

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

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2196 א', עפ"י תכנית מתאר מס' 1111.
2. תחולת התכנית : 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.
3. גבולות התכנית : 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.
4. שטח התכנית : 56,570 מ"ר.
5. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה - ת"א יפו.
6. עורך התכנית : יסקי ושות' אדריכלים. א. יסקי, י. גיל, י. סיון רח' מוזיר 9 תל-אביב.
7. בעלי הקרקע : מרכזי תיירות בישראל בע"מ ועיריית ת"א יפו.
8. מטרת התכנית : א. לתכנן 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 בהסכמת הבעלים בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

9. רשום שטחים צבוריים: א. -----
 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.
- ב. שטח X מופקע ע"י העירייה ויעודו לדרך ציבורית שהיא השלמה לדרך אשר מצפון.
10. תקנות הבניה : א. -----
 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 "11"
- 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.
- 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 לאשר שינוי לא מהותי בצורת הבנינים ובתנאי שאופן הבנוי ישמר ברוח התשריט וקווי הבניה והמרווחים הם מינימליים 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.

עמ' 30/5/85

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

 הבניה והפיתוח בשטח התכנית יכללו שטחים לחניית
 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 בינוי
 שתאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית מבנים לצרכי
 ספורט לרבות בריכת שחיה. כסוי קרקע של מבנים
 מקורים לצרכים הנ"ל יהיה עד 5% מהשטח, גובהם
 יוגבל לקומה אחת בלבד.
13. שלבי בצוע :

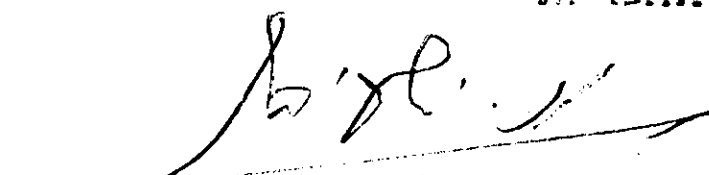
 א. בצוע הבניה יעשה בשלבים לפי המסומן בתשריט
 באותיות ב1 - ב2 ולא בהכרח עפ"י המספור השוטף.
 ב. יחד עם בצוע הבניה של השלב הראשון, יפונה השטח
 המסומן באות א' המיועד לדרכים ולשטח צבורי פתוח
 ויועבר לרשות העיריה. כמו כן יפונה השטח המסומן
 באות ג' המיועד לשטח לבניני ציבור, ויועבר לרשות
 העיריה.
 ג. הבנוי בכל 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 הקיים 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 לכלול 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.

- א. בסמוך למועד תחילת עבודות עפר כלשהן בגוש 6648 חלקה 186 (המוגדר כאזור עתיקות מוכרז) יוקצה ע"י 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.
- ד. 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.
- שחרור סופי של האתר מותנה באישור ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם אגף העתיקות והמוזיאונים;

המנהל
לשכת תנאים ביחס
לעבודות ארכיאולוגיות
במחוז תל-אביב


8.8.89

