

מרחב תכנון מקומי תל- אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2553

"מתחם למגורים בשכ' רמת אביב ג' המערבית"

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/1233 א'

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מתאר מקומית תא/815 א'

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/2486

ושינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת תא/2158

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-ה-1965

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2553

"מתחם למגורים בשכ' רמת אביב ג' המערבית"

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/1233 א'

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מתאר מקומית תא/815 א'

שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/2486

ושינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת תא/2158

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2553, "מתחם למגורים בשכ' רמת אביב ג' המערבית", שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/1233 א', שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מתאר מקומית תא/815 א', שינוי מספר 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת תא/2486, ושינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת תא/2158 (להלן: "התכנית הראשית"), תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות כתובים (להלן: "התקנון"), תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 ובו כלולה תכנית בינוי וחותך העמדות הבנייניים בק.מ. 1:1000 (להלן: "חתישריט"), טבלת איזון והקצאה (להלן: "לוח הקצאות"), וכל אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט החלקות הכלולות הן:
גוש: 6631
חלקות: 31-46, 93, 94, 116.
וחלק מחלקה: 107.

4. גבולות התכנית: שכ' רמת אביב ג', שטח המשתרע בין רח' שלמה בן יוסף ממזרח, דרך (חיפה) נמיר ממערב, רח' חביב מצפון והמרכז הרפואי מדרום, "בית ידלן".

5. שטח התכנית: 24.674 דונם.

6. היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו.

7. בעלי הקרקע: מדינת ישראל, עיריית ת"א ואחרים.

8. עורך התכנית: י. פרלשטיין ושות' אדריכלים ובוני ערים
רח' ריב"ל 18, ת"א 67778, טל': 03-6885380 פקס: 03-6885381.

9. מטרת התכנית:

1. לאפשר בניית מתחם מגורים חדש שבו תבנה 147 יחידות דיור, שישתלב במערך השכונתי הבנוי והמתוכנן בשכונת רמת אביב ג', וכל זאת ע"י:

א. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים של החלקות שבתחום התכנית בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב. קביעת אזור למגורים, חלוקה למגרשים, זכויות והוראות בניה.

ג. קביעת שטחים לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

ד. הרחבת רחי שלמה בן-יוסף, כמסומן בתשריט.

ה. קביעת עקרונות בניה והנחיות להכנת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת תא/1233א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2015 מתאריך 9.6.74, תכנית מתאר מקומית תא/815א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 2213 מתאריך 14.4.76, תכנית מפורטת תא/2486 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3921 מתאריך 12.2.91, וכן תכנית מפורטת תא/2158 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 4108 מתאריך 13.5.93.

10. אזורי יעוד:

1. אזור למגורים ג' מיוחד:

מסומן בתשריט כצבע צהוב עם קווים אלכסוניים מצולבים בכתום.

א. תכליות מותרות:
מגורים בלבד.

ב. זכויות הבניה:

תותר הקמה של 147 יח"ד.

ממוצע שטחי הדירות לא יעלה על 120 מ"ר לדירה נטו.

סה"כ השטחים העיקריים בקומות הכניסה ומעל הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 17,640 מ"ר.

סה"כ שטחי השרות יהיו כדלקמן:

מעל הכניסה הקובעת עד 65% מהשטחים העיקריים.

מתחת לכניסה הקובעת עד 35% מהשטחים העיקריים.

ג. הוראות לסוגי דירות בשטח התכנית:

בכל בנייני המגורים בתחום תכנית זו תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע ו/או קומת עמודים, ודירות דופלקסים בקומות העליונות.

לדירות הגן תותר הצמדת חלק משטח החצר המשותפת.

שטחי דירות הגן והדופלקסים יהיו כלולים במנין השטחים הכללי של הבנין, ולא תותר כל תוספת שטח עיקרי או שטח שירות בגין דירות אלו.

7. גובה המבנים:

גובה המבנים והתפלגות יחיד יהיו עפ"י נספח הבינוי ובהתאם לטבלה שלהלן:

התפלגות יחידות הדיור בשטח התכנית תהיה בהתאם למפורט להלן.

מספר מגרש	מספר הבנין	מספר קומות מירבי בבנין	מספר יחיד
1	1	14	43
2	2	14	52
3א'	3א'	9	26
3ב'	3ב'	9	26
סה"כ			147

8. קווי בנין:

קווי בנין והמרחקים בין הבניינים יהיו כמסומן בנספח הבינוי שבתשריט. נספח הבינוי שבתשריט יהיה מחייב לעניין מרחק מינימלי בין הבניינים, לגובה הבניינים ולקווי בנין.

9. מרתפים:

תותר הקמת 2 קומות מרתף לחניה. את קומות המרתף ניתן יהיה לבנות עד גבול המגרש, למעט שמירה על קו בנין קדמי. השימושים שיוותרו בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית מתאר "ע" למרתפים. מעל גג החניון תהת קרקעי יובטח פיתוח וגינון חשטה, כמו כן בית גידול עצים בוגרים בעומק של 1.5 מ'.

10. שטח לבניינים ציבוריים:

מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה. תותר הקמת בנייני ציבור עפ"י תכנית מתאר "ל3" בהתאם לרשימת התכליות המפורטת מטה:

- * גני ילדים.
- * מעונות יום.
- * מרפאה ו/או תחנה לאם וילד.
- * או שימוש אחר (לחניון בריאות וצרכי דת) הכל בהתאם לצרכי העירייה.

ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 (אפס) בגבול מגרש דרומי.

11. שטח ציבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

א. תכליות

שטחים אלה מיועדים לגינות, לרבות מגרשי משחקים ומעברים להולכי רגל.

ב. בשטחים אלו לא תותר כל בגיה למעט פיתוח גנני.

11. חריצות מיוחדות:

1. שטח עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות / ח"ית נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

2. בטיחות טיסה:

על שטח התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות חטיסה.
הגובה המיירבי המותר בכל בנין (כולל מתקנים על הגג ואנטנות) יהיה בהתאם למפרט להלן:

בנינים 3, א', 3: 61.00 מ' מעל פני הים.

בנין 2:

79.00 מ' מעל פני הים.

בנין 1: 84.00 מ' מעל פני הים.

שינוי גובהים המצוינים לעיל ייעשה אך ורק באישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון-אג"ת.

3. איחוד וחלוקת מגרשים בשטח התכנית

תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, של השטח הכלול בה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, לפי ס' 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, ובהתאם לטבלת האיזון ולוח ההקצאות המצורף בזאת.

לפני רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין או לפני הוצאת היתר בניה, על בעל זכות או מחליפו, לפנות את החלוקה המקורית הרשומה על שמו בלשכת רישום מקרקעין, פיניו גמור ומוחלט מעל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה על חשבונו והוצאותיו.

4. חניה

החניה בשטח המגרשים תוסדר בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מ-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
החניה תהיה כולה תת-קרקעית.

12. הוראות אחרות:

1. הפקעות והפרשות לצרכי ציבור

השטחים המסומנים בתשריט כשטחים ציבוריים כוללים:
הרחבת דרך, שטחים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל. שטחים אלה מיועדים להפקעה וירשמו ע"י עיריית תל-אביב-יפו או במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין.

2. דו"ח אקוסטי

לפני הוצאת היתרי בניה, בכל תחום תכנית, תוגש חוות דעת של יועץ אקוסטי שתפרט הנחיות למיגון הדיירות ו/או הקמת סוללה אקוסטית על דרך חיפה באישור ובתאום עם השרות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

3. יישור ומילוי חקרקע

לא יינתן היתר בניה כל עוד לא יתואם גובה חקרקע שלגביה מבוקש החיתר לגובה הכבישים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות, בהתאם לדרישת מהנדס חעיר.

4. תשלום הוצאות התכנית
הועדה המקומית תגבה מבעלי הקרקע, באופן יחסי, את כל הוצאות התכנית, לפי סי' 69 (12) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
תשלום הוצאות יהיה תנאי להוצאת ההיתר ויהיה צמוד למודד המחירים לצרכן עד לתשלום בפועל.

13. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. הפקדת / אישור תכנית "דרך גישה צפונית לשכונת רמת אביב ג"י" שמספרה תא/2731.
2. הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור הועדה המקומית, בהתאמה לתכנית חבינוי שבתשריט.
התכנית לעיצוב ארכיטקטוני תקבע את הצורה הסופית של הבניינים, עיצוב החזיתות, החומרים וחציפויים, עקרונות פיתוח הגינות, גדרות, חניות וסידורי תברואה.
כמו כן יוצג באופן סכמטי מיקום דירות הגן ואופן חלוקת השטחים המשותפים לכלל דיירי הבנין ובין השטחים של דיירי זירות הגן.
3. א. ביצוע המיגון האקוסטי כנדרש בסעיף 12 סעיף קטן 2 לעיל, ע"י היזמים/מבקשי ההיתר.
ב. הקמת סוללה אקוסטית מהווה תנאי להוצאת היתר בניה בכל שטח התכנית.
4. ביצוע הסדר קרקע כנדרש בסעיף 11 סעיף קטן 3 לעיל.
5. תשלום הוצאות התכנית כנדרש בסעיף 12 סעיף קטן 4 לעיל.

14. יחס התכנית לתכנית תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת מס' 1233א, הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 815א, הוראות תכנית מפורטת מס' 2486 והוראות תכנית מפורטת מס' 2158, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.
לענין מרתמים - יחולו הוראות תכנית מתאר "עי" למעט שינוי בקווי הבנין, כאמור בסעיף 1.10 ו' בתכנית זו.
לענין שטח לבנין ציבורי - יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית "ל3" למעט שינוי בקווי בנין, כאמור בסעיף 2.10 בתכנית זו.
בכל נושא אחר שלא הוסדר מפורשות בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית הראשית.

15. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: מבנה אבולג'ה 2553
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 31.01.96 פרוטוקול: 2158 החלטה: 13

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 28.2.2000 ישיבה מס': 682

מנהל	מחנכים העיר	יו"ר הועדה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

16. אישורים:

החלטות היום:

החלטות הועדה המקומית לתכנון ולבניה:

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' תא/2553

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.5.99 לאשר את התכנית.
31.5.99
שמאלת פסקר
 יו"ר הועדה המחוזית 28.3.00

מרלשטיין ושורר
 ארשיטקטום לבנוי עו"
 ח"א, אח"א בית 3, טל 522

החלטות עורך התכנית:

החלטות הועדה המחוזית:

קובץ 28.7.01

תאריך: יולי 1991, 4.8.91, 13.2.92, 22.3.92, 4/93, 2/94, 5/97, 22.3.98, 13.7.99, 29.3.00, 18.4.01, 29.3.01, 18.3.01, 25.2.01, 5.2.01, 11.6.00, 30.4.00