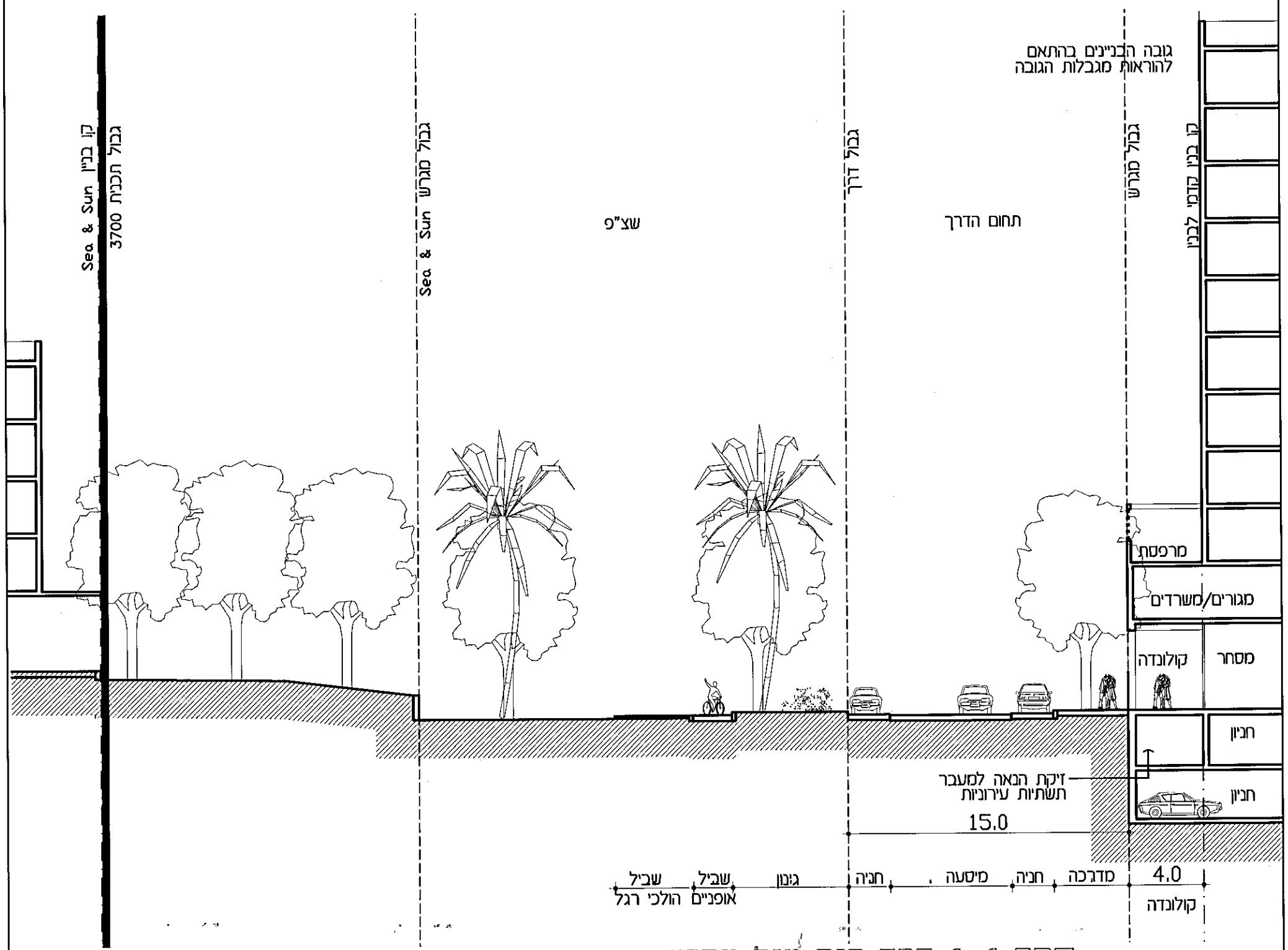


תכנית צומת ברח' אבן-גבירול (עם קולונדה)

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 תנוחת הרחוב ומידות מרכיביו 2 הקולונדות מיקומן ומידותיהן 3 החזיתות המסחריות 4 שטחי הגינון והנטיעות לאורך המדרכות	רח' אבן-גבירול (עם קולונדה) תכניות קנ"מ 1:500	גיליון מס' 6

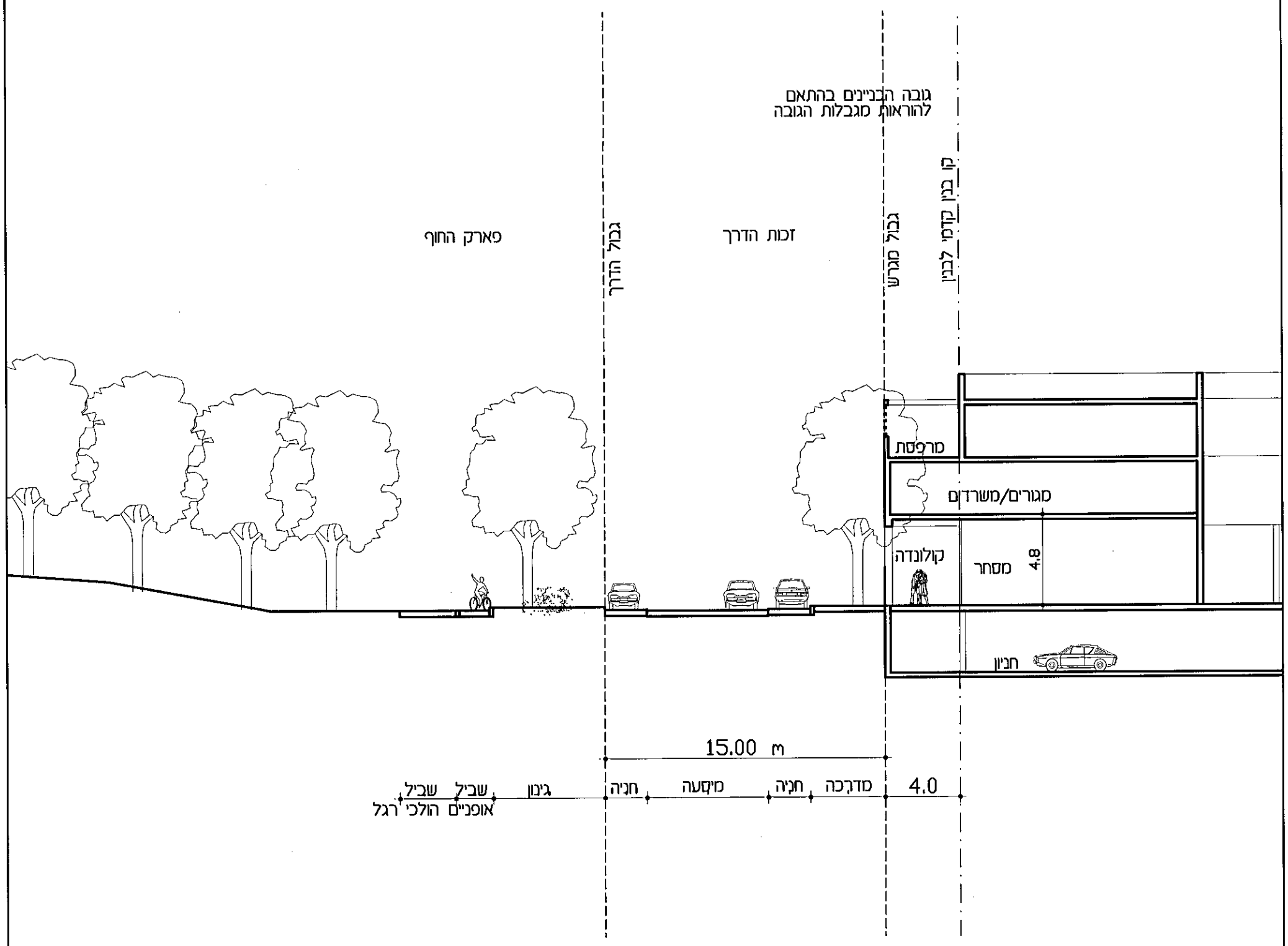


חתך 3-3 דרך הים בין מבנים (בקטע הצפוני)



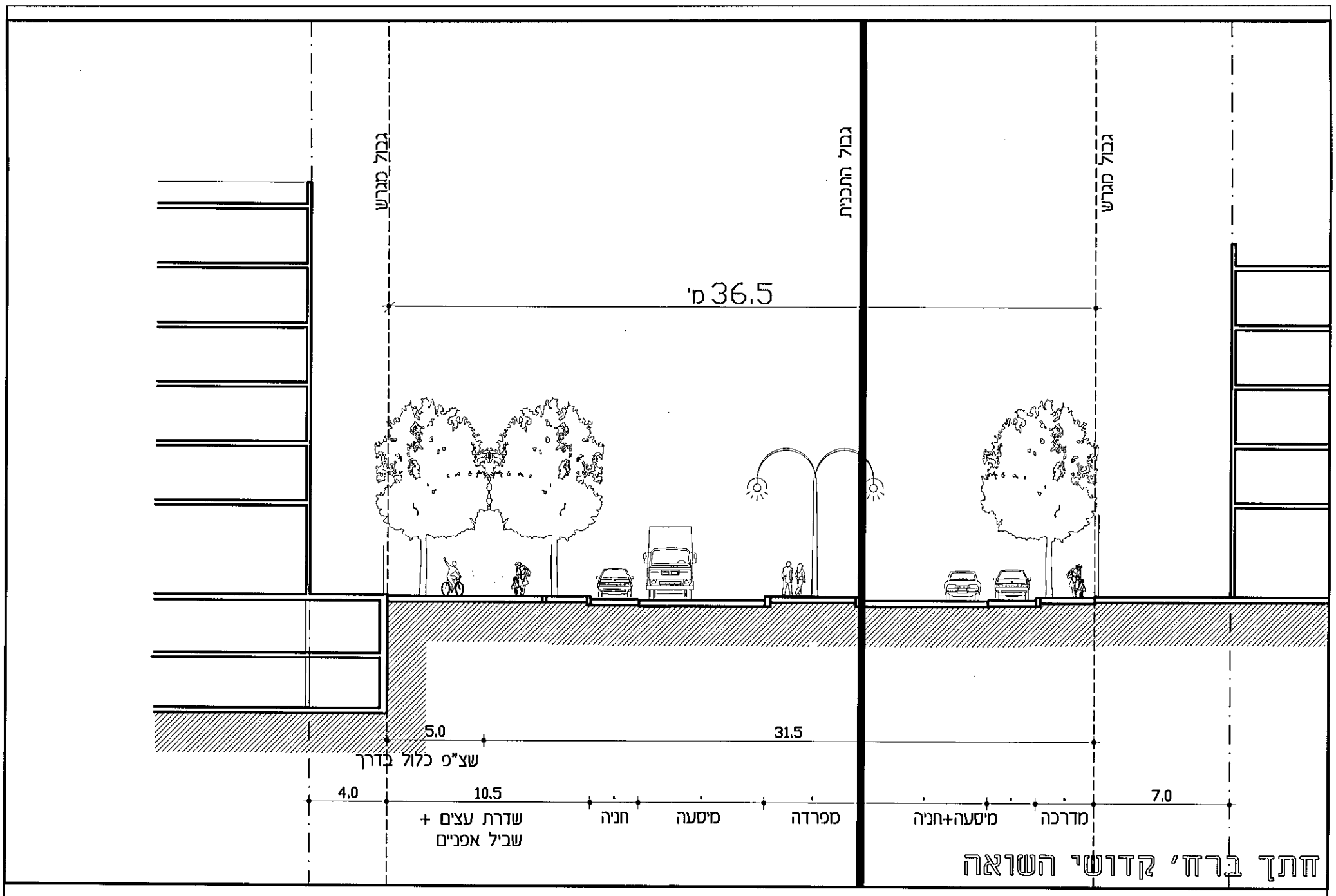
חתך 4-4 דרך הים מול מתחם SEA&SUN

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו 2 הקולונדות מרכיביהן ומידותיהן 3 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	דרך הים חתכים קנ"מ 1:250	גיליון מס' 7

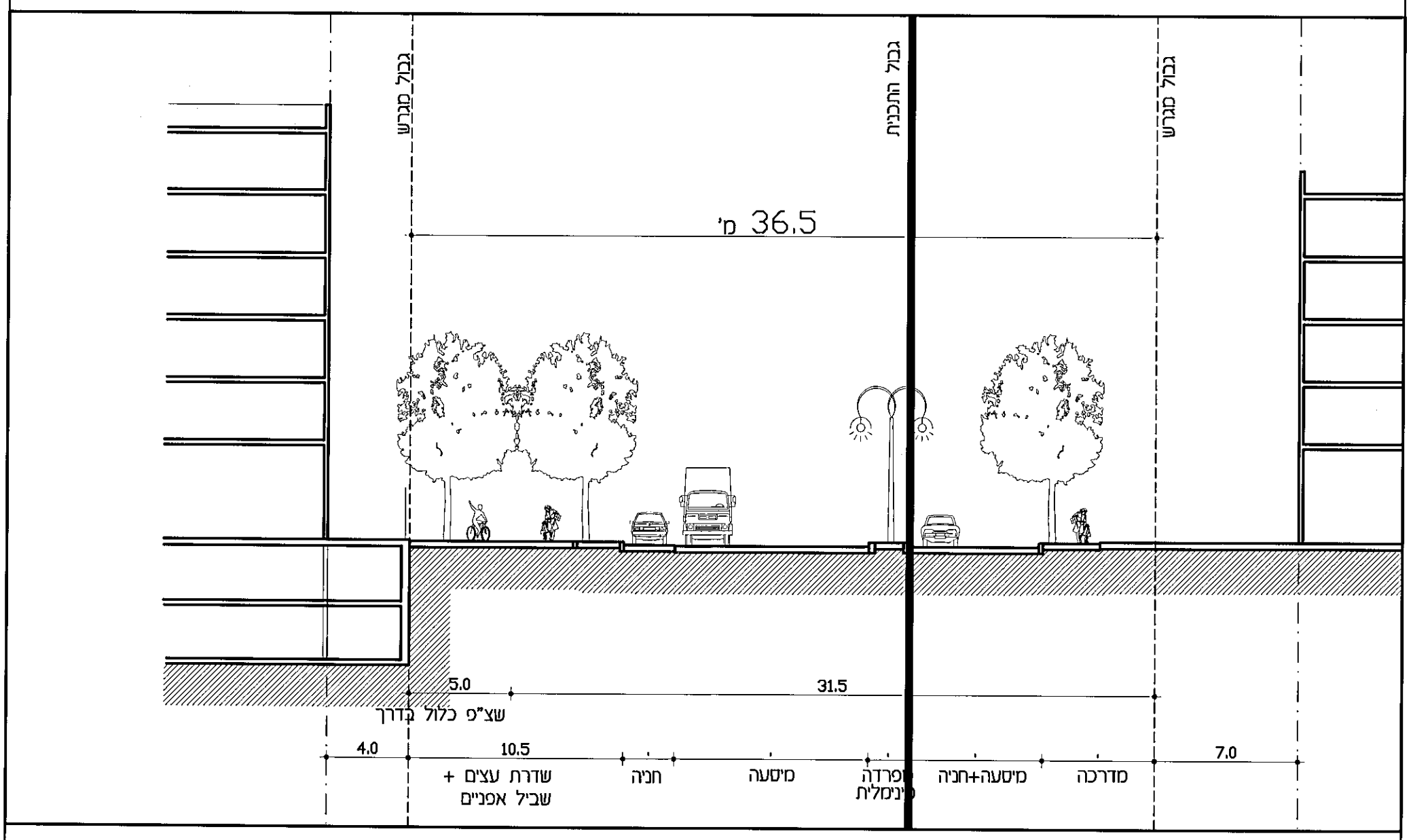


חתך 5-5 דרך הים מול פארק החוף

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו 2 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	דרך הים חתך דרך הפארק קנ"מ 1:250	גיליון מס' 8

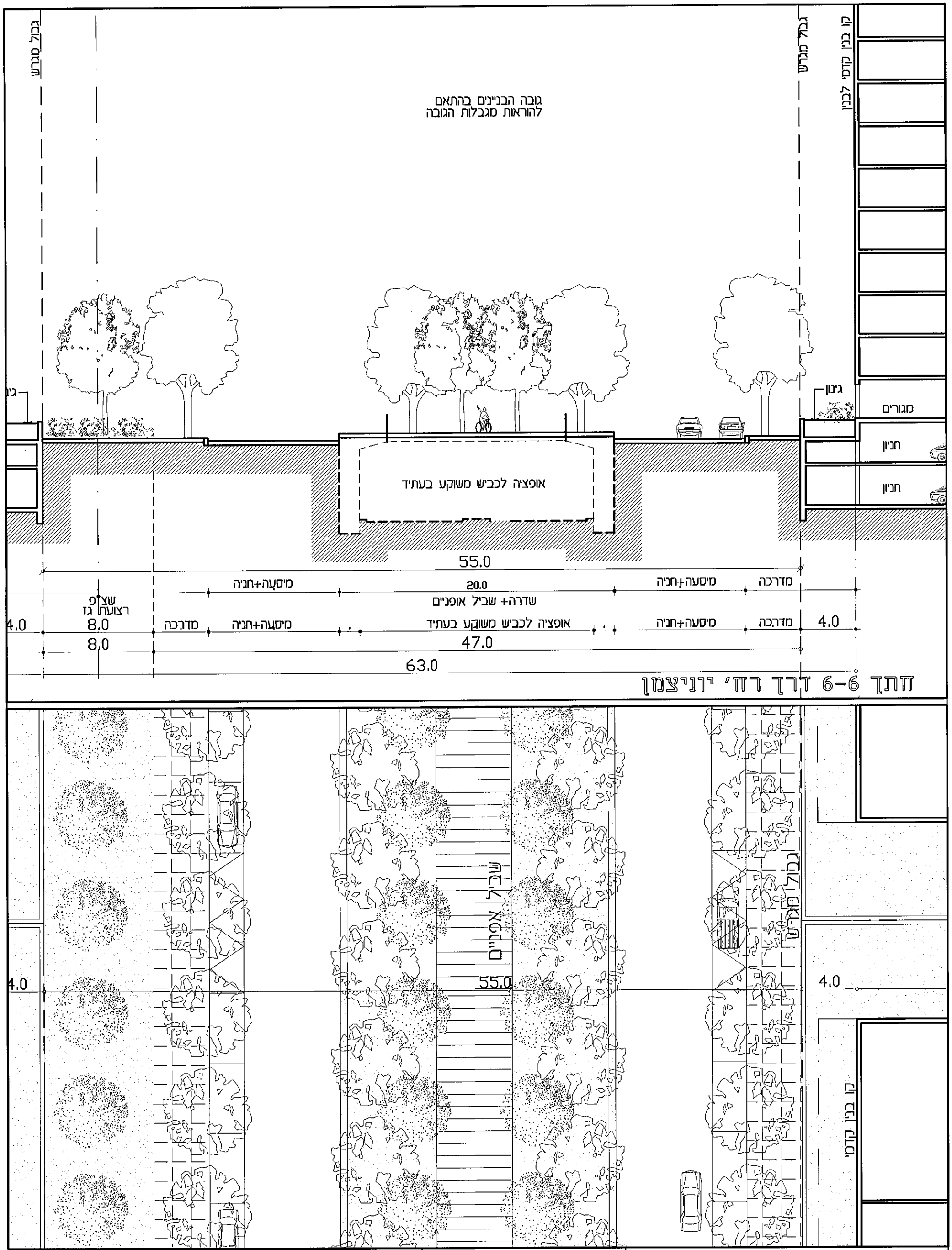


חתך ברח' קדושי השואה



חתך ברח' קדושי השואה עם מפרדה מינימלית

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו 2 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	רח' קדשי השואה חתך קנ"מ 1:250	גיליון מס' 9



מחייב:
1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו
2 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב

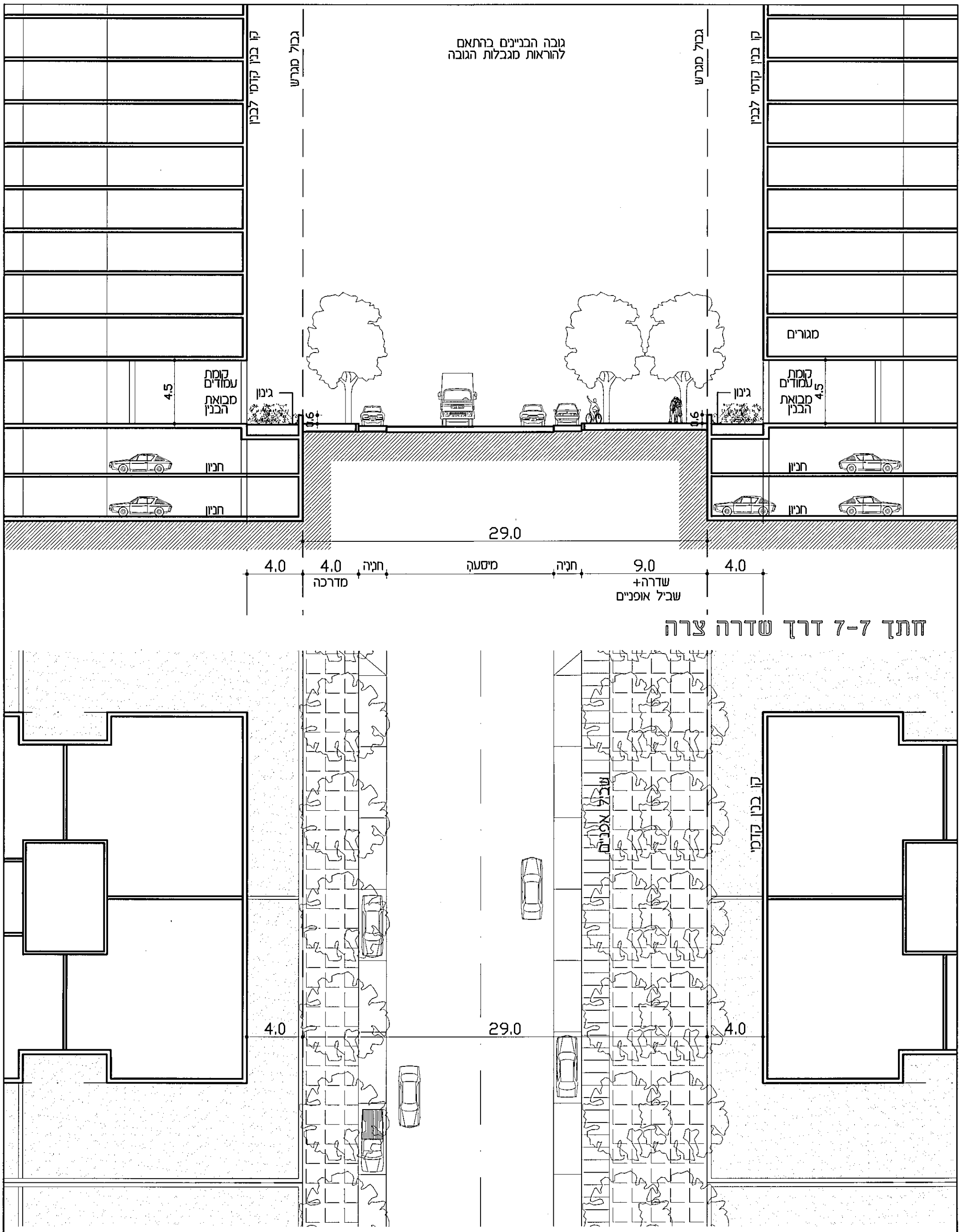
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1

מספר 3700
צפון מערב העיר

רחוב יוניצמן
חתך ותכנית

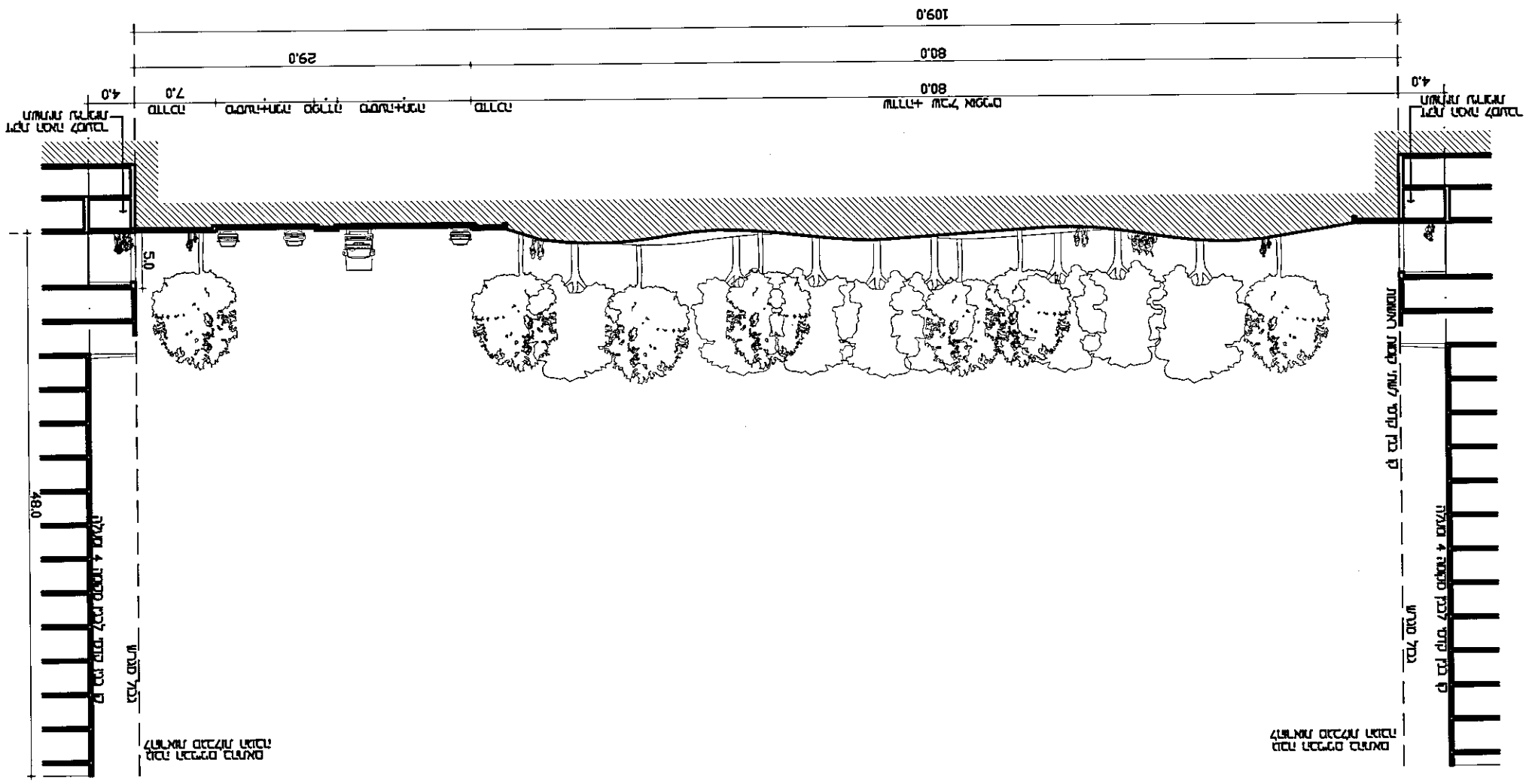
קנ"מ 1:250

גיליון מס'
10



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 חתך הרחוב ומידות מרכיביו 2 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	שדרה צרה חתך ותכנית קנ"מ 1:250	גיליון מס' 11

חתך 8-8 רח' מתתיהו הורקנוס בין הרצל לרמז

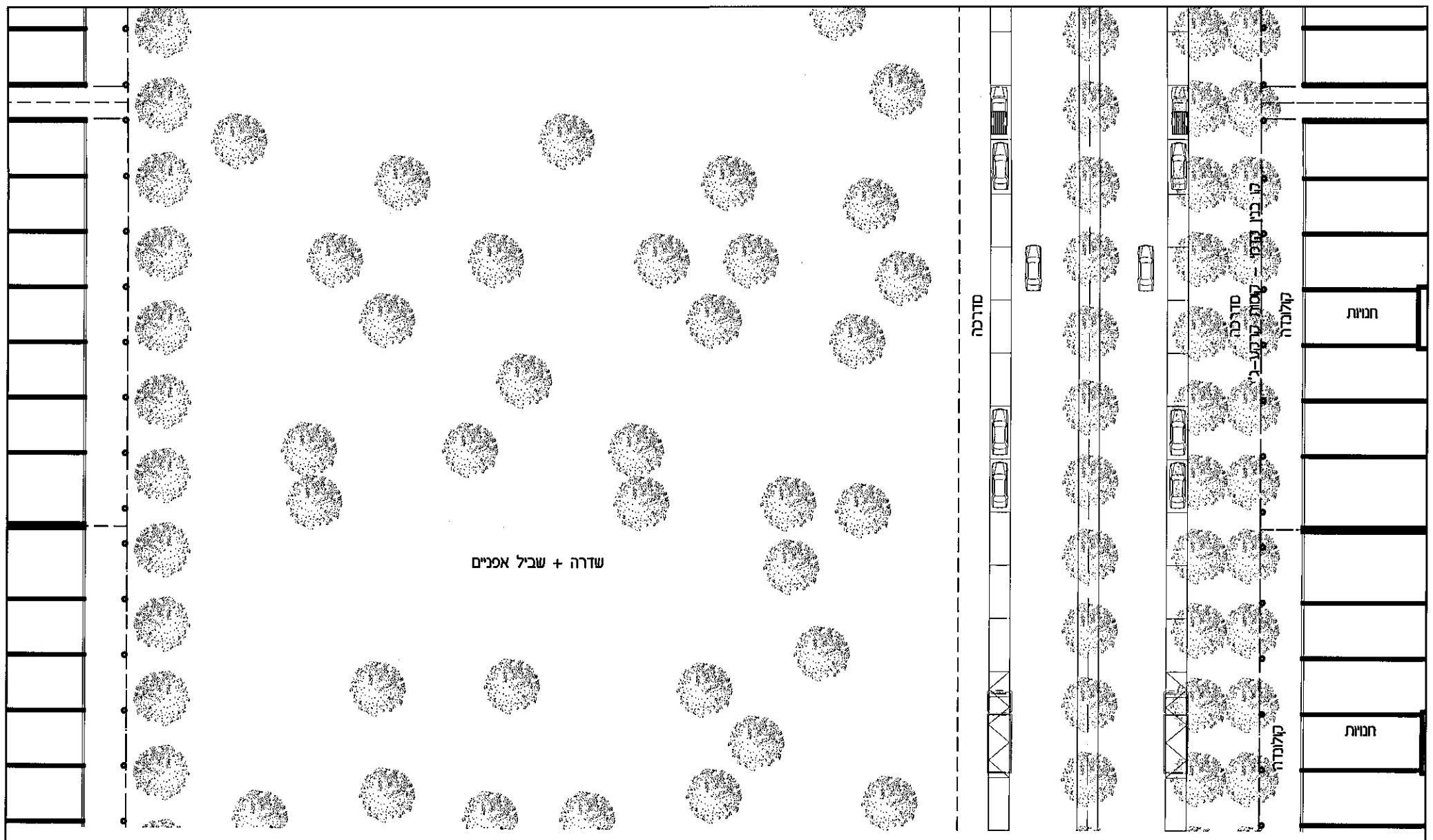


מקרא:

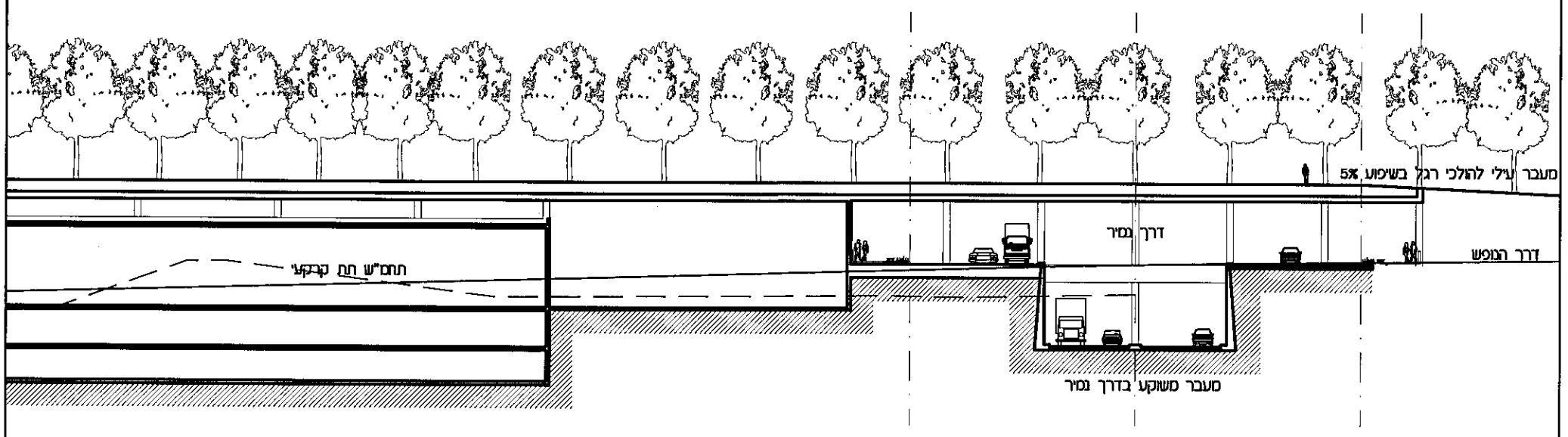
1. גבול תא שטח
2. גבול מגרש
3. גבול מגרש מתוכנן

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו	מגרש 1
מרחב תכנון מקומי מרכז העיר	3700 מגרש
	תל אביב

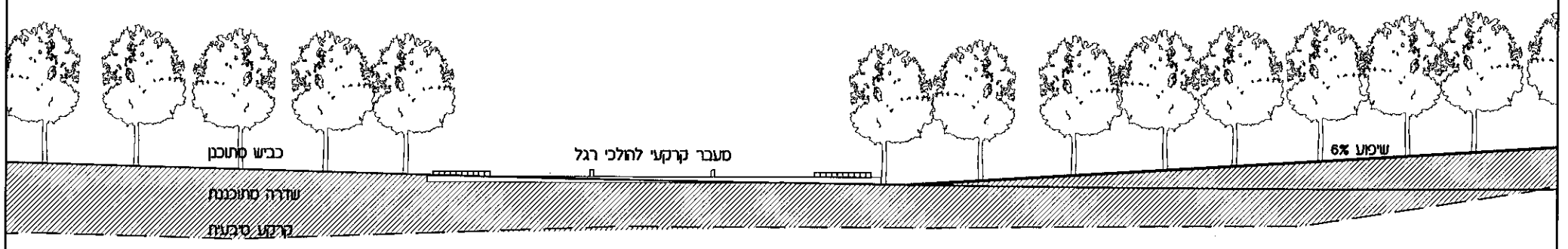
מגרש	תל אביב
1:500	12



תכנית שדרת הנופש עם קולונדה

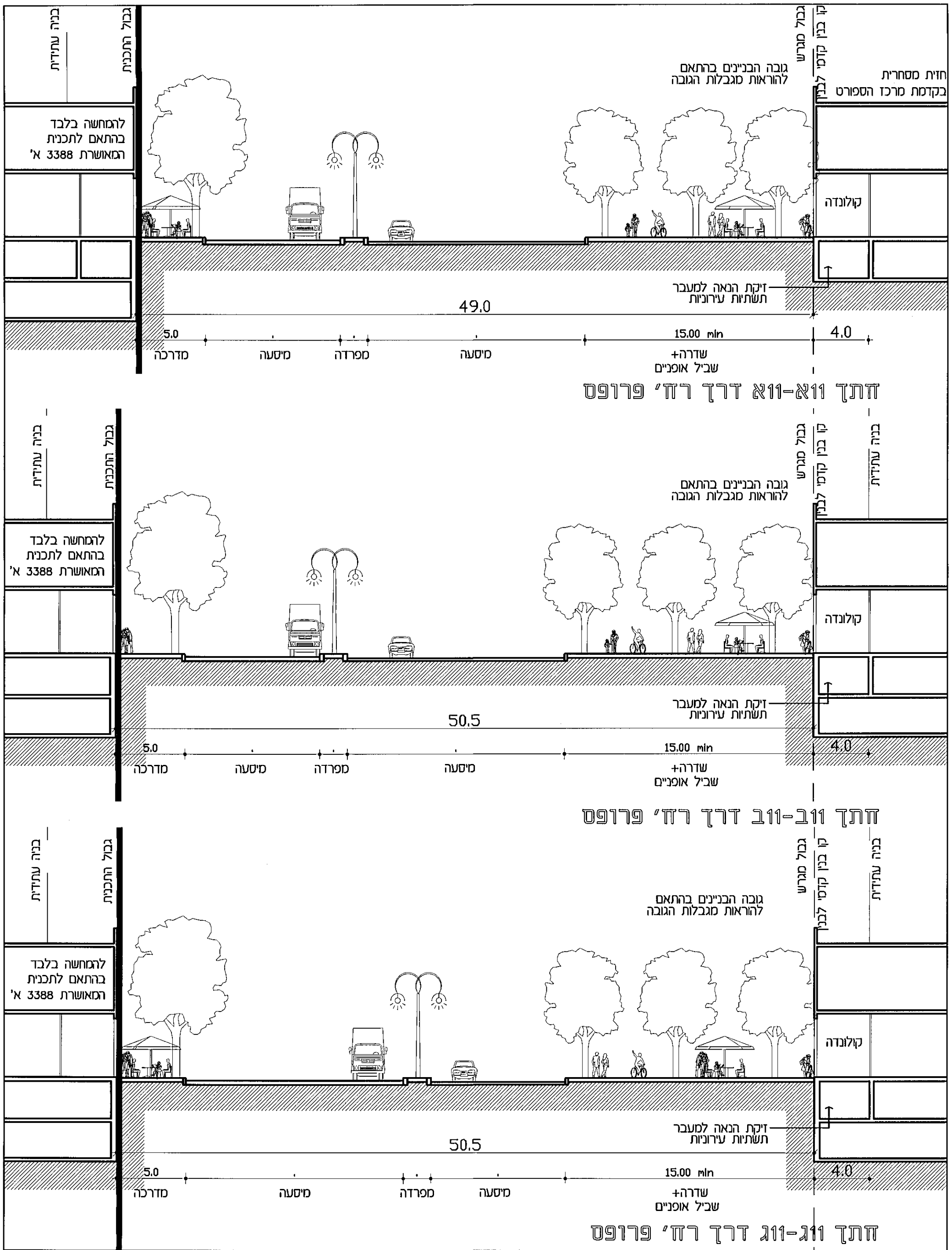


חתך 9-9 דרך הנופש במעבר מעל דרך נמיר

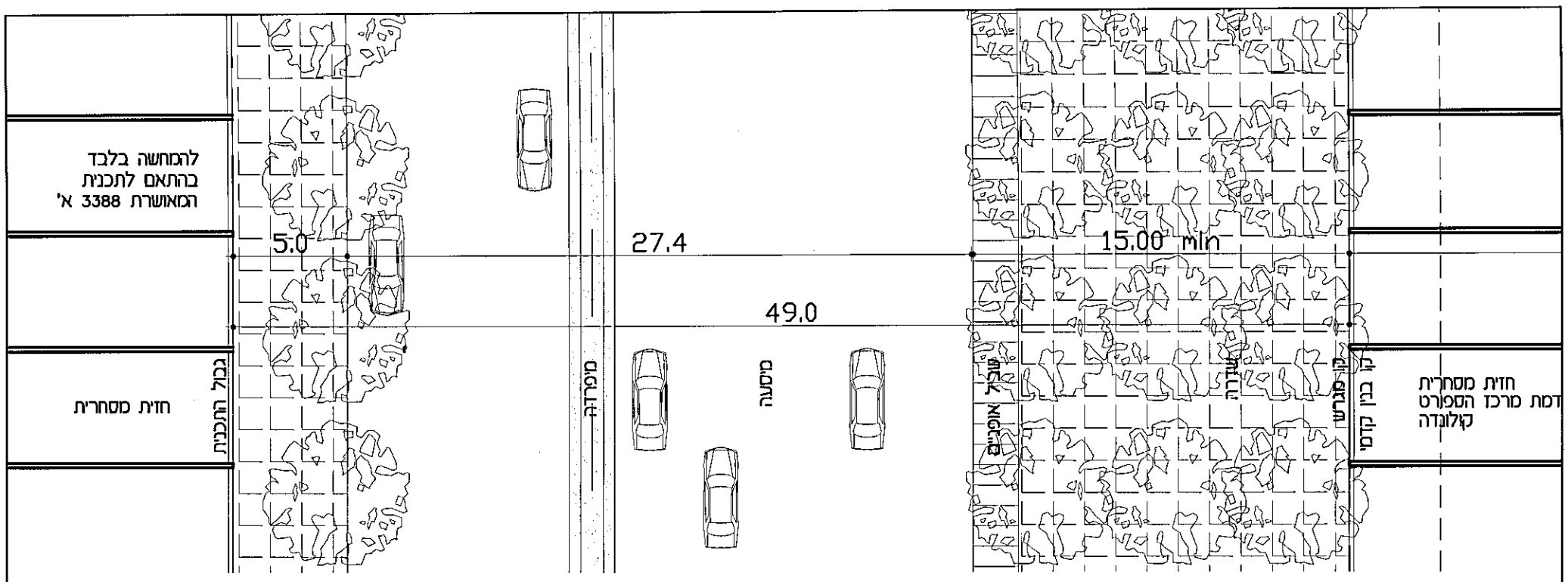


חתך 10-10 דרך הנופש במעבר ברחוב אבן-גבירול

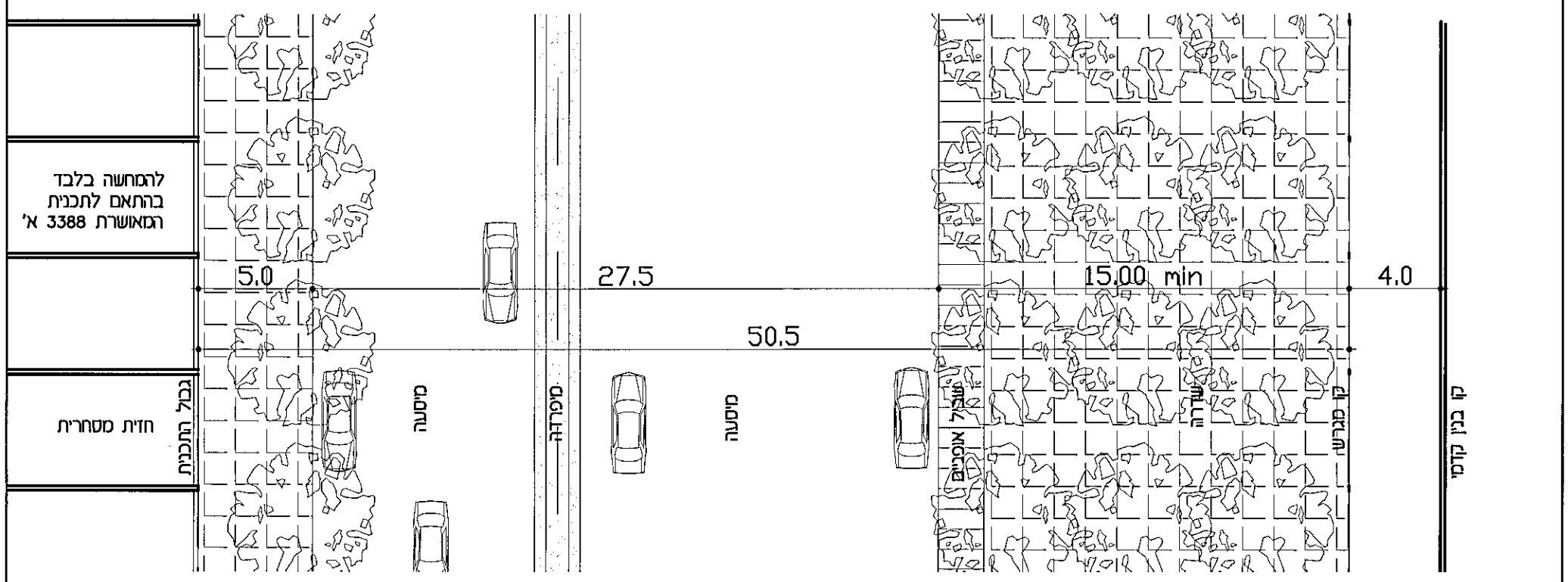
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 מיקום התחמ"ש 2 רציפות מעבר הולכי הרגל המגונן מעל דרך נמיר	תכנית שדרת הנופש חתכי חציית כבישים קנ"מ 1:500	גיליון מס' 13



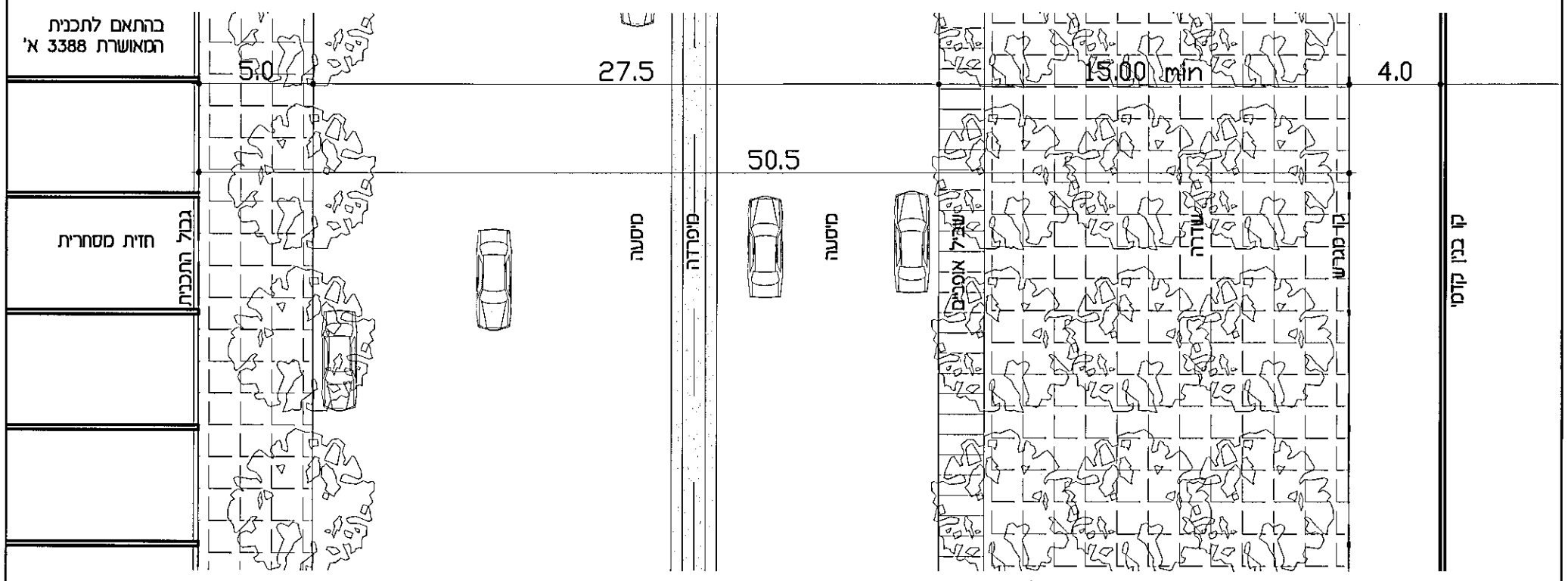
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** חתך הרחוב ומידות מרכיבו הקולונדות מרכיביהן ומידותיהן הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	רחוב פרופס חתכים קנ"מ 1:250	גיליון מס' 14



תכנית אופינית ברחוב פרופס - קטע מערבי

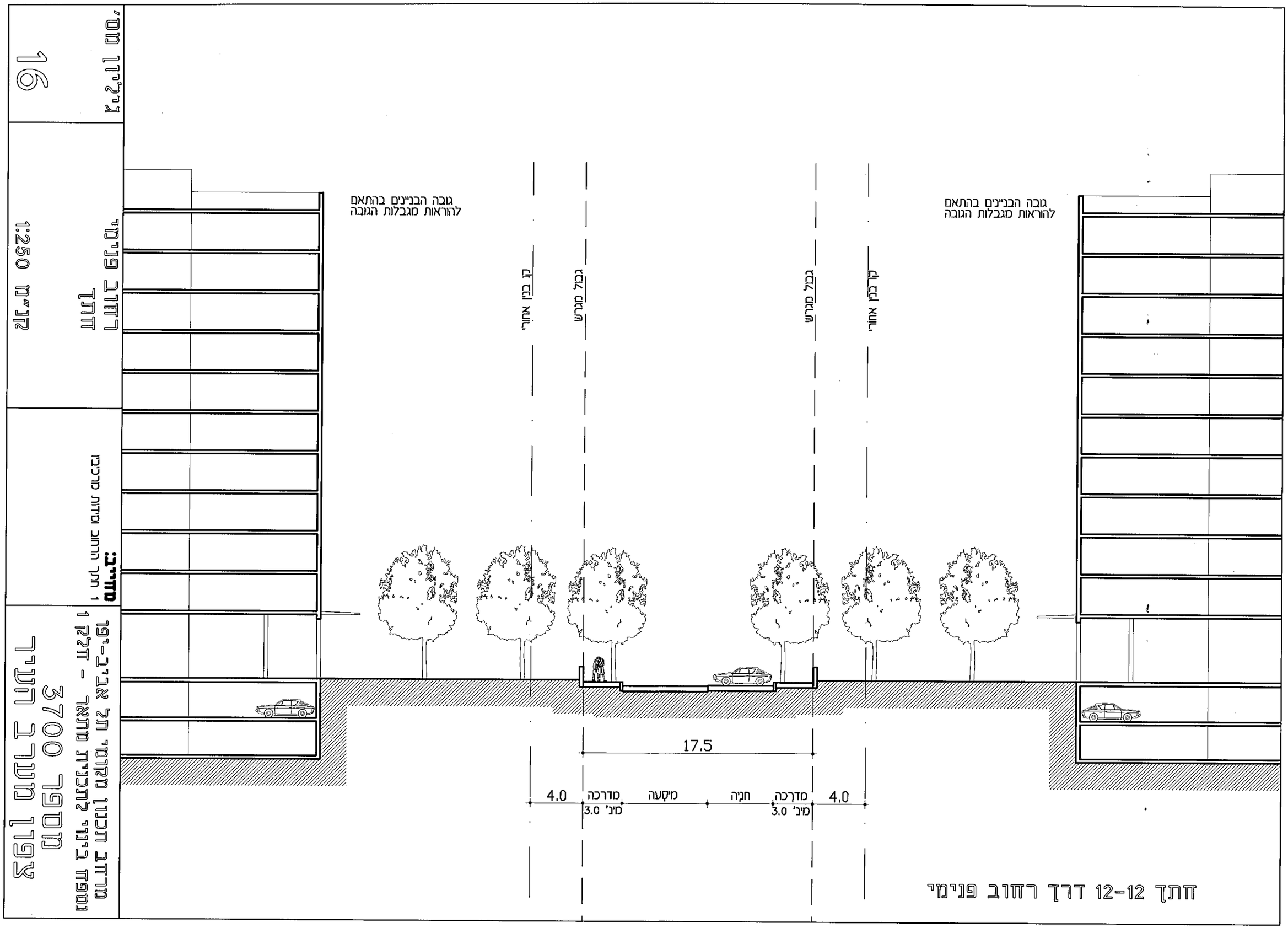


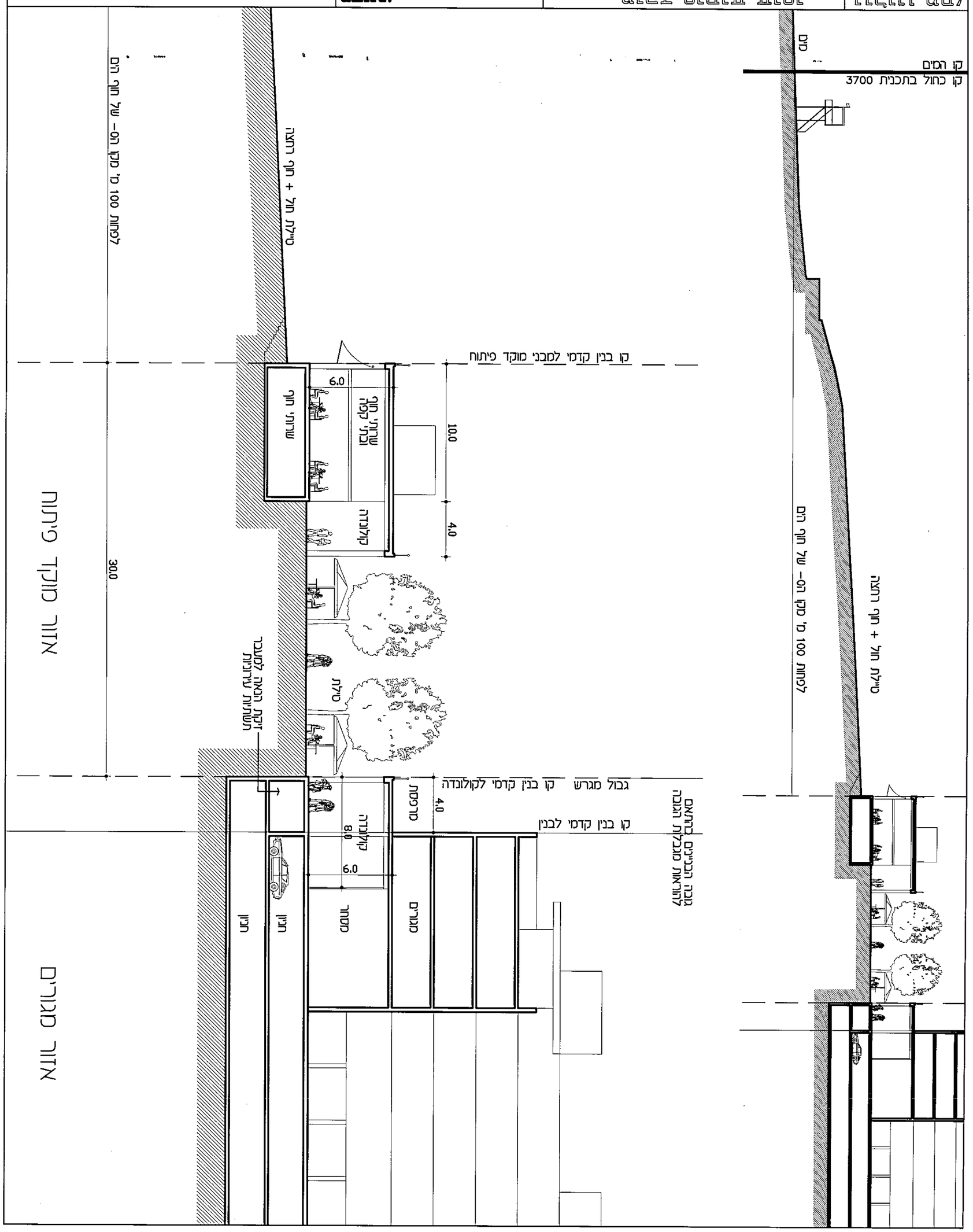
תכנית אופינית ברחוב פרופס - קטע מרכזי

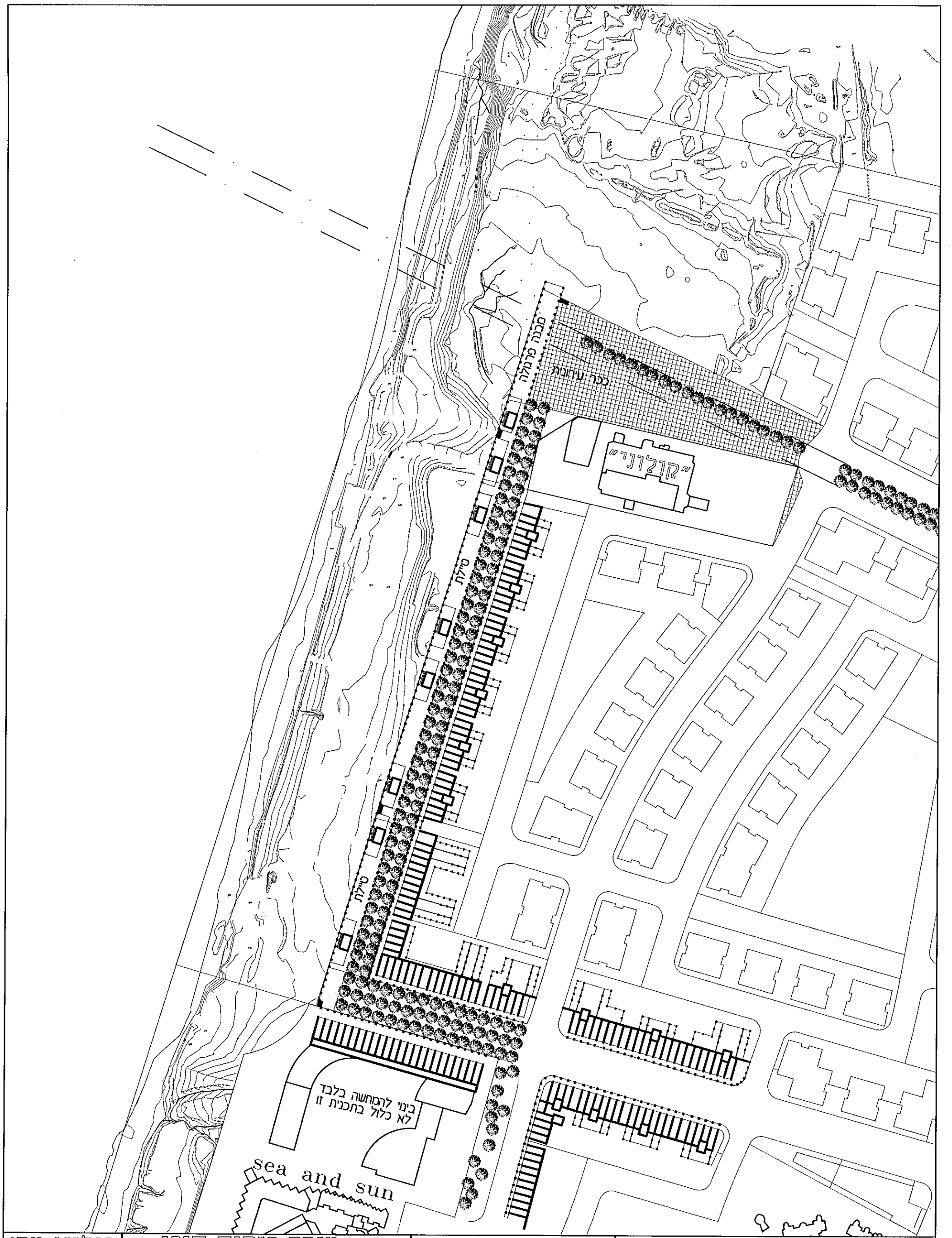


תכנית אופינית ברחוב פרופס - קטע מזרחי

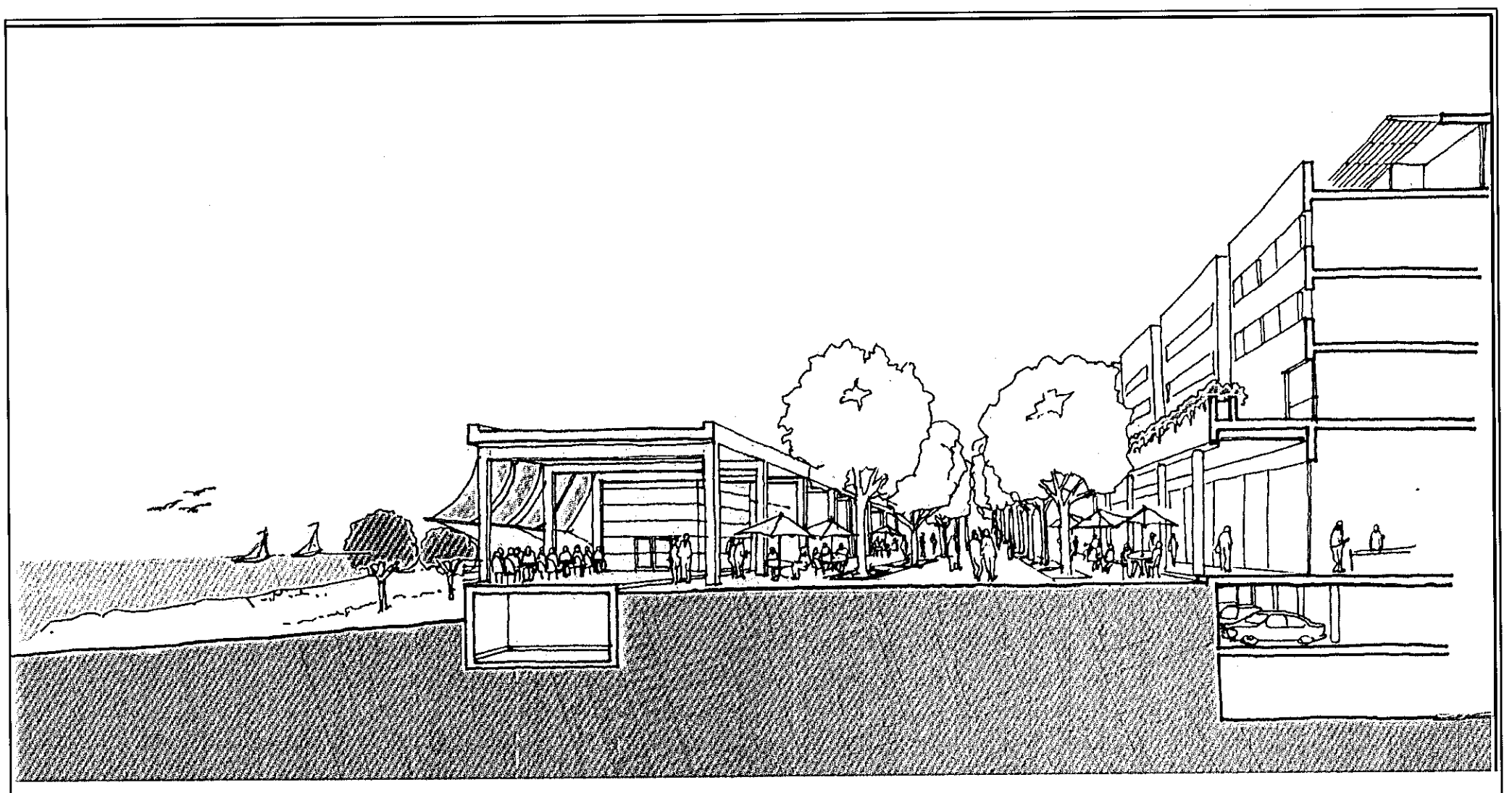
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 תכנית הרחוב ומידות מרכיבי 2 הגינון והיחס בין הבנין לרחוב	רחוב פרופס תכניות קנ"מ 1:250	גיליון מס' 15


גובה הבניינים בהתאם
להוראות מגבלות הגובה
גובה הבניינים בהתאם
להוראות מגבלות הגובה
17.5
4.0
מדרכה
מינ' 3.0
מיסעה
חניה
מדרכה
מינ' 3.0
4.0
חתך 12-12 דרך רחוב פנימי
16
1:250 מ"מ
3700 מגל מגל
מגל מגל מגל
מגל מגל מגל
מגל

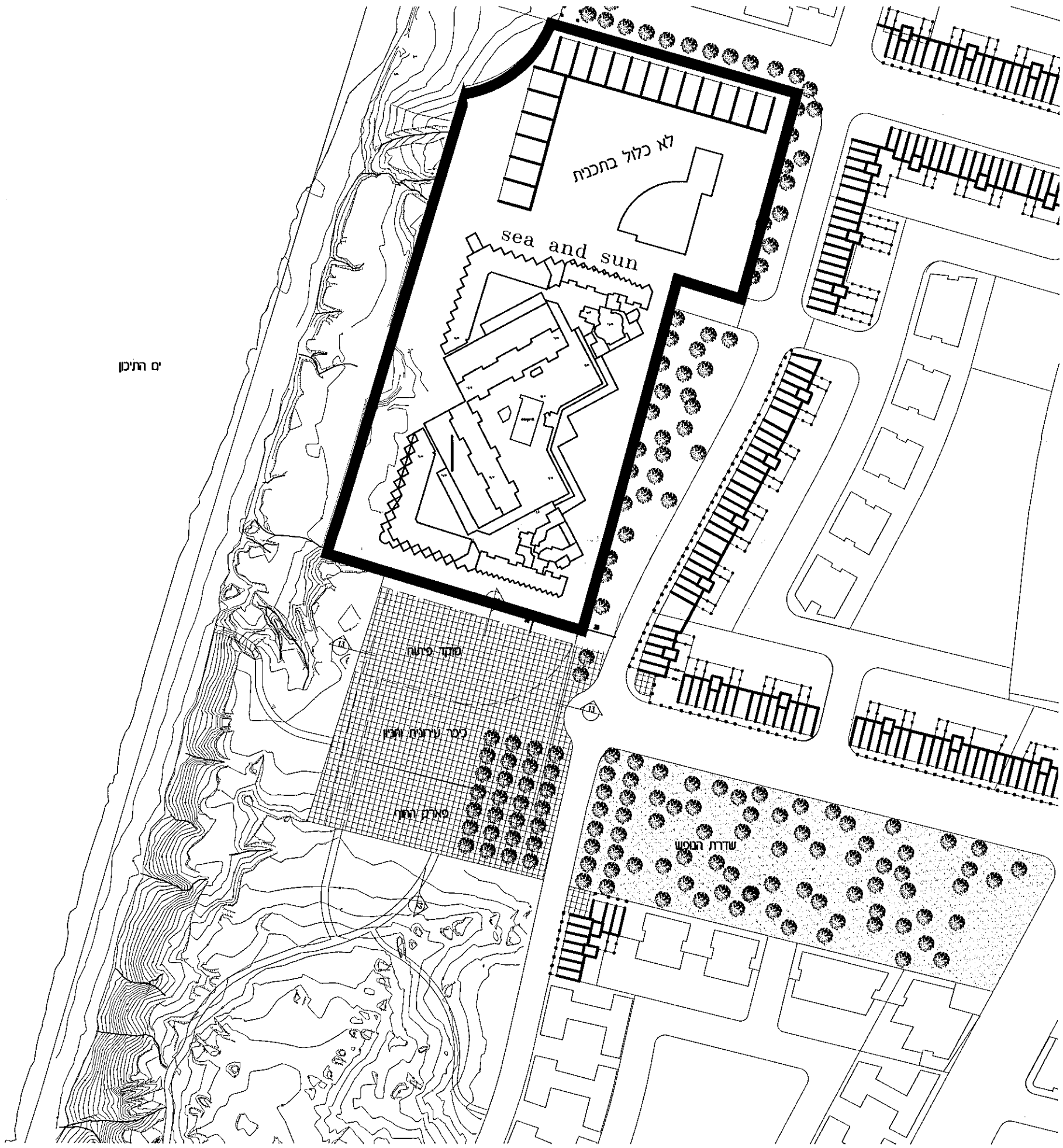

מגרש מגורים
מגרש מגורים
מגרש מגורים



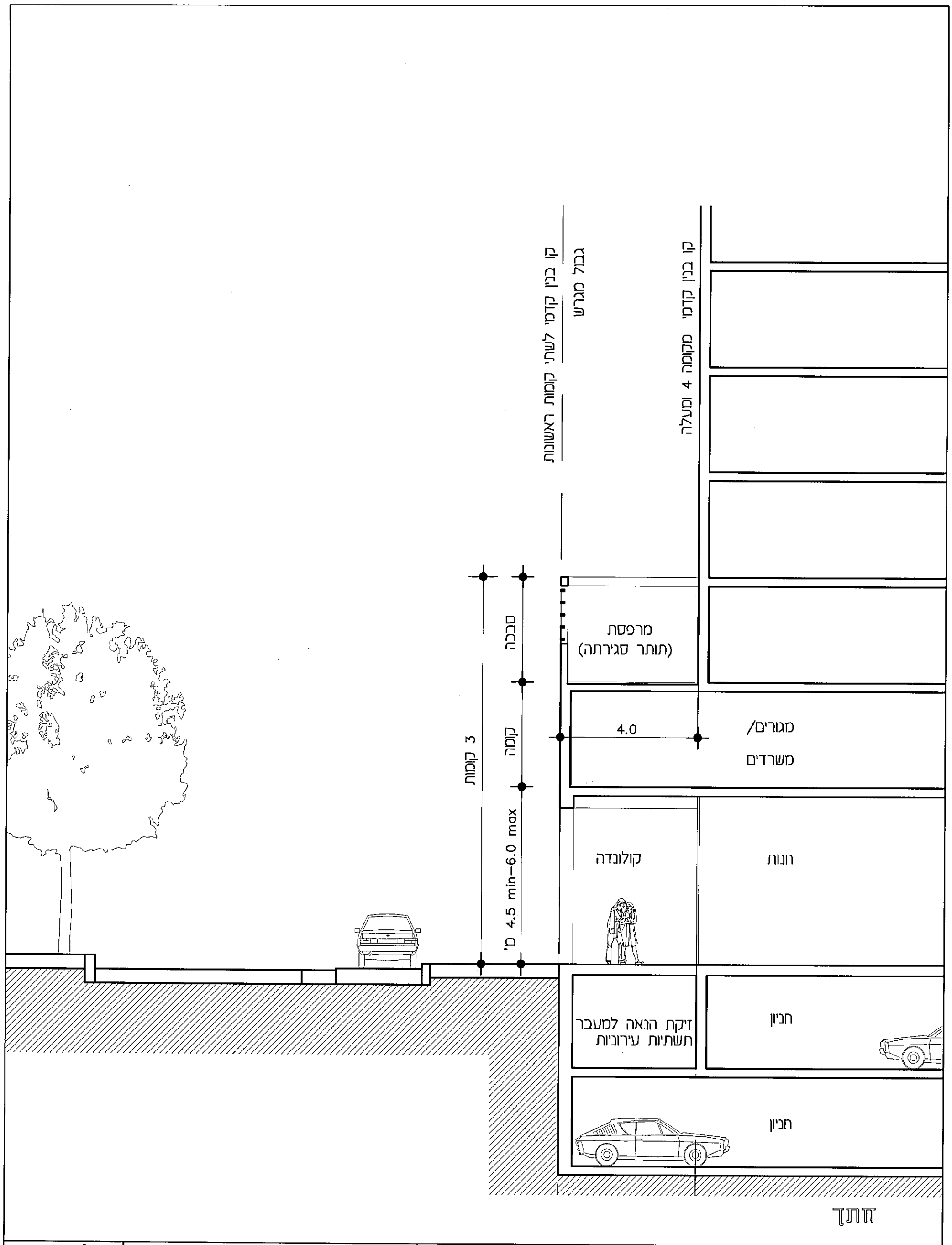
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 הטיילת 2 הקולונדה המסחרית והחזית המסחרית 3 מבנה מוקד הפיתוח החופי, פיזור שירותי החוף לאורכו ושקיפותו לים	מוקד פיתוח חופי תכנית בחלק הצפוני במפלס הטיילת קנ"מ 1:2500	גיליון מס' 18



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 הטיילת 2 הקולונדה המסחרית והחזית המסחרית 3 פיזור שרותי החוף והשקיפות לים	מוקד פיתוח חופי מבט וקטע בחלק הצפוני קנ"מ 1:250	גיליון מס' 19



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר		מוקד פיתוח חופי תכנית בחלק הדרומי קנ"מ 1:2500	גיליון מס' 20



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1

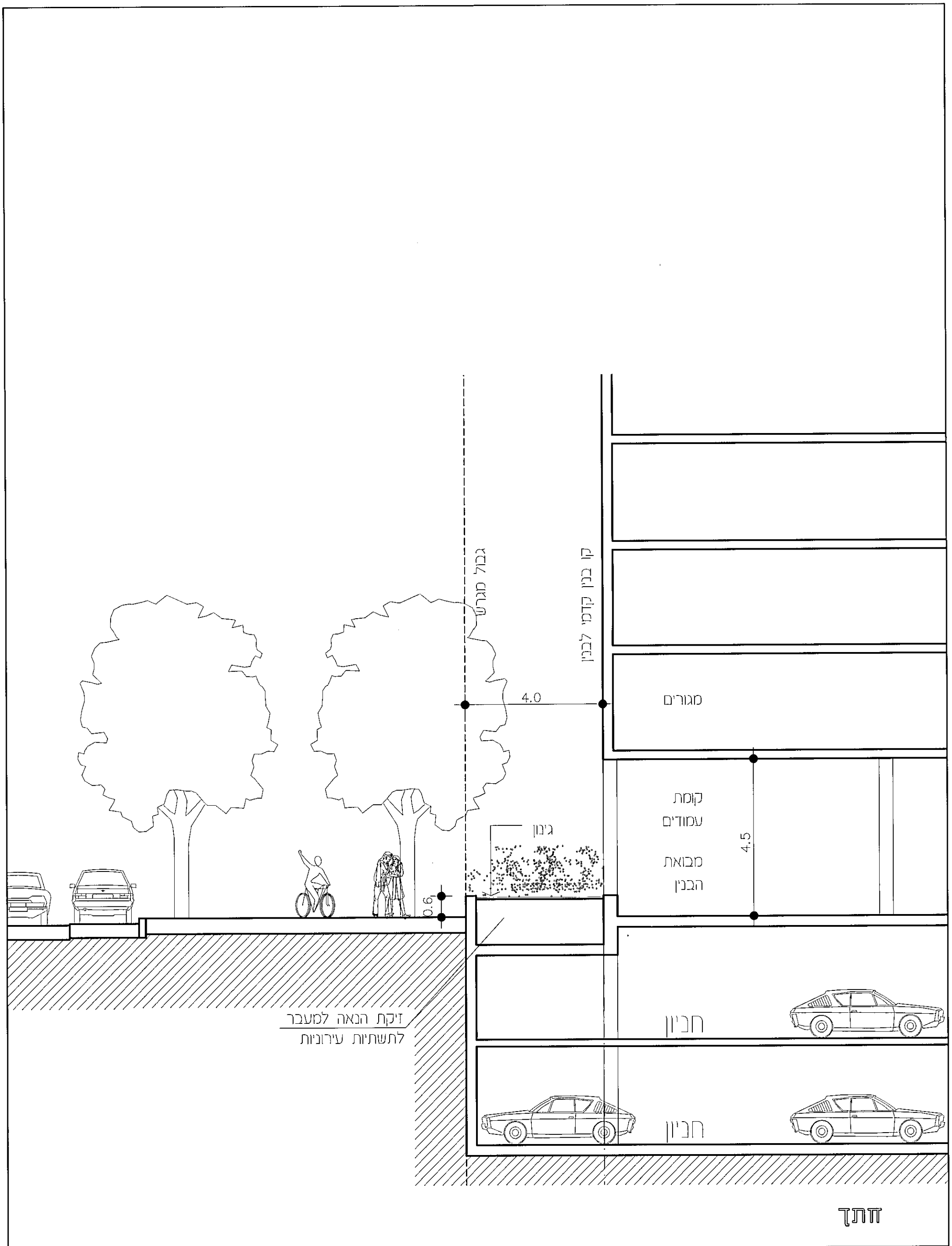
מספר 3700
צפון מערב העיר

מחייב:
1 הקולונדה מיקומה, מידותיה ויחסה לרחוב
2 שלוש קומות כחזית בקו בנין 0
3 החזית המסחרית מיקומה ורציפותה

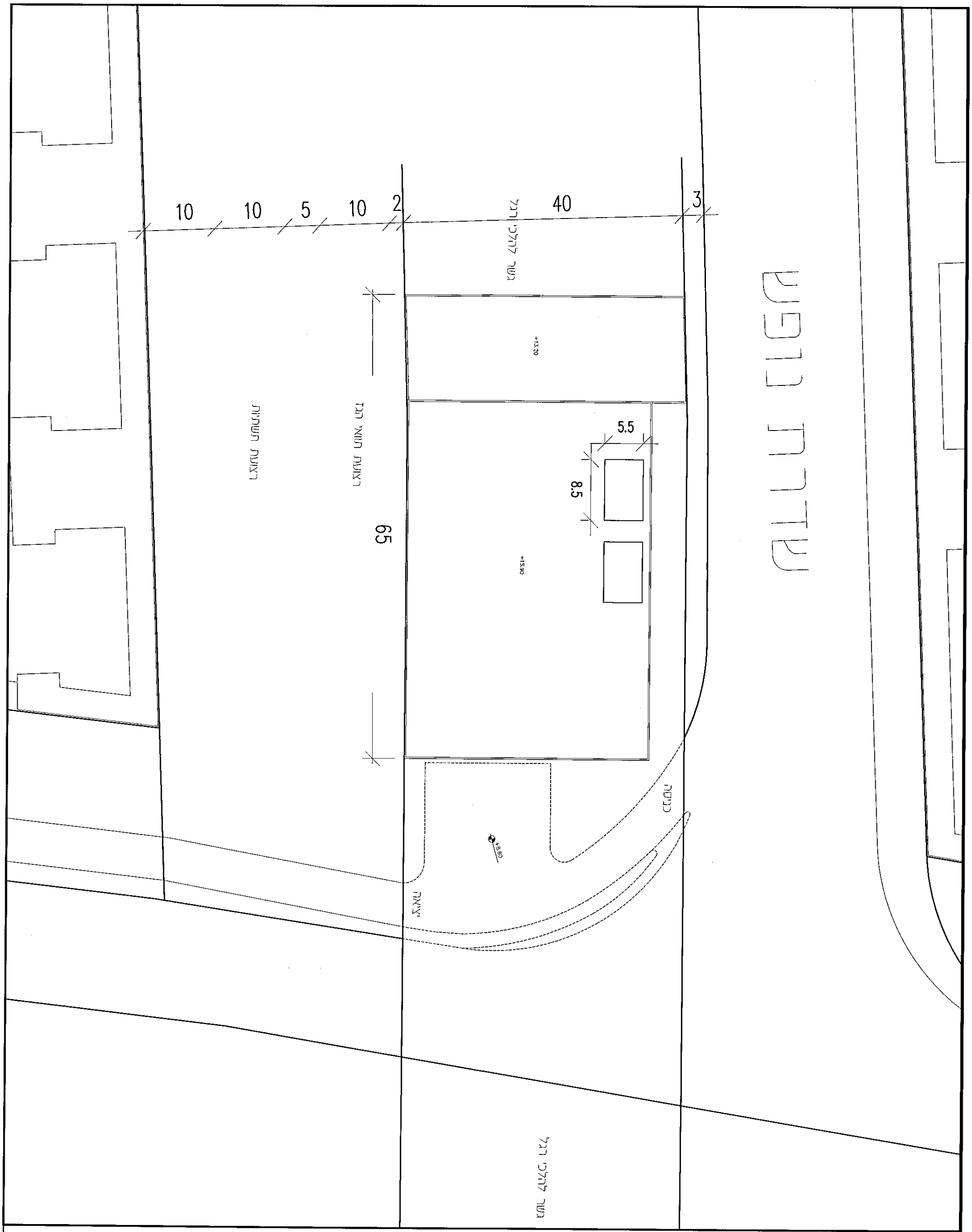
פרט קולונדה
חתך

קנ"מ 1:100

גיליון מס'
21



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 1 מספר 3700 צפון מערב העיר	**מחייב:** 1 היחס בין חזית הבנין לרחוב 2 הגינון בחזית הבנין	פרטי שדרה צרה חתך קנ"מ 1:100	גיליון מס' 22


10
10
5
10
2
40
3
65
5.5
8.5
+13.20
+15.90
+8.80
רח' אלון מתלתן
רח' אלון מתלתן
רח' אלון מתלתן
רח' אלון מתלתן
מגרש מתלתן
מגרש מתלתן
מגרש

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

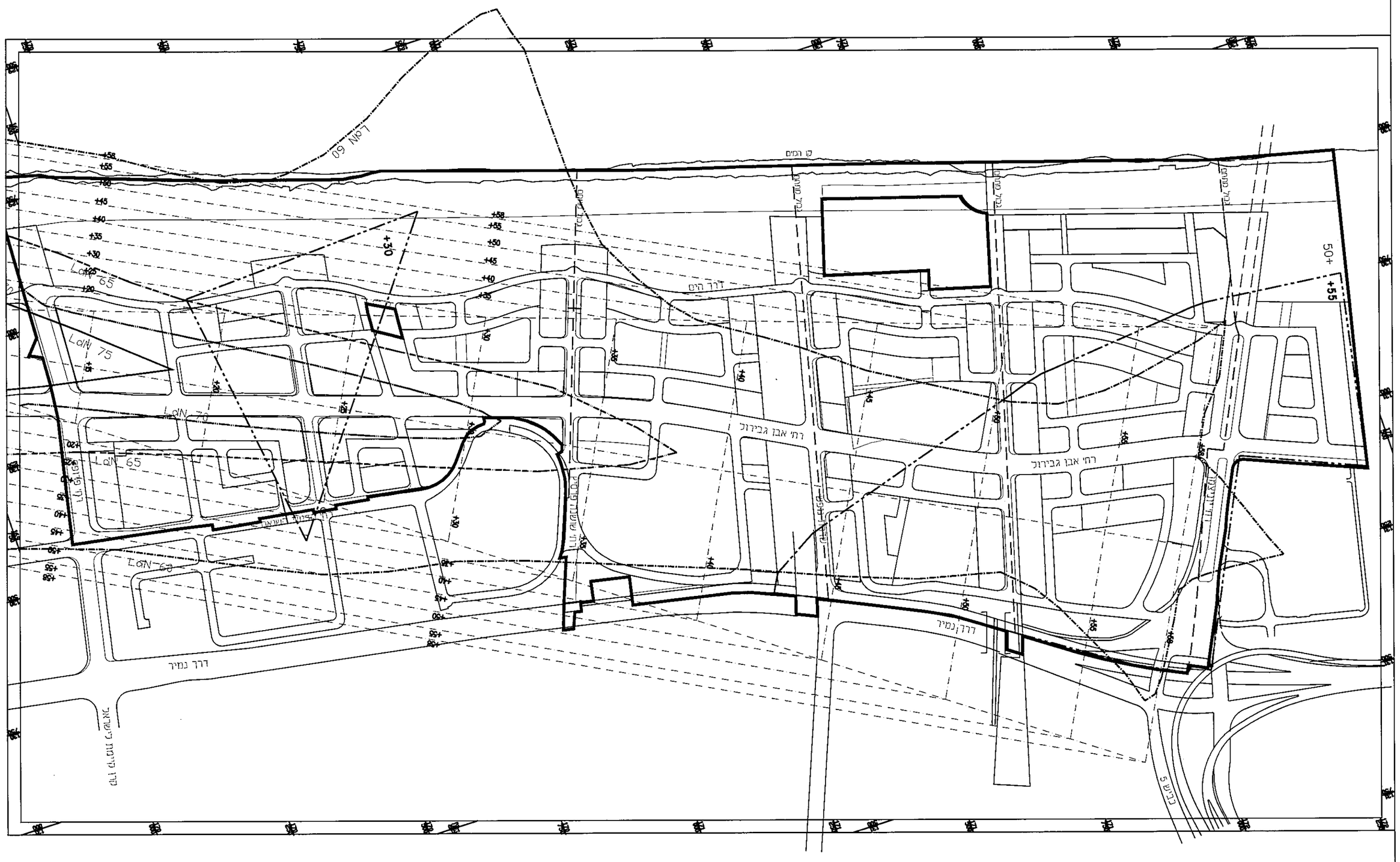
תכנית מתאר מספר 3700
"צפון מערב העיר"

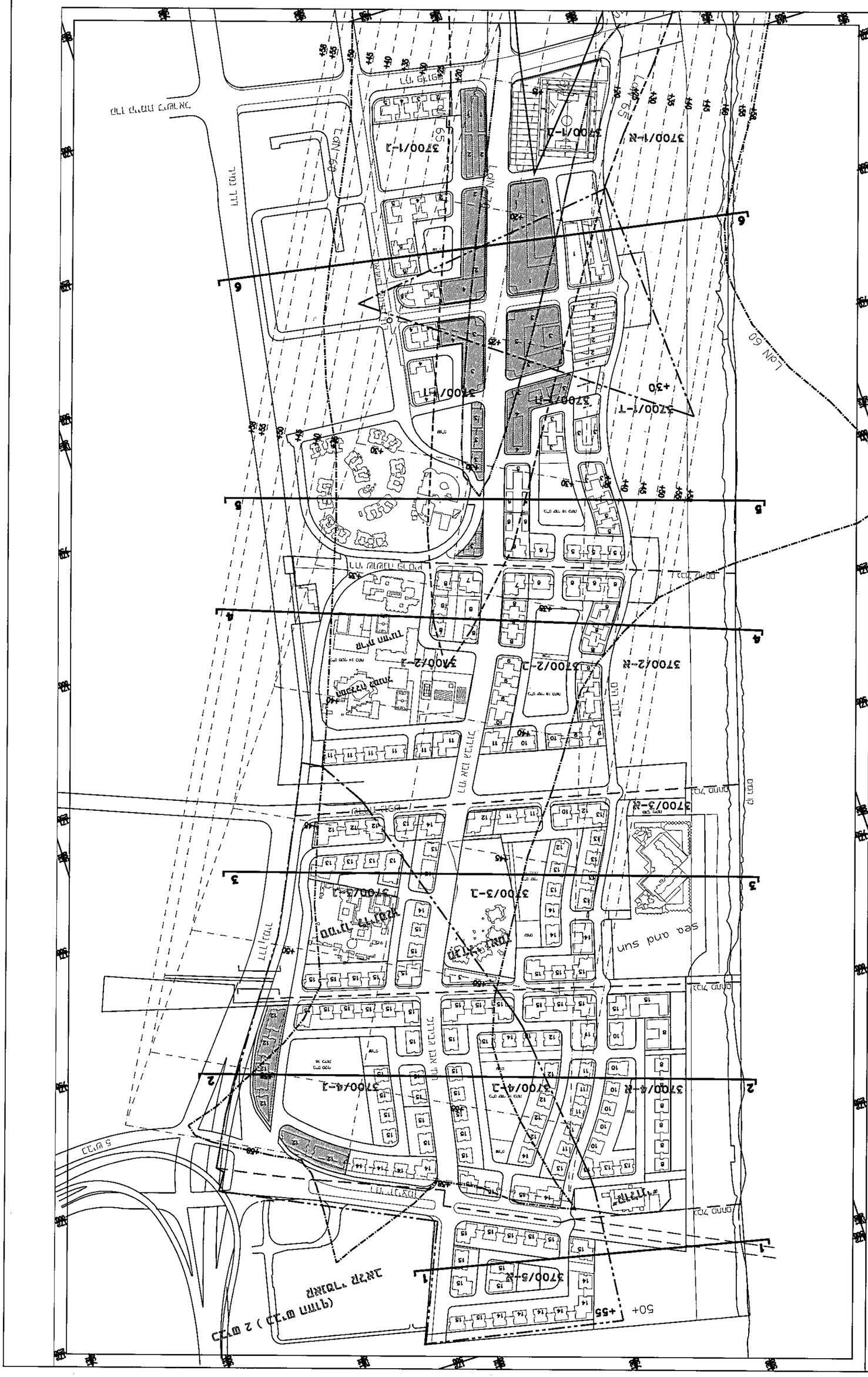
נספח בינוי - חלק 2

תאריך: 25.05.2014 מהדורה למתן תוקף
היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו
בעלי הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ופרטיים
המתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ

חתימת המתכנן	חתימת היזם	

היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ופרטיים המתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 2 מספר 3700 צפון מערב העיר	מיפוי הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה דב הוז (שדה דב) - מחייב קנ"מ 1:5000	גיליון מס' 2 א'





הערה: הקרנת מרחב, מבנה מגורי קהילתי.
מפנה הקרנות הנמוכות ביותר מעל הרצפה הסופית, מעל קומת עמודים מפולשת, מעל חניון תת קרקעי.
הקרנת הצללים נבדקה לתאריך 21 ביולי, בשעה 12:00 לפי שעון קיץ.

הקרנת מבנה	
קווי גובה מבוקשים	
גבול מגרש	
מבנה מגורים	
מבנה ציבורי	
Lan=75 מ"מ לח	
Lan=70 מ"מ לח	
Lan=65 מ"מ לח	
Lan=60 מ"מ לח	

3700 מגרש 195

19-בית הספר הדתי "מאיר" 2 יחידות - מגרש מס' 3700 מגרש מס' 195

מבנה מגורים ומבנה ציבורי מגרש מס' 3700 מגרש מס' 195

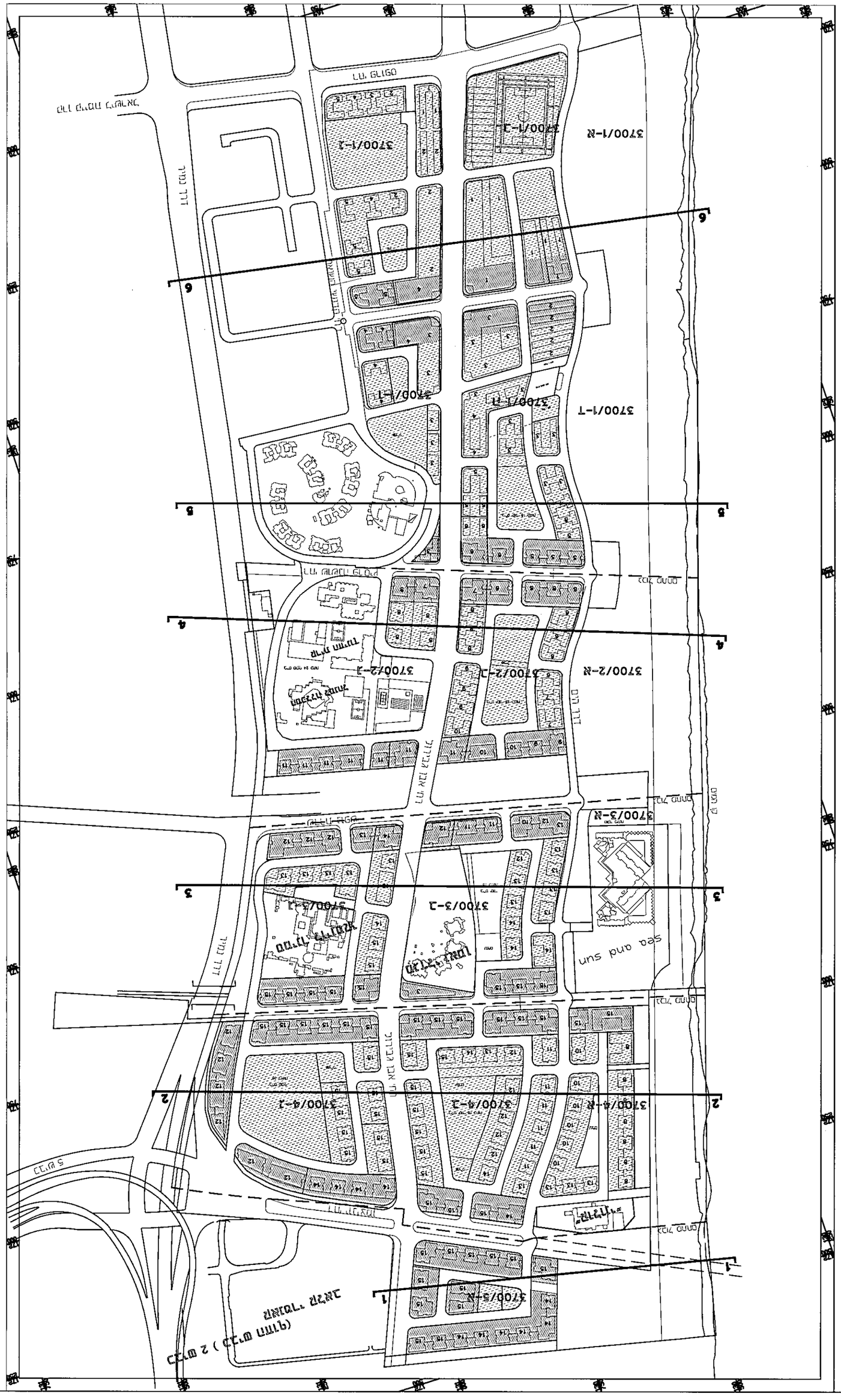
1:3000 מ"מ

19-בית הספר הדתי "מאיר" 2 יחידות - מגרש מס' 3700 מגרש מס' 195

מבנה מגורים ומבנה ציבורי מגרש מס' 3700 מגרש מס' 195

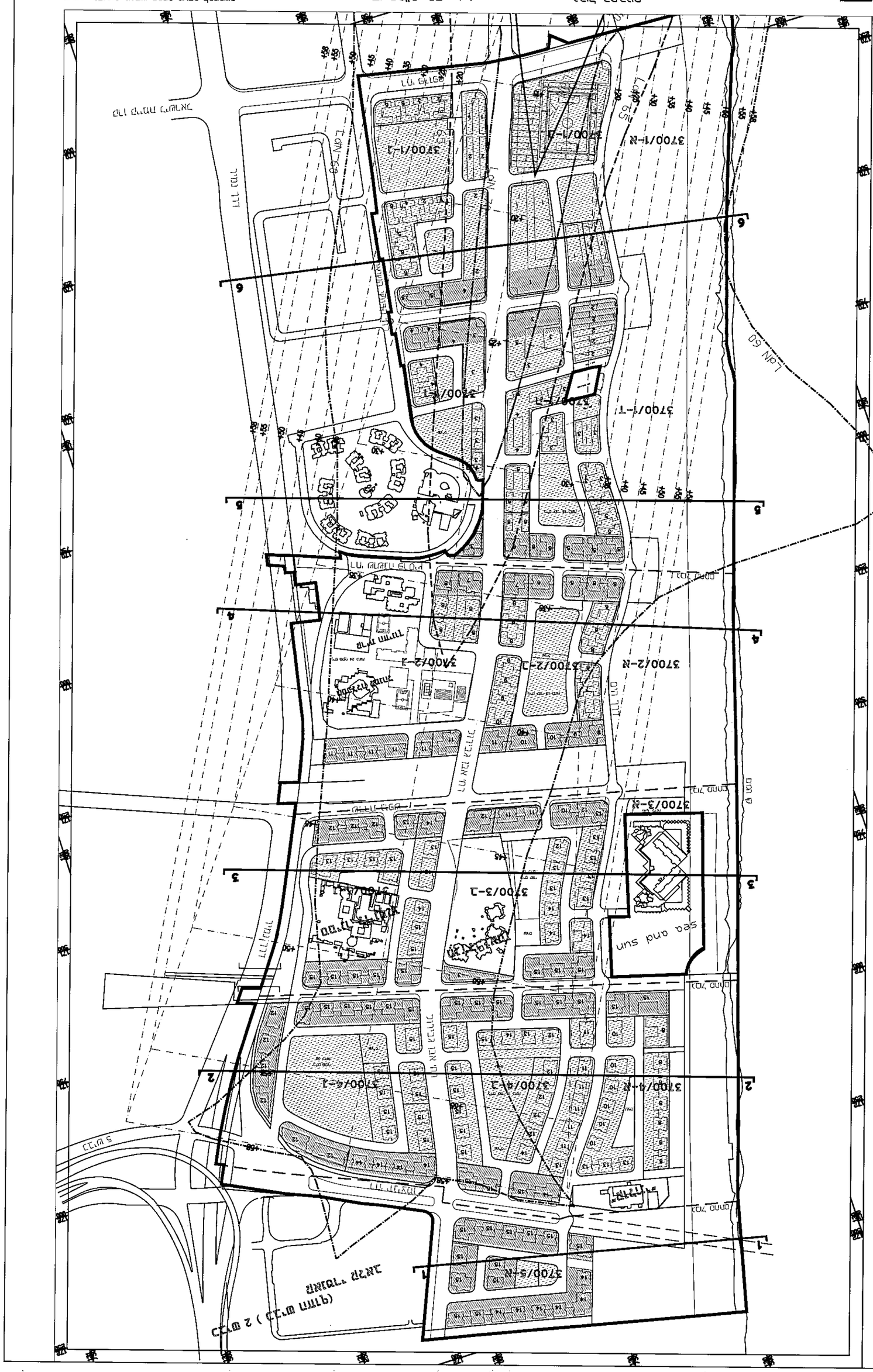
מס' 1 (1991) מ"ר 1:3000 מקור: מדידה מדויקת, מבוצעת ע"י מדידות אדריכלים בע"מ, רח' הרצל 15, ת"א

מס' 2



מקרא: מפרט מרחב, מבנה מגורים, חניות

מבנה מגורים, מאוחר, בשלבים מתקדמים, הקמת מבנה מגורים נוסף, הקמת חניון תת קרקעי, פיתוח מרחב ציבורי, הקמת מבנה ציבור, הקמת מבנה מגורים, מבנה ציבור, מבנה מגורים, מבנה ציבור, מבנה מגורים, מבנה ציבור,



מקרא: הקווים הבולטים בתכנית מצביעים על גבולות המגרשים
הקווים הדקים מציינים מבנים קיימים, מבנים להריסה
הקווים הדקים מאוד מציינים מבנים מוצעים.

Lan=75 מ"מ לדציבל	
Lan=70 מ"מ לדציבל	מגרש מגורים מיוחד, מגורים בצפיפות גבוהה, לחלופין מגורים
Lan=65 מ"מ לדציבל	מגרש מגורים מוגבל בגובה המבנים, לחלופין מגורים
Lan=60 מ"מ לדציבל	

תכנית 3700 יבנה

מרחב תכנון מקומי יבנה

מרחב תכנון מקומי יבנה - תאום מרחבי ע"ש מגל

מרחב תכנון מקומי מרכז

מרחב תכנון מקומי מרכז

מרחב תכנון מקומי מרכז

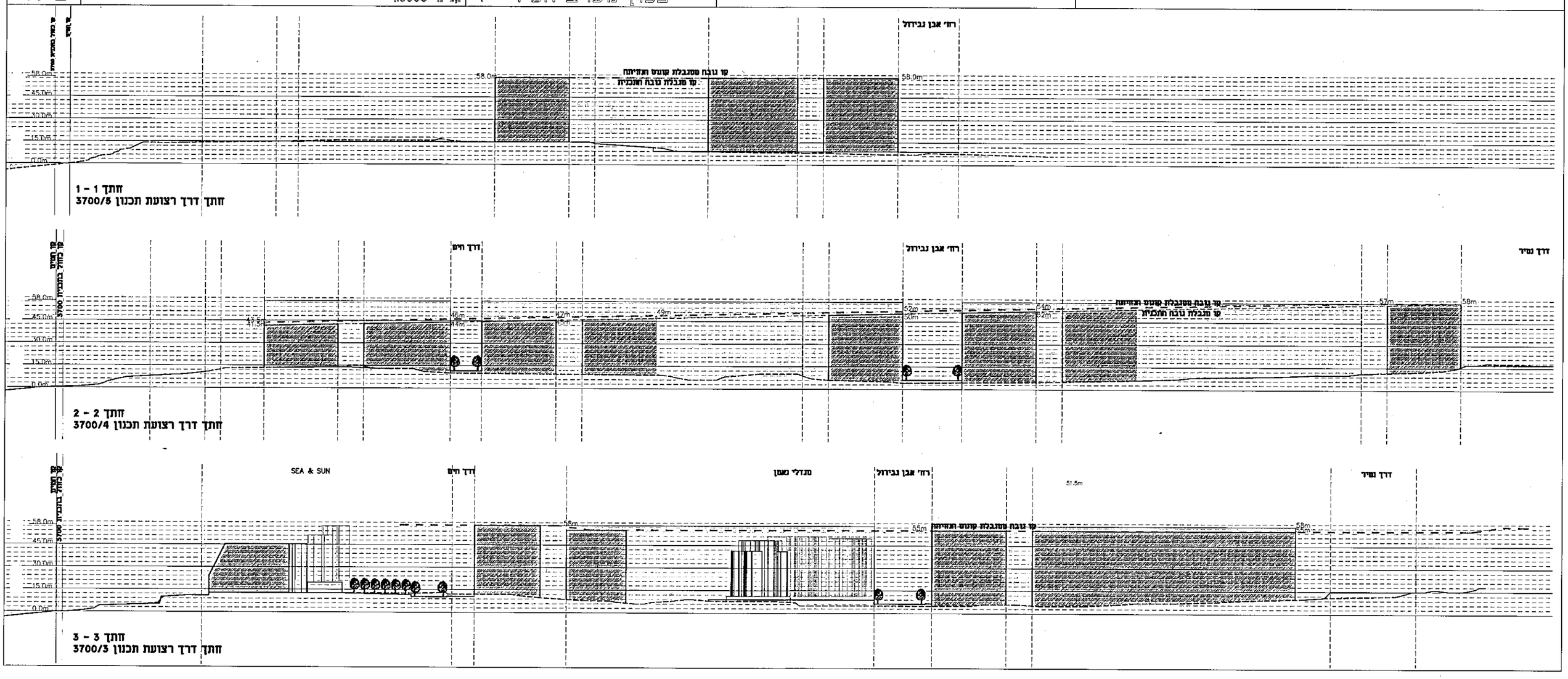
1:5000 בקנ"מ

מרחב תכנון מקומי מרכז

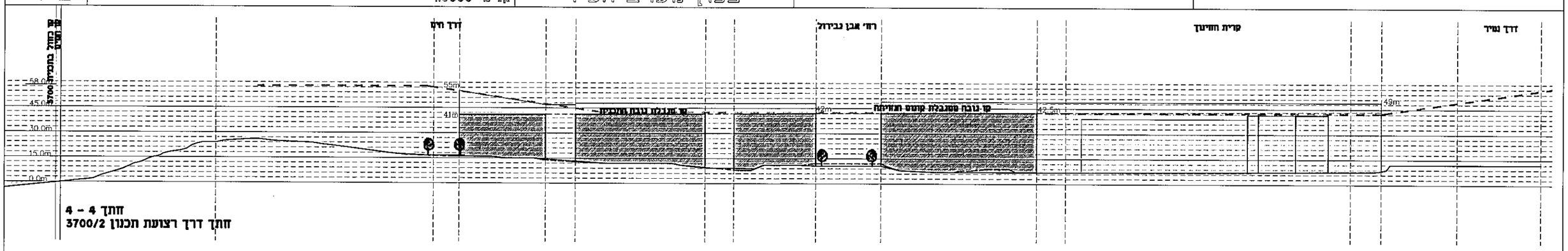
מרחב תכנון מקומי מרכז

מרחב תכנון מקומי מרכז

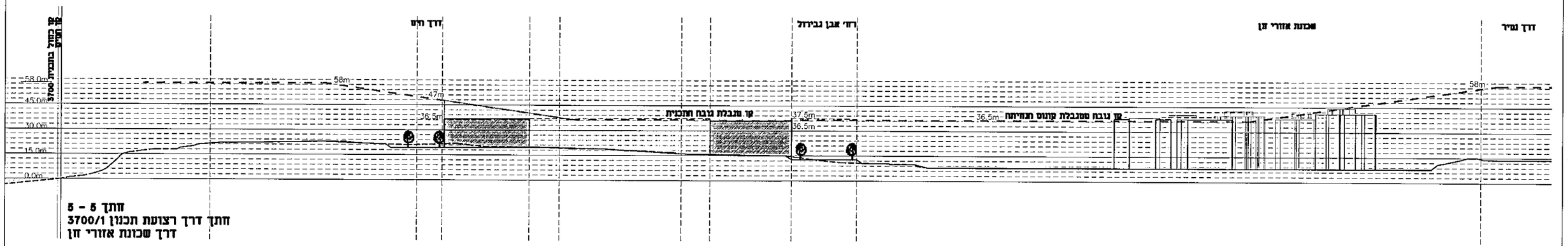
גיליון מס' ה 2	עקרונות תכנוניים לקביעת גובה חבנינים - חתכים (ראה מיקום החתכים בתכנית) קנ"מ 1:5000	מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 2 מספר 3700 צפון מערב העיר	היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ופרטיים המתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ



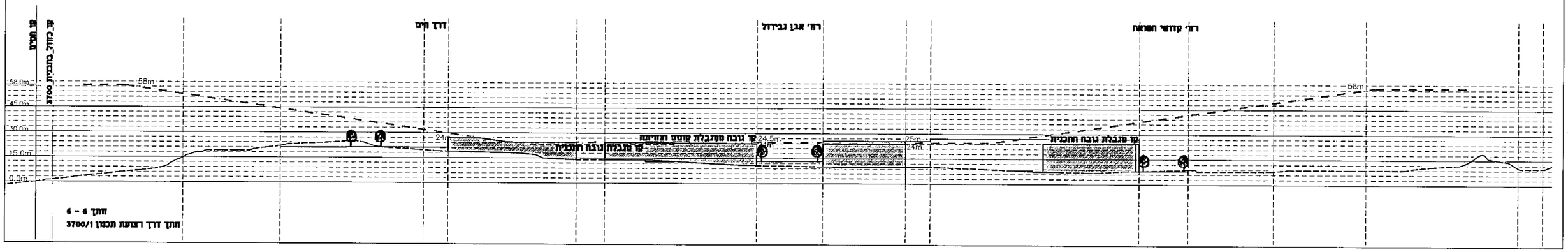
גיליון מס' 2 ל'	עקרונות תכנוניים לקביעת גובה הבנינים - חתכים (ראה מיקום החתכים בתכנית) קנ"מ 1:5000	מו"חב תכנון מקומי תל אביב-יפו נספח בינוי לתכנית מתאר - חלק 2 מספר 3700 צפון מערב העיר	היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו בעל הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ופרטיים המתכנן: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ



חתך 4 - 4
חתך דרך רצועת תכנון 3700/2



חתך 5 - 5
חתך דרך רצועת תכנון 3700/1
דרך שכונת אזורי חן



חתך 6 - 6
חתך דרך רצועת תכנון 3700/1