

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2454 א' - "נופי ים - דיור מיוחד ברמת-אביב ג'"

שינוי מס' 1 לשנת 1992 של תכנית מתאר 815 א'
ושל תכניות מפורטות 924 ו-1631 א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2454 א' - "נופי ים - דיור מיוחד ברמת-אביב ג'", שינוי מספר 1 לשנת 1992 של תכנית מתאר 815 א' ושל תכניות מפורטות 924 ו-1631 א'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית"), גליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט"), נספח בינוי (להלן "נספח בינוי"), ונספח תנועה וחניה (להלן "נספח תנועה").
כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, הכולל את החלקות 3, 101, 102, 103, 108, 109, 174 ו-198 בגוש 6631.
4. גבולות התכנית: בצפון: חלקה 31 בגוש 6631, בדרום: רח' בויאר, במזרח: רח' שאול מלנסקי, במערב: דרך נמיר (דרך חיפה).
5. שטח התכנית: כ-30.4 דונם.
6. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
7. בעלי הקרקע: "ישרס", חברה להשקעות בע"מ, "אוסיק", השקעות ופיתוח בע"מ, עיריית ת"א-יפו, מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית: לרמן-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
9. מטרות התכנית: לנצל קרקע זמינה להקמת דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת בבנין המרכז הרפואי לשעבר ודיור מיוחד בבנינים רבי-קומות, תוך יצירת סביבה נאותה למגורי אוכלוסיה זו. זאת ע"י:

1. שינוי יעוד ממגרש מיוחד למרכז רפואי למגרש מיוחד לדיור מוגן ולאזור מגורים מיוחד.
2. שינוי ממגרש להשלמה לאזור מגורים מיוחד, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח.
3. הקצאת שטחים צבוריים בנויים.
4. הקצאת שטחים צבוריים פתוחים.
5. הרחבת דרך.
6. קביעת מגרשים להשלמה.
7. קביעת תקנות, הוראות וזכויות בניה.
8. קביעת הוראות להקמת חברת ניהול מרכזית.
9. שינוי התכניות כמפורט בסעיף 15.ב. (להלן "התכנית הראשית").

10. אזורי יעוד: 1. מגרש מיוחד לדיוור מוגן - מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום ועם פסים אלכסוניים בצבע חום, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

בשטחים למטרות עיקריות יותר דיוור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת עם שירותים נלווים, כגון: חנויות, מסעדה, משרד, מרפאות, ושירותים אחרים לשימוש דיירי הכית, וכן שירותי רווחה ציבוריים.

(ב) שטח מירבי המותר לבניה ומספר יחידות דיוור

(1) השטח המירבי לבניה למטרות העיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 7400 מ"ר. שטח זה יכלול שטח מסחרי שלא יעלה על 800 מ"ר (ובו שטח למסעדה ו/או בתי קפה שלא יעלה על 300 מ"ר), וכן שטח לשירותי רווחה ציבוריים בסך של כ-300 מ"ר, כאמור בפיסקה ה' להלן.

(2) השטחים למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כ-2900 מ"ר ויכללו בין היתר גם שטחי המעברים המובילים ליחידות המגורים. השטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו כ-3,100 מ"ר כולל שטח לחניה מקורה.

(3) מספר יחידות הדיוור לא יפחת מ-80.

(4) השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיוור לא יעלה על 60 מ"ר.

(ג) גובה המבנה:

לא יעלה על 7 קומות מעל קומת מסד (קומת השרותים) וקומת מרתף אחת, כמסומן בנספח הכינוי. הגובה האבסולוטי יהיה כמסומן בנספח הכינוי ולא יעלה על 60 מ' מעל פני הים כתזית המערבית ועל 63 מ' במרכז המבנה.

(ד) קווי הבנין:

קו בנין קדמי (לדרך נמיר) 30 מ'.
קו-בנין צדדי כמסומן בתשריט.
קו בנין אחורי כמסומן בתשריט.

(ה) הוראות נוספות:

(1) מתוך השטחים למטרות עיקריות, יוקצו כ-600 מ"ר לשרותים המשותפים שיכללו במבנה. בשטח זה ימוקמו שרותים קהילתיים ו/או רפואיים לאוכלוסיה המבוגרת בתחום כל התכנית בהתאם לאמות המידה של משרד העבודה והרווחה: מתוך 600 מ"ר אלה, כ-300 מ"ר יועברו במחיר סמלי לעיריית ת"א-יפו, יירשמו על שמה באחריות היוזם ויהיו פתוחים לציבור הרחב, הכל במסגרת הסכם כולל עם העירייה ובתאום עם אגף שרותי רווחה בה.

(2) תוקם חברת ניהול ותחזוקה מרכזית עבור הבנין לדיוור המוגן, לרבות כל השרותים הנלווים שיהיו מצויים בו.

2. אזור מגורים מיוחד - מסומן כתשריט בצבע חום בהיר
מאד מותחם כצבע כתום וחלות לגביו ההוראות הבאות:

(א) תכליות מותרות:

בשטחים למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת
למבנים יותרו מגורים עבור אוכלוסיה מבוגרת
ושרותים נלווים, לשימוש דיירי אותו המבנה.

(ב) שטח מירבי המותר לכניה ומספר יחידות דיור:

(1) ניתן לנצל את זכויות הכניה ב- 4 המבנים בהתאם
לנספח הבינוי.

(2) השטח המירבי לכניה למטרות עיקריות מעל מפלס
הכניסה הקובעת למבנים לא יעלה על 17330 מ"ר.

(3) השטחים למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת
לבנין לא יעלו על 6,500 מ"ר, ומתחת למפלס
הכניסה הקובעת לבנין כ-17,000 מ"ר, כולל שטח
לחניה מקורה.

(4) בתוך השטחים הנ"ל יוקצו במפלס הכניסה הקובעת
ובמפלס שמתחת לכניסה הקובעת שטחים לשרותים
תומכים, לפי החלוקה דלהלן:

- במסגרת השטחים העיקריים יוקצו 400-500 מ"ר
שישמשו כמועדון חברתי, מסעדה, חדרים רב
תכליתיים, משרדים, חדר לשוער וכדומה.

- במסגרת שטחי השרות יוקצו 125-150 מ"ר שישמשו
למחסנים, חדרי מכונות וכדומה.

(5) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 275.

(6) השטח העיקרי הממוצע ליחידת דיור לא יעלה על
70 מ"ר.

(ג) גובה מבנים:

לא יעלה על 15 קומות (כולל קומת גג חלקית) מעל
קומת הכניסה ו-2 קומות מרתפים, כמסומן בנספח
הבינוי.

קומת הגג תהיה בנסיגה ושטחה לא יעלה על 60% משטח
קומה טיפוסית. גובה אבסולוטי יהיה כמסומן בנספח
הבינוי וכמפורט להלן:

גובה מבנים מס' 1 ו-4 לא יעלה על 79 מ' מעל פני
הים, כולל מתקנים ותרנים.
גובה מבנים מס' 2 ו-3 לא יעלה על גובה 81 מ' מעל
פני הים, כולל מתקנים ותרנים.

(ד) קווי בנין:

קו בנין קדמי (לרחוב בויאר) 5 מ'.
קו בנין קדמי (לרחוב שלמה בן יוסף) 35 מ'.
קו בנין צדדי 5 מ'.
קו בנין אחורי כמסומן כתשריט.

המרחק בין הבנין הצפוני ביותר לבין הבנין הקרוב
בתכנית מצפון לו לא יקטן מ-25 מ'.
המרחק המינמלי בין הבנינים האחרים לא יקטן מ-15
מ'.

(ה) מרתפים:

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר 2 קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שגג המרתף לא יבלוט ממפלס הקרקע מחוץ לקונטור המבנים ויגונן ויתוחזק כגינה ו/או חצר.

(ו) הוראות נוספות:

(1) כל יחידות הדיור מיועדות לאוכלוסיה מבוגרת.

(2) כדי להבטיח את המשכיות האיכלוס לאוכלוסיה המבוגרת, תוקם מסגרת אירגונית שתספק ניהול מרכזי, שירותים תומכים, שירותי אחזקה ושירותים דומים.
חברת הניהול המרכזית תהיה משותפת לזו של הכנין לדיור מוגן.

(3) בנייני המגורים ירשמו כבית משותף אחד והתנאים המפורטים לאחזקתו ולניהולו יכללו בתקנון המיוחד שיירשם כמסגרת רישום הבית המשותף.

(4) הוראות (2) ו-(3) לעיל יעוגנו בהיתר הבניה ובתקנון הבית המשותף.

(5) בתכנון המבנים יילקחו בחשבון הדרישות היחודיות לאוכלוסיה מבוגרת.

(6) במבנים לאורך רחוב אחימאיר יבוצע, במידת הצורך, מיגון אקוסטי עפ"י הנחיות השרות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו.

3. **מגרש למבני ציבור:** מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם חום כהה, וחלות לגביו ההוראות הכאות:

(א) תכליות מותרות:

שרותי חינוך, דת וקהילה, שרותי בריאות ורווחה, שרותי תרבות וספורט, וכך גישה למגרש מגורים הכולל באזור מגורים מיוחד.

(ב) **השטח המירבי המותר לבניה:** עד 45% לקומה, כולל שטחים למטרות עיקריות ושטחי שרות, לא כולל מרתף.

(ג) **גובה מבנים:** עד 3 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) **קווי בנין:** קו בנין קדמי 5 מ'

קו בנין צדדי (צפון) 4 מ'. במידה וייבנה בנין ציבורי בחלקה 45 תותר בניה בקיר משותף באישור הועדה המקומית.
קו בנין צדדי (דרום) 4 מ' קו בנין אחורי 6 מ'.

(ה) **מרתף:** תותר קומת מרתף אחת בה יותרו חניה, מתקנים טכניים והתכליות העיקריות המותרות לעיל. תותר חריגה בקווי הבנין עד לגבולות המגרש באישור הועדה המקומית בתנאי שגג המרתף לא יבלוט ממפלס הקרקע מחוץ לקונטור המבנה ויגונן ויתוחזק כגן ו/או חצר.

(ו) **גישה למגרש מגורים:** עיריית ת"א יפו תעניק זכות מעבר בתחום מגרש זה לצורך גישה למרתפי חניה של המגורים המיוחדים. שילוב גישה זו עם הכנין הציבורי יהיה להנחת דעתם של מ"הע ואגף התנועה בעיריה.

ז) תוכנית רציפות בניה בין מגרש זה לבין המגרש למכני ציבור הגובל מצפון, זאת מעל ומתחת לדרך הגישה למתחם מגורים.

4. שטח פרטי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק כהיר מותחם בקו ירוק דק וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א) תכליות מותרות:
יותר שימושים לרווחת הדיירים כגון ספורט, פינות ישיבה וכו', לרכות שטחי חניה ומעברים להולכי רגל ולכלי רכב.

ב) שטח מירבי המותר לבניה:
השטח המירבי המותר לבניה לא יעלה על 10% מהשטח הפרטי הפתוח. בנוסף לכך תותר הקמת פרגולות עם קירוי קל, בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתוגש לוועדה המקומית, כאמור בסעיף 13.א.

ג) גובה מבנים:
עד קומה אחת מעל פני הקרקע.

ד) קוי בנין:
יהיו כמסומן בתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.

ה) הוראות פיתוח:
פיתוח השטח ייעשה ע"י היזם ותחזוקתו תובטח ע"י חברת הניהול המרכזית כאמור בסעיף 1.10.ה. סעיף קטן 2.

5. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א) תכליות מותרות:
גינות, מגרשי משחקים ומעברים לכלי רכב ולהולכי רגל.

ב) שטח מירבי המותר לבניה:
לא תותר כל בניה בשטח זה, פרט לפרגולות עם קירוי קל, ומתקנים כנדרש לתפקוד נאות של השטח.

ג) הוראות נוספות:

מגרש 16 יפותח כחיץ אקוסטי מגונן בין דרך נמיר ובין המכנה לדיוור מוגן. פרטי המיגון האקוסטי יקבעו ע"י יועץ אקוסטיקאי כתאום עם השרות לאיכות הסביבה בעירייה. הקמת החיץ האקוסטי תהיה על ידי יזמי בנין הדיוור המוגן.

11. הוראות מינחות:

א. שטח עתיקות

בשטח התכנית חלות ההוראות הבאות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותובצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע כדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. כמידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על השטחים האלה נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק - העתיקות.

ב. איחוד וחלוקה חדשה:

איחוד וחלוקה חדשה למגרשי בניה המצויינים בתשריט יבוצעו בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ג. זיקת הנאה לציבור:

- 1) באזור מגורים מיוחד ובשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לציבור אשר תבטיח מעבר חופשי להולכי רגל אל השטחים המיועדים לשרותי צבור.
- לא תותר הקמת גדרות בתחום לגביו תרשם זיקת ההנאה.
- 2) במקרים בהם תהיה גישה משותפת לחניה של הדיור המוגן והדיור המיוחד, תרשם זיקת הנאה הדדית וזכות מעבר, בהתאם למתחייב מתכנון החניה והסדרי התנועה בה.

ד. מגרשים להשלמה:

- 1) השטח המסומן בתשריט באות א' יהווה מגרש השלמה למגרש 17.
- 2) השטח המסומן בתשריט באות ב' יהווה מגרש השלמה למגרשים 12 ו-17.
- 3) המגרשים להשלמה הנ"ל יועברו ליזם ע"י העירייה בתמורה שתקבע ע"י שמאי מקרקעין.

12. תנועה וחניה: (א)

הסדרי החניה, הטעינה והפריקה, הכניסות, היציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

- (ב) שטחי החניה לאזור המגורים המיוחד יהיו כמלואם תת קרקעיים. וישמשו את כל מבני המגורים כמשותף. לצורך כך כך יוסדר חיבור בין מרתפי החניה.
- (ג) תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה של דיירי הדיור המוגן לבין אלה של דיירי אזור המגורים המיוחד.
- (ד) החניה במפלס הקרקע לבנין הדיור המוגן לא תוצמד לדיירי הדיור המוגן, אלא תשמש כחניה תיפעולית וחניה לאורחים, תוך ניצול שיפוע הקרקע.
- לפחות 50% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- (ה) לא יוקמו גדרות בין המגרשים בעלי מעברים משותפים לחניה.

13. הוראות אחרות: א. תכנית כינוי ועיצוב ארכיטקטוני

נספח הבינוי המהווה חלק מהתכנית, קובע עקרונות כינוי, קווי בנין, גובה ומרחקים בין המבנים. על מנת לשמור על העקרונות התכנוניים של תכנית זו כפי שבאים לידי ביטוי בנספח הבינוי, תוגש תכנית כינוי ועיצוב ארכיטקטוני:

(1) תכנית הבינוי והעיצוב תאושר ע"י הועדה המקומית.

(2) תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את הפרטים הבאים: אופן הבינוי, המיקום והמרווחים בין הבניינים, גבהי המבנים, בהתאם לנספח הבינוי, וכן פיתוח השטח הפרטי הפתוח, גבהים סופיים של הקרקע, כניסות למבנים, חניות, כניסות לחניונים התת-קרקעיים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, הסדרי אשפה, חומרי גמר ושלבי הבינוי.

(3) תכנית הבינוי והעיצוב תכלול את המסמכים הבאים: תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה. חתכים וחזיתות בקנ"מ 1:250 כולל חומרי גמר. הוראות כתובות לענין תנאים למתן היתרי בניה, דרכי גישה למבנים השונים, כולל לחניות תת-קרקעיות ומיגון אקוסטי מכוון דרך נמיר. תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י אגף התנועה בעירייה.

ב. רישום שטחים ציבוריים:

(1) כל השטחים הציבוריים יופקעו כחוק ו/או ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה במסגרת ביצוע איחוד וחלוקה כאמור לעיל. בכל מקרה, השטחים הציבוריים יועברו לעירייה כשהם פנויים מכל מבנה, ומשחררים מכל חוב, שעבוד או חזקה.

(2) המגרש מס' 13, 14 ו-16 יועברו, ללא תמורה, ע"ש העירייה.

14. תנאים נוספים למתן

אישורי בניה: א. לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר קיום התנאים הבאים:

(1) אישור תכנית כינוי ועיצוב ארכיטקטוני כאמור לעיל בסעיף 13.א.

(2) מתן התחייבות של יזמי התכנית לפיתוח הגן הציבורי שבשטח הציבורי הפתוח, לאורך רח' ש. בן יוסף, על חשבונם ולשביעות רצון מהנדס העיר.

(3) מתן התחייבות של היזמים להכנת השטחים המיועדים לשרת את הצבור, בבנין הדיור המוגן, לשביעות רצון מהנדס העיר.

(4) הפקדת תוכנית בנין עיר בועדה המחוזית לקביעת חיבור נוסף לדרך נמיר בגבול הצפוני של שכונת רמת אביב ג'.

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין לדיור המוגן כטרם ימולאו התנאים הבאים:

(1) יובטח מיגון אקוסטי שיתואם עם השרות לאיכות הסביבה בעירייה ופרטיו יהוו חלק מהיתר הבניה.

(2) תובטח הקמת סוללה אקוסטית לאורך דרך נמיר, כמפורט בסעיף 5.10 ג ס' קטן 1.

ג. לא תנתן תעודת גמר לבנין לדיר מוגן בטרם תוקם חברת ניהול חתחזוקה כאמור בסעיף 1.10.ה. סעיף קטן 2, יוכשרו שטחי השרותים הנלווים לשימוש הדיירים בלבד ויבוצע ע"י היזמים מיגון אקוסטי כמפורט בסעיף 14.ב.

ד. לא יינתן היתר בניה למבנה כלשהו בתחום התכנית אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

כמו כן יש לתאם גובה העגורנים שישמשו את הבניה בתחום התכנית עם מינהל התעופה לפני מועד הקמתם.
לא יינתן היתר בניה לבנין 2 אלא באישור משרד הבטחון.

ה. בכנין המיועד לדיר מוגן תהיה עדיפות לתושבי ת"א-יפו, בתאום עם אגף לשרותי רווחה בעירייה.

ו. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן תעודת הגמר של הבנין הראשון שייבנה באזור המגורים המיוחד בהשלמת כל קומות המגורים של בנין הדיר המוגן.

ז. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים השונים בנפרד ובלבד שישמר שטח הרצפות הכולל כמפורט בתכנית זו ותשמר ההתאמה לתכנית הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני.

ח. איכלוס שלושה מתוך ארבעה בניינים באזור מגורים מיוחד ייעשה לאחר בצוע כביש החיבור הצפוני.

15. יחס התכנית

לתכניות תקפות:

א. על שטח תכנית זו תחולנה הנראות התכניות הכאות שכתחומה:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ. מתן	הערות
ל	שטחים מעבר לירקון	19.2.53	258	למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
ל-3	בניינים ציבוריים	7.3.91	3855	" "
ע	מרתפים	28.11.85	3275	" "

ב. תכנית זו משנה את הנראות "התכנית הראשית" כדלהלן:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך מתן תוקף	מס' י.פ. מתן	הערות
924	מרכז תיירות ומרכז רפואי	24.12.70	1684	
815	יחידת שכנות ג'	14.4.76	2213	
1631	זוגות צעירים גבעת אביב	23.2.87	3027	

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, יכריעו הוראות תכנית זו.

16. זמן ביצוע: 10 שנים.

17. אישורים:

תתימת המתכנן:

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67993
טל. 6959893 פקס. 6962299

אוסיר
השקעות ופיתוח בע"מ

תתימת בעל הקרקע:

ישראל חברה להשקעות
ISRAS INVESTMENT LTD.

הועדה המחיימת לתכנון ולבניה	
שם התכנית	ביתאן
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	מס' 2454
מאריך	11.1.95
פרוטוקול	134
החלטה	5
"	"
"	"
"	"
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחיימת לתכנון ולבניה	4.12.95
מאריך	4.1.93
שיבה מס'	271
מחלקת	מהנדס העיר
י"ר הועדה	י"ר תאריך
17.2.94	17.2.94

תתימת הועדה

פ.ז.

מספרנו: תבע-צצ-1766