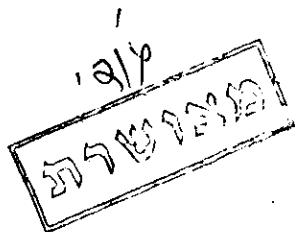


556467

10.05.05

5

1



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2641

"מרפאת שירותי כללית ברמת אביב ג"

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תוכנית מפורטת מס' 1722

תכנית מס' 2641
דף מס' 1 מתוך 6

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מפורטת מס' 2641
"מרפאת שירותי כללית ברמת אביב ג"
שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תוכנית מפורטת 1722

1. **שם התוכנית :** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 2641 - "מרפאת קופת חולים ברמת אביב ג" - שינוי מס' 1 לשנת 1996 לתוכנית מפורטת מס' 1722.
2. **מסמכי התוכנית :** תוכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית"), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט") ונספח תנועה וחניה מנחה.
כל אחד ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי ניפרד ממנה.
3. **תחולת התוכנית :** תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את חלקה 168 וחלק מחלקה 169 בגוש 6631.
4. **מיקום התכנית :** רח' אבא אחימאיר 18, שכונת ברמת אביב ג'.
5. **שטח התוכנית :** 2.122 דונם
6. **יזום התוכנית :** שרותי בריאות כללית.
7. **בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו.
8. **עורך התוכנית :** נחום ואהוד שני אדריכלים.
9. **מטרות התוכנית :** לאפשר הקמת בנין מרפאות וכמו כן משרדים ומסחר כשימושים נלווים, במגרש מיוחד ע"י :
 1. קביעת הוראות בניה והוראות פיתוח למגרש מיוחד להקמת מבנה עד 6 קומות בהיקף של 3,400 מ"ר שטחים עיקריים מעל פני הקרקע ו- 200 מ"ר מתחת לפני הקרקע.
 2. קביעת הוראות פיתוח לשטח ציבורי פתוח וזכות למרתפי חניה תת קרקעיים בתחומו.
 3. שינוי בהתאם לכך של תוכנית מפורטת מס' 1722 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2176 מיום 18.12.75 (להלן "תוכנית הראשית").

תוכנית מס' 2641
דף מס' 3 מתוך 6

10. אזורי יעוד :

1. מגרש מיוחד : מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום עם פסים אלכסוניים בצבע חום, וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות :

בשטחים למטרות עיקריות תותר הקמת מרפאות, מכון רנטגן ושרותים רפואיים הנילוים אליהם, כולל בית מרקחת וקפיטריה.
הקפטריה והבית מרקחת ימוקמו ב- 3 קומות התחתונות של הבניין.
ב- 3 הקומות העליונות תותר הקמת משרדים שיהיו נילוים למרפאות.
לא תותר רפואת חירום בשטחי המרפאה. שעות הפעילות של המרפאה יהיו כשעות העבודה המקובלות במרפאות של קופות חולים.
בשטחים למטרות שרות יותרו השימושים בהתאם לתקנות החוק.

ב. השטח המירבי המותר לבניה :

(1) השטח המרבי המותר לבניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 3,400 מ"ר, ו-200 מ"ר מתחת לפני הקרקע במרתף העליון.
סך השטחים העיקריים למשרדים לא יעלה על 1,700 מ"ר.

(2) השטח למטרות שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 360 מ"ר בכל הקומות, ועל 6.300 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

(3) סך השטח למסחר לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים בתכנית. השטחים המיועדים לקפטריה ובית מרקחת יבאו במניין השטחים העיקריים המיועדים למסחר.

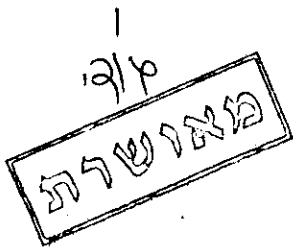
(4) תכסית מרבית - 45% משטח המגרש.

ג. גובה המבנה :

גובה המבנה לא יעלה על 6 קומות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים על הגג.

ד. קווי בנין :

קו בנין חזית הרחוב - 3.0 מ'
קו בנין צדדי (מזרחי) - 0.0 מ'
קו בנין צדדי (מערבי) - 9.5 מ'
קו בנין אחורי - 8.0 מ'



תוכנית מס' 2641
דף מס' 4 מתוך 6

ה. מרתפים :

(1) תותר הקמת 3 מרתפי חניה. באופן שיהיו בהם לפחות 180 מקומות חניה. קטע המרתף העליון המשמש לחניה תפעולית לרבות דרכי גישה אליו, יהיה בגובה 2.95 מ' (נטו) לפחות.

(2) שטח המרתפים יחשב כשטחי שירות וישמש לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, למעט השטחים המיועדים לשטחים עיקריים כאמור בסעיף 1.10 סעיף קטן ב.

(3) מפלס התקרה העליונה של החניון התת-קרקעי יהיה בעומק שיאפשר בית גידול של עצים בוגרים, ופני הקרקע העליונים של בית הגידול לא יעלו על מפלס המדרכה.

2. שטח ציבורי פתוח : מסומן בתשריט בצבע ירוק, וחלות עליו ההוראות הבאות : תכליות מותרות :

מתחת לשטח הציבורי הפתוח תותר הקמת חניה תת-קרקעית. במפלס הקרקע יעשה הפיתוח כמפורט בסעיף 11 להלן. מפלס פני הקרקע בשצ"פ יהיה במפלס המדרכה או נמוך יותר. גובה האדמה מעל תקרת החניון בתחום השצ"פ לא יפחת מ-1.5 מ'. השטח יפותח כרצף של השצ"פ כולו.

שטח מרבי המותר לבניה :

לא תותר כל בניה עילית בשטח זה פרט לפרגולות ומתקנים כנדרש לתפקוד נאות של השטח. שטח הפרגולות לא יעלה על 15% מהשטח הציבורי הפתוח הכלול בתחום התכנית.

11. פיתוח :

1. תכנית הפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר, תכלול תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח שמעל תחום המרתף כמסומן בתכנית. במסגרת זו ישולבו פתחי האוורור של מרתפי החניה באופן שישולבו בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית. כל זאת לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

2. פיתוח השצ"פ יעשה ברצף עם יתרת השטח הציבורי הפתוח הגובל בתחומי התכנית ללא גידור ביניהם.

תוכנית מס' 2641
דף מס' 5 מתוך 6

12. תנועה וחניה :

1. הסדרי החניה, הטעינה והפריקה, הכניסות, היציאות ומספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בתוספת 20% ובלבד שלא יפחת ממספר הרשום בנספח התנועה. נספח התנועה יהיה מחייב למספר מקומות החניה.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת מרתפי החניה אל תחום השצ"פ שבתחום התכנית, בתנאי אישור אגף הנכסים בעיריית תל-אביב יפו.
3. החניון יופעל כחניון ציבורי בשלמות.

13. תנאים להוצאת היתר בניה:

1. הריסת המבנה הקיים בשטח התכנית.
2. הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית כולל הרחבה בחזית רח' אבא אחימאיר.
3. בשטח המוכרז ע"י רשות העתיקות על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, יחולו הוראות החוק הנ"ל.

14. ותנאים למתן תעודת גמר: ביצוע עבודות הפיתוח בתחום השצ"פ הכלול בתחום התכנית כמפורט בסעיף 11 להלן.

15. הוצאות תכנון ופיתוח : הועדה המקומית ראשית לגבות את הוצאות התכנית.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות :

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, תכנית מתאר מקומית למרתפים "ע1" ותכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות בתים, לנושא מתקנים הנדסיים על הגג. במידה ויש סתירה בין הוראות תכניות אלו לבין הוראות תכנית זו – תכרענה הוראות תכנית זו.

17. זמן ביצוע : 10 שנים מיום אישור התכנית.

תוכנית מס' 2641
דף מס' 6 מתוך 6
2.2.2005

חתימת היוזם :

שירותי בריאות כללית
מינהל תשתיות ובינוי
מחלקת אדריכלות
28.3.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון ולבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>2641/א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.1.05</u> לאשר את התכנית. <u>גילת ארון</u> יו"ר הועדה המחוזית
--

שירותי בריאות כללית
ההנהלה הראשית

28.3.05

חתימת המתכנן :

אהוד שני
אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון: 31356

א. שני

29.11.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: <u>מבנה מס' 2641</u>		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך:	פרוטוקול:	החלטה:
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
אשרה מס' <u>867</u> ישיבה מס' <u>17</u> תאריך <u>17.1.2005</u>		
יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה	מ"מ	מ"מ
<u>הרב נתן אלנתן</u>		
מ"מ ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		

חתימת הבעלים :

09-05-2005