

(2.4.8)
תכנית מוקדמת נ"כ
4

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 2196 א'
עפ"י תכנית מתאר מס' 1111

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2196 א', עפ"י תכנית מתאר מס' 1111.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' י.ג.ס. 1/85 (להלן התשריט) ונספח בינוי מס' י.ג.ס. 2/85 המצורפת אליה (להלן נספח הבינוי) הכולל: חלקה 1 בגוש 7225. (חלקות ישנות 170, 171, 179 וחלק מחלקות ישנות 159, 181, 183, 185 בגוש ישן 6648). חלק מחלקה 3 בגוש 7225 (חלק מחלקה ישנה 186 בגוש ישן 6648). חלק מחלקות 187, 232, 160 בגוש 6648 (המשך רח' ויצמן ושטח להשלמת הדרך). התשריט ונספח הבינוי יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

אזור "מלון רמת אביב" בין הרחובות: דרך חיפה - ממזרח רח' עגנון - מצפון המשך רח' לוי אשכול - ממערב סמינר הקיבוצים - מדרום. וכמסומן בקו כחול כהה בתשריט.

56.570 מ"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ת"א יפו.

יסקי ושות' אדריכלים. א. יסקי, י. גיל, י. סיון רח' מוזיר 9 תל-אביב.

מרכזי תיירות בישראל בע"מ ועיריית ת"א יפו.

א. לתכנון מחדש, לאחד ולחלק את השטח המוגדר בסעיף 2 דלעיל.

ב. קביעת אזור מגורים מיוחד, כמסומן בתשריט כדלקמן: ע"י תכנון שכונת מגורים בת 332 יח"ד, יחידה מסחרית בת 350 מ"ר, שטח לבניני צבור, שטח צבורי פתוח ושטח פרטי פתוח הכולל בריכת שחיה וקביעת דרכים.

ג. קביעת אופי הבינוי, צפיפות המגורים, שטחי הבניה, שלבי בניה, המרווחים בין הבנינים וקווי הבנין בכל מגרש ולכל בנין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ד. קביעת איחוד וחלוקה מחדש בתכנית ההסכמת תשלום 1965-ה בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1. שם התכנית
2. תחולת התכנית
3. גבולות התכנית
4. שטח התכנית
5. יוזם התכנית
6. עורך התכנית
7. בעלי הקרקע
8. מטרת התכנית



2196 3106-1



שטחים לבנינים צבוריים, דרכים ושטחים צבוריים פתוחים מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו כחוק, או ירשמו ע"ש העירייה במסגרת רישום החלוקה בעתיד כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשחררים מכל חוב, שיעבוד וחזקה.

רשום שטחים צבוריים: א.

ב. שטח X מופקע ע"י העירייה ויעודו לדרך ציבורית שהיא השלמה לדרך אשר מצפון.

א. 10. תקנות הבניה : סה"כ יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 332 הבנוי ב-10 בנינים - כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי. גובה - משתנה (21 - 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף חניה), כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי. שטח דירה יהיה 110 מ"ר בממוצע, עפ"י הוראות תכנית המתאר "ל1"

ב. שטח יחידה מסחרית הינו 350 מ"ר. (גובה המבנה לא יעלה על 3.5 מ')

ג. סה"כ שטח רצפות כולל בשטח התכנית באזור מגורים לא יעלה על 36520 מ"ר (332 יח' X 110 מ"ר = 36520 מ"ר). שטח זה אינו כולל שטחי מרפסות המתוארות בנספח הבנוי כגון: מרפסות לא מקורות, מרפסות המקורות בגובה 5 מ' ומעלה, הבלטות לצרכי גינון שרצפתן מוגבהת או מונמכת ממפלס רצפת הדירה. כן לא יובאו בחשבון שטחים כגון גרעין ח' מדרגות הכל בכפוף ובהתאם לתכנית (ל1).

ד. חלוקת המשנה של שטח הקרקע בין בניני המגורים המופיעה בתשריט הינה עקרונית וסכמטית בלבד, החלוקה המדויקת והסופית וכן זיקות הנאה לשימוש הדדי תקבע בתשריטים לצרכי רישום לפי פרק ד' לחוק.

ה. קוי הבניה והבנוי: סימון המבנים הם בהתאם למסומן בתשריט. בסמכות הועדה המקומית לאחר אישור הועדה המחוזית, לאחר שינוי לא מהותי בצורת הבנינים ובתנאי שאופן הבנוי ישמר ברוח התשריט וקווי הבניה והמרווחים הם מינימלים בהתאם למסומן בתשריט.

ו. גובה הבנינים לא יעלה על 55 מ' מעל פני הים מלבד הבנין בן 21 הקומות (מגרש ב 3) שגובהו לא יעלה על 83 מ'. גובה זה הוא גובה בניה מכסימלי הכולל חדרי מעליות, דודי שמש, מעקה בטחון, קירות, אנטנות או כל מתקן אחר מכל סוג שהוא. בעת הבניה יש להתקין על המבנים והעגורנים תאורת יום ולילה.

ז. הוראות הבינוי והשימושים המותרים במגרש מס' IV המיועד לבניני צבור יהיו כדלקמן: אחוז הבניה המכסימלי 100% ולא יותר מ-50% בקומה אחת.

למ/20/2/20

- * מספר הקומות - עד 3 קומות.
- * קרי בניה צדדיים ואחוריים 5 מ' מגבול המגרש או
- * 10 מ' מבנין סמוד, עפ"י המרחק הגדול.
- * מותר לחלק את המגרש למספר מגרשים באשור הועדה המקומית.
- * השימושים המותרים הם: גן ילדים, מועדון, מרפאה ומרכז קהילתי.

11. חנית כלי רכב :

הבניה והפיתוח בשטח התכנית יכללו שטחים לחנית כלי רכב. גודל השטחים, הגישות אליהם וכד' יהיו בהתאם לנספח הבנוי, להוראות התכנית הראשית, לדרישות משרד התחבורה ולדרישות מהנדס העיר.

12. שטח פרטי פתוח :

השטח הפרטי הפתוח, מטרתו היא לשרת את דיירי השכונה. מותר יהיה להקים עליו עפ"י תכנית בנינו שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית מבנים לצרכי ספורט לרבות בריכת שחייה. כסוי קרקע של מבנים מקורים לצרכים הנ"ל יהיה עד 5% מהשטח. גובהם יוגבל לקומה אחת בלבד.

13. שלבי בצוע :

בצוע הבניה יעשה בשלבים לפי המסומן בתשריט באותיות ב1 - ב2 ולא בהכרח עפ"י המספור השוטף.

יחד עם בצוע הבניה של השלב הראשון, יפונה השטח המסומן באות א' המיועד לדרכים ולשטח צבורי פתוח ויועבר לרשות העיריה. כמו כן יפונה השטח המסומן באות ג' המיועד לשטח לבניני ציבור, ויועבר לרשות העיריה.

ג. הבנוי בכל שלב יהיה מותנה בהריסת המבנים ופינוי השטח המיועד לאותו שלב, ובהתאם לאמור בסעיף 14 להלן.

ד. לא יוצא היתר בניה ליותר מ-3 שלבים עד להריסת מבנה בית המלון הקייט ופינוי השטח.

ה. זמן בצוע התכנית 10 שנים.

14. היתרי בניה :

א. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בהתאם לשלבי הבצוע האמורים בסעיף 13 לכל מבנה ומבנה שבתחום שלב ביצוע אחד בנפרד ובתנאי של הריסת המבנים שבתחום כל שלב הבצוע לפני הוצאת היתר הבניה.

ב. יש לכולל בהיתר בניה של המבנה הקרוב לדרך חיפה דרישות למיגון אקוסטי אשר יתואמו בין מהנדס העיר, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א לבין השירות לשמירת איכות הסביבה.

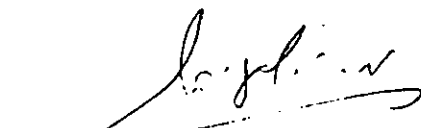
15. הסכמת המוסדות :

גובה הבנינים יהיו באישור משרד, הבטחון ואגף התעופה האזרחית, סידורי התברואה יאושרו ע"י לשכת הבריאות המחוזית וסידורי מניעת דליקות ע"י מכבי-אש.

תנאים ביחס לארכיאולוגיה:

- בסמך 6648 למועד תחילת עבודות עפר כלשהן בגוש 186 (המוגדר כאזור עתיקות מוכרז) יוקצה ע"י חלקה בעלי הקרקע טרקטור מטיפוס ג'י.סי.בי. (מחפרון) או כלי דומה, לביצוע חתכים במגמה לעמוד על תחום השתרעות השרידים הקדומים.
- ב. במידה ובמהלך עבודות העפר כאמור לעיל, יתגלו שרידים קדומים, תתנהל במקום חפירה ארכיאולוגית כמתחייב בחוק העתיקות תשל"ח 1978 ובהתאם לנוהלי אגף העתיקות.
- ג. הפיקוח, החפירה, עיבוד החומר ופירסומו ימומנו על ידי בעלי הקרקע.
- ג. אין אגף העתיקות מתחייב לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- ד. שחרור סופי של האתר מותנה באישור ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם אגף העתיקות והמוזיאונים.

האגף
לחננון ובנין ערים
עיריית תל-אביב - יפו
מינהל ההנדסה


8.8.89

1. הריסת מבנים : כל מבנה שהוא בניגוד לתכנית יורס, שיירי הפסולת יסולקו על-ידי מבצעי התכנית. שלבי ההריסה יהיו בהתאם לאמור בסעיף 13.

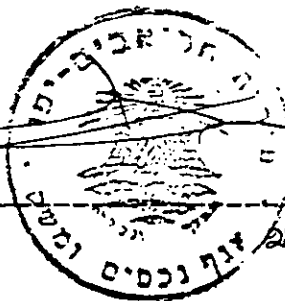
17. יחס התכנית לתכנית הראשית : הוראות תכנית המתאר מס' 1111 חלות על תכנית זו.

18. יחס התכנית לתכנית מפורטת מס' 1436 : תכנית זו באה במקום תכנית מפורטת מס' 1436 ויחד עם אישורה הסופי נדחת ומבוטלת תכנית מפורטת מס' 1436.

12.11.88

א. יסקי ושות' אדריכלים
אברהם יסקי, יוליא יסקי, סיון
רח' מוזיר 9 תל-אביב, ס.פ. 45176

חתימת עורך התכנית :



מנכ"ל מידות ישראל בע"מ
מלון גנים, הכחול-אביב

נכס דמתי-אביב בע"מ
מלון דמתי-אביב

22.10.88

חתימת בעלי הקרקע :

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי
תוכנית מתאר/מפורטת מס' 2196
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 488
מיום 10.10.88 החליטה לתת תוקף
לתיבת.
מרדכי כהנא
יושב ראש הועדה
נחל כלי למען
16.8.89 תאריך

22/11/88

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: תכנית מכורטת מס' 2196		
הוסלצה למתן תוקף (סאחור דיון ביומנויות)		
תאריך	פזסוקול	החלטת
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה במועדה תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	שיבה מס'	10.10.88
מחלקה	מהנדס העיר	יחיד הועדה
תאריך	3.4.89	

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל ההנדסה / אגף תכנון וביע
30-03-1989
התקבל