



**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו**

**תכנית מתאר מפורטת מספר 2532 א' "מגורים ברח' רמז"**

**שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 709 על שינוייה**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 2532 א' "מגורים ברח' רמז" (להלן: "התכנית"), שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת מס' 709 על שינוייה.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:500 (להלן: "התשריט"), ונספח בינוי עקרוני בקנה מידה 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:** (א) תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את גוש 6213 חלקה 1263.  
(ב) גבולות התכנית: בין הרחובות ארלוזורוב בדרום, רמז במערב, וחלקות 664, 663, 161, ו-160 בגוש 6213 מצפון וממזרח.
4. **שטח התכנית:** כ-5,129 מ"ר
5. **יזום התכנית:** שירותי בריאות כללית
6. **בעל הקרקע:** שירותי בריאות כללית
7. **עורך התכנית:** אריה שרון, אלדר שרון-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
8. **מטרות התכנית:** (א) לחזק את אופי המגורים באזור, להשלים את רצף הבנייה ברחוב רמז ולפתח שטח פתוח לרווחת התושבים בסביבה הקרובה; כל זאת ע"י:
  - (1) קביעת "מגרש מיוחד": למשרדים, מסחר, מגורים ולחניון תת-קרקעי.
  - (2) קביעת זכויות בניה ובינוי כולל הקמת מבנה שגובהו לא יעלה על 31 קומות מעל עמודים ובו לא יותר מ-120 יחידות דיור ולא יותר מ-7 קומות לחניון תת-קרקעי, כל זאת בנוסף למבנה המשרדים הקיים בתחום בתכנית.
  - (3) קביעת "מגרש שטח פרטי פתוח" בו תפותח כיכר פתוחה בין המבנה החדש למבני המגורים השכנים ומתן זיקת הנאה לציבור בשטח זה.

**מאשרת**

(ב) שינוי בהתאם לכך של הוראות תכנית מפורטת מס' 709 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוסף לה פורסמה בי.פ. מס' 701 מתאריך 11.2.62, (להלן: "התכנית הראשית") בתחום תכנית זו.

תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת וניתן בהיסתמך עליה, להוציא היתרי בנייה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו קוים אלכסוניים ומסגרת בצבע חום, הוא מגרש מיוחד וחלות עליו ההוראות כדלהלן:

9. מגרש מיוחד:

(א) תכליות מותרות:

- (1) בבנין המסומן בנספח הבינוי כבנין מס' 1 (להלן: "בנין המשרדים הקיים"): בנוסף לתכליות המותרות בתכנית הראשית תותר בקומת הקרקע מסעדה לעובדי הבנין בלבד ובקומת הביניים שטחי שירות בלבד.
- (2) בבנין המסומן בנספח הבינוי כבנין מס' 2 (להלן: "בנין המגורים החדש"): במסגרת השטחים העיקריים יותרו מגורים. בשטחי השירות יותרו התכליות המפורטות בחוק.
- (3) בקומת הקרקע של אחד מהביניים (הקיים או החדש), תותר בנוסף לכך הקמה של בית מרקחת.
- (4) השימושים במרתף יהיו עפ"י תכנית "ע-1 מרתפים".

(ב) זכויות בנייה:

- (1) סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית לא יעלה על 15,400 מ"ר, מתוכם לא יעלה השטח העיקרי בבנין המגורים החדש על 9,500 מ"ר.
- (2) סה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המותרים בתחום התכנית לא יעלה על 9,100 מ"ר, מתוכם לא יעלה שטח השירות מעל הקרקע בבנין המגורים החדש על 6,000 מ"ר.
- (3) סה"כ שטחי השירות מתחת לפני הקרקע המותרים בתחום התכנית לא יעלה על 19,300 מ"ר, מתוכם לא תעלה תוספת שטח השירות מתחת לפני הקרקע מעל למותר בתכנית הראשית על 18,420 מ"ר. שטחי השירות מתחת לפני הקרקע כוללים גם את מרתפי החנייה בשטח השטח הפרטי הפתוח כמפורט בסעיף 11 להלן.
- (4) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 120. שטח עיקרי ליחיד לא יקטן מ-65 מ"ר.

(5) במסגרת השטחים העיקריים, יותר שטח מסחרי ששטחו העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר לבניית בית מרקחת.

השטח העיקרי של המסעדה (במסגרת כלל השטחים העיקריים) בקומת הקרקע בבנין המשרדים הקיים, לא יעלה על 100 מ"ר.

**(ג) גבהים:**

(1) בבנין המגורים לא יעלה מספר הקומות על 31 קומות מעל קומת עמודים גבוהה. גובהו המירבי של הבנין, כולל מתקנים טכניים על הגג, לא יעלה על 134 מ' מעל לפני הים.

(2) בתחום המגרש תותר הקמת 7 קומות מרתף כמסומן בתשריט, כולל התחברות תת-קרקעית אל המרתף הקיים בבנין המשרדים.

(3) לא תותר תוספת קומות מעל לבנין המשרדים הקיים.

**(ד) קווי בנין:**

(1) קו בנין לרחוב רמז 5.00 מ'

קו בנין לרחוב ארלוזורוב 12.00 מ'

קו בנין אחורי (מזרחי) 8.00 מ'

קו בנין צדדי (צפוני) 25.00 מ'

(2) המרחק בין בנין המשרדים הקיים ובנין המגורים החדש לא יפחת מ-7 מ'.

(3) גבולות המרתפים יהיו כמסומן בתשריט בתנאי שיוסדר בית גידול לצמחים ועצים בהתאם לתכנית פיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12 א' 3.

(4) לא תותר הרחבת בנין המשרדים אל מעבר לקווי הבנין הקיימים.

10. **שטח פרטי פתוח:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומסגרת בצבע ירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:

**(א) תכליות מותרות:**

מעל לפני הקרקע יפותח השטח ברצף עם המגרש המיוחד ככוכר פתוחה ומגוונת. בשטח זה יותרו אלמנטים גנניים, ריהוט רחוב,

תאורה, פרגולות, אמצעים למיתון רוח וכדומה, הכל עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12 א' להלן. בתחום השפ"פ תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל.

מתחת לפני הקרקע יותרו מרתפי חנייה בעומק עד 7 קומות בקווי המגרש.

(ב) **זכויות בנייה:**

זכויות הבנייה לשטחי השירות מתחת לפני הקרקע יכללו בסה"כ שטחי השירות התת-קרקעיים כמפורט בסעיף 9 ב.3.

(ג) **קווי בנין:**

כמסומן בתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בצורת המגרש ובמרווחים ובתנאי שלא יקטנו קווי הבנין ושטח הכיכר כאמור בסעיף 12 א.3.

11. **תנועה וחנייה:** (א) החנייה תהיה ב-7 קומות מרתפים, בגבולות כמסומן בתשריט, כמו כן תתאפשר התחברות בין המרתפים בבנין המגורים החדש והמרתף מתחת לבנין המשרדים הקיים. החנייה למגורים תופרד מהחנייה לשימושים אחרים.

(ב) הסדרי החנייה, הפריקה והטעינה ומספר מקומות החנייה הדרושים יהיו עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה ובאישור אגף התנועה בעת"א-יפו (להלן: "העירייה"). בנוסף יקצה הפרוייקט חניות אורחים בהיקף של 20% ממספר החניות עבור המגורים.

(ג) הכניסה והיציאה מהחנייה יהיו מרחוב רמז בשטח שבין בנין המשרדים הקיים ובנין המגורים החדש, אלא אם יומלץ מקום אחר ע"י אגף התנועה בעירייה. מספר נתיבי הכניסה והיציאה יקבע בתיאום עם אגף התנועה.

(א) **12. תנאים מיוחדים:**

(1) תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה.

(2) התכנית תפרט בין היתר את גושי הבניינים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, חומרי גמר והסדרי תנועה וחנייה.

(3) בתחום המגרש ל"שטח פרטי פתוח" (בגבולו הצפוני של המגרש), יתוכנן השטח הלא בנוי ככיכר פתוחה ומגוננת ותינתן בה זיקת הנאה לציבור.

שטח הכיכר לא יפחת מ-1000 מ"ר וגבולותיה יהיו כמתואר בתשריט. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את הגבולות האמורים ובתנאי שלא יקטן שטח הכיכר.

(4) בתחום המגרש ל"שטח פרטי פתוח" (לאורך הגבול המזרחי והצפוני של החלקה) יתוכננו שבילים להולכי רגל המחברים את הכיכר לרחוב תש"ח ולרחוב רמז ותינתן בהם זיקת הנאה למעבר לציבור.

(ב) הריסה בשטח התכנית:

- (1) המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה וכן כל מבנה שאינו תואם הוראות תכנית זו.
- (2) פסולת ההריסה תפונה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם, לאתר פינוי פסולת עפ"י הנחיות העירייה.

(ג) שטח עתיקות מוכרז:

גוש 6213 חלקה 1263 הינה "שטח עתיקות בהליכי הכרזה כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- (2) רשות העתיקות רשאית לדרוש ותידרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- (3) במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקה נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- (4) אין רשות העתיקות מחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

(ד) אמצעים למיתון רוח:

בכל שטח השפ"פ ובמעברים בין המגדל בתכנית לבנין קופת חולים כללית, תתאפשר בניית אמצעים למיתון רוח, שיקבעו לעת הוצאת היתר בניה, באישור היחידה הסביבתית בעת"א.

13. תנאים למתן היתר

(א) בנייה/תעודת גמר:

- (1) אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.

## מאשרת

- (2) הריסת המבנה המיועד להריסה כמסומן בתשריט עפ"י היתר.
- (3) הבטחת זיקת הנאה לציבור במגרש ל"שטח פרטי פתוח" (בכיכר הפתוחה ובשבילים להולכי רגל) כאמור בסעיף 12 א.3 וסעיף 12 א.4.
- (4) תיאום ואישור משרד הבטחון ורשות העתיקות.
- (5) בחינת נושא משטר הרוחות על ידי מומחה לקביעת אמצעים לצמצום מטרדי רוח, באישור היחידה הסביבתית בעת"א.
- (6) אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב יפו.
- (7) הבטחת יציבות המבנים הסובבים את מתחם התכנית.
- (8) הבטחת ביצוע של מבנה ציבורי במרכז הקהילתי "רמז – ארלוזורוב".
- (9) הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

### (ב) תנאים למתן תעודת גמר:

- (1) ביצוע התכנית לפיתוח הסביבתי בקומת הקרקע.
  - (2) רישום זיקות ההנאה לציבור בספרי המקרקעין.
  - (3) ביצוע כל התנאים המפורטים בסעיף 13 א. לעיל.
- (1) תכנית מתאר "ג-גגות" לא תחול בתחום התכנית.
- (2) תכנית מתאר "ע'1 מרתפים" תחול בתחום התכנית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית "ע'1 מרתפים" תכרענה הוראות תכנית זו.
- (3) על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

### 14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

15. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בנייה כלל, או לא הסתיימו עבודות השלד עד לקומה ה-5 - (מעל פני הקרקע) לפחות, תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית.



תכנית מתאר ממורטת מס' 2532 א'  
 "מגורים ברח' רמז"  
 עמוד 7 מתוך 7

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

אישור  
 אדריכל  
 רחוב  
 5171400 פקס 5171400

חתימת בעל הקרקע:

17.3.04  
 שירותי ברוך  
 ההנהלה היא אשור

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית:		תכנית מס' 2532 א' "מגורים ברח' רמז"
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	23.5.2001	פרוטוקול 2001-15 ב' החלטה 4
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	15.12.2003	ישיבה מס' 2003006
מנהל האגף	מהנדס הנזר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 24/3/04

חתימת הועדה המחוזית:

מדינת ישראל / משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מחוז תל-אביב	
מרחב תכנון מקומי	_____
תכנית מתאר / ממורטת מס'	_____
הועדה המחוזית בישיבתה מס'	_____
מיום _____ החליטה לתת תוקף לתכנית.	_____
מנהל כללי לתכנון	יושב ראש הועדה
תאריך _____	_____

<p>משרד הפנים מחוז תל אביב                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      אישור תכנית מס' 2532 א'                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 15.12.03 לאשר את התכנית.                      שמואל לסקר                      יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

25.4.04 אלקמ.ה.

קובץ: U:\כללי\1024\doc