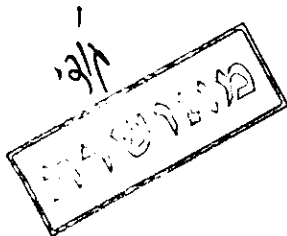


50552

28.5.06



מקדמות מס' 4

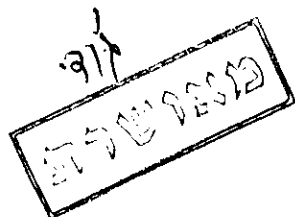
## מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

### תכנית מתאר ומפורטת מס' 2196 ב' - סביוני רמת אביב

### שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 2196 א'

תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2196 ב' - סביוני רמת אביב, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת מס' 2196 א'. תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"). גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט"), גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי"), וגליון אחד של נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה"). לוח הקצאות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים (להלן "לוח הקצאות"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל גוש 7225 חלקה 1 וחלק מחלקה 3 ואת גוש 6648 חלק מחלקות 229, 232, 235.
4. גבולות התכנית:  
בצפון: רח' ש"י עגנון  
במערב: רח' לוי אשכול  
בדרום: מתחם "סמינר הקיבוצים"  
במזרח: דרך נמיר
5. שטח התכנית:  
כ- 50.2 דונם.
6. יוזם התכנית:  
אפריקה ישראל מגורים בע"מ  
קיסריה השקעות בע"מ.
7. בעל הקרקע:  
נכסי רמת אביב בע"מ (בפרוק מרצון) ועיריית ת"א-יפו.
8. עורך התכנית:  
יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים:  
א. יסקי, י.סיון, י.יסקי.
9. מטרות התכנית:  
א. שיפור פריסת שימושי הקרקע והבינוי במתחם מלון רמת אביב, כל זאת על ידי:
  1. הגדלת זכויות הבניה בתחום אזור המגורים המיוחד מ- 332 ל- 400 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 125 מ"ר ליח"ד.
  2. קביעת זכויות בניה למועדון בריאות וספורט לדיירים בשטח עיקרי של עד 3,200 מ"ר.
  3. ביטול השטח ליחידה מסחרית וקביעת שטח בניה למטרות מסחר בתחום המגורים המיוחד בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי.
  4. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך ולשטח לבנייני ציבור; שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח וממגורים לדרך ולבנייני ציבור.
  5. קביעת הוראות בינוי.
  6. קביעת שלבי בניה.
  7. קביעת זיקת הנאה לציבור.



מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 2 מתוך 9

8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג'  
סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ..

ב. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 2196 א' אשר הודעה בדבר מתן תוקף  
לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3714 בתאריך 12.11.89 (להלן: "התכנית  
הראשית").

#### 10. אזורי יעוד:

1. אזור מגורים מיוחד: השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום במסגרת  
כתומה כהה הוא אזור מגורים מיוחד.

חזית מסחרית - קו המסומן בתשריט בצבע סגול בתחום אזור המגורים המיוחד.

על אזור המגורים המיוחד חלות ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות

מתחת מפלס הכניסה הקובעת:

קומת מרתף: חניה, חדרי מכוניות, מתקנים הנדסיים, מחסנים דירתיים לשימוש  
הדיירים, בעלי הזכויות בשטח המסחרי ולאחזקת המבנים, ושימושים נוספים  
בהתאם להוראות תכנית מתאר ע-1 מרתפים.

קומת קרקע תחתונה (מרתף עליון): חניה, חדרי מכוניות ומתקנים הנדסיים,  
מבואות כניסה לבניינים, מועדון בריאות וספורט הכולל בריכת שחיה לשימוש  
הדיירים, מסחר, מגורים, מחסנים לשימוש הדיירים, בעלי הזכויות בשטח  
המסחרי ולאחזקת המבנים ושימושים נוספים בהתאם לתכנית מתאר מקומית  
ע-1 מרתפים.

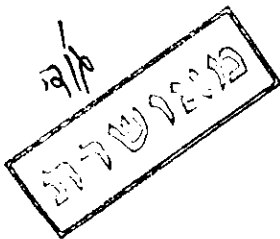
בנוסף תותר הצמדת שטחי מגורים במפלס זה לדירות המגורים מעליהם.  
י-כמו כן תותר הקמת חדר ושירותים עבור עמדת שוער.

שימושים מסחריים

בשטח המסומן בתשריט כחזית מסחרית יותר שימוש למסחר ולמשרדים לשרות  
דיירי הפרוייקט וסביבתו הקרובה בלבד, בכפוף לתנאים הבאים:

1. מכירת ירקות, פירות, דגים בשר תהיה מותרת רק בתחום חנות מזון  
מסוג מרכול.
2. לא יותר שימוש למטרות בידור כגון הופעות אומנים, משחקי וידאו,  
משחקי הגרלה וכיו"ב.
3. לא יותר שימוש למכוני עיסוי וכל שימוש דומה לקהל מזדמן.
4. לא יותרו שימושים אשר לדעת הועדה המקומית ובכפוף לחוות דעת  
היחידה לאיכות הסביבה עלולים לגרום למטרדים סביבתיים כל שהם  
ובכלל זה מטרדי רעש, ריח וחומרים מסוכנים.

קומת קרקע עליונה (מפלס הכניסה הקובעת): מעברים מקורים, קומות  
מפולשות, פרגולות, חדרי מכוניות, מתקנים הנדסיים, חדר ושירותים עבור עמדת  
שוער, שטחים משותפים לשימוש הדיירים, מבואות כניסה לבניינים, מועדון  
בריאות וספורט ודירות מגורים (דירות גן).



מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 3 מתוך 9

תותר הצמדת חלק משטח החצר במפלס הכניסה הקובעת לדירות הסמוכות.  
לפחות 100 מ"ר בכל מבנה יוקצו כשטחים משותפים לשימוש כלל הדירים.  
תותר הקמת יציעים בתחום מעל השטחים המסחריים במסגרת סה"כ השטח  
העיקרי המותר למסחר.

קומות עליונות: מגורים.

קומת גג: חדרי מכוונות ומתקנים הנדסיים וטכניים.

ב. זכויות בניה:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

סה"כ שטחים עיקריים לא יעלו על 50,000 מ"ר עבור עד 400 יח"ד. סה"כ שטחי  
שרות לא יעלו על 26,000 מ"ר מתוכם 9,600 מ"ר בקומת קרקע עליונה וכולל  
בתחום השטח הפרטי הפתוח.

בנוסף לזכויות דלעיל, יותרו פרגולות בשטח של עד 18 מ"ר בכל אחת ממרפסות  
הגג של הדירות המדורגות בבנינים 2, 3, 4, 7, 8 ו-9, ויותר פרגולות בשטח  
מרפסת הגג כולה בכל אחת ממרפסות הגג בבנינים 1, 5, 6, 10 – ובלבד  
שתישמר אחידות עיצובית בחזית המערבית של הבנינים.

מתחת מפלס הכניסה הקובעת:

היקף השטחים עיקריים לא יעלה על 5,100 מ"ר לפי החלוקה כדלקמן: עד 1,000  
מ"ר למסחר, עד 900 מ"ר למגורים (צמודים לדירות גן) ועד 1,200 מ"ר עבור  
בריכה מקורה, והיתרה עבור מועדון בריאות וספורט. מותרת העברת שטחים  
עיקריים לשימושי מסחר ומועדון בריאות וספורט בשטח של עד 1,600 מ"ר  
מהשטחים העיקריים בקומת קרקע תחתונה לקומת קרקע עליונה (דהיינו מעל  
מפלס הכניסה הקובעת).

היקף שטחי השרות לא יעלה על 44,000 מ"ר מתוכם כ-29,000 מ"ר לחניה.  
מחסנים פרטים לדירות יהיו בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מחסנים לבעלי  
הזכויות בשטח המסחרי יהיו בשטח השרות שלא יעלה על 20% מהשטח העיקרי  
לשימוש מסחרי. כמו כן יותרו מחסנים משותפים עבור אחזקת המבנים  
והשטחים הפתוחים. כל זאת במסגרת שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה  
הקובעת לעיל. במסגרת השטחים הנ"ל כלולים גם השטחים מתחת למפלס  
הקרקע בתחום השטח הפרטי הפתוח.

ג. גובה הבניינים:

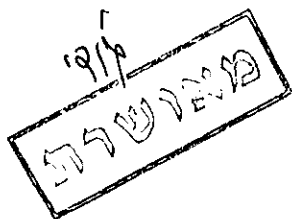
גובה הבניינים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. על תחום התכנית חלות  
הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה דב הוז. הגובה המרבי המותר לבניה  
הוא 93.0 מ' מעל פני הים כולל מבנה, מתקנים, תרנים ועגורנים. לא יוצאו היתרי  
בניה אלא לאחר תאום עם מנהל התעופה האזרחית.

ד. קוי בניה:

מעל מפלס הכניסה הקובעת:

קוי הבניה יהיו: לכיוון צפון (רח' עגנון) ולכיוון דרום יהיה 6.5 מ'. תותר הבלטת  
מרפסות עד מטר אחד מעבר לקו הבנין. לכיוון מערב (רח' לוי אשכול) – 5 מ'  
ולכיוון מזרח 5 מ' הכל כמסומן בתשריט.

המרווחים בין הבניינים הם מרווחים מינימליים ולא תותר כל הקלה להקטנת  
המרוחק ביניהם.



מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 4 מתוך 9

קומת קרקע תחתונה:

לכיוון מזרח 8 מ' עבור שטחי המסחר, מתוכם 3 מ' לקולונדה. לכיוון מערב לרחוב לוי אשכול 5 מ', לכיוון צפון לרח' עגנון ולכיוון דרום עד גבולות המגרש.

מרתף

קו הבנין בגבולות המגרש. הכל כמסומן בנספח הבינוי.

ה. הוראות נוספות:

1. לבניינים לאורך רח' עגנון ורח' לוי אשכול ינתן מיגון אקוסטי אם ידרש לפי בדיקה אקוסטית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.
2. מותרת הקמת פרגולות באופן שישולב בעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו מחומרי גמר מהם עשוי הבנין ו/או מתכת.

שטח פרטי פתוח:

2.

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום במסגרת ירוקה כהה הוא שטח פרטי פתוח. שטח זה מהווה חלק ממגרש הבניה למגורים ולמסחר – מגרש מס' א' ויירשם ע"ש בעלי הזכויות במגרש המגורים והמסחר כשטחים משותפים. על השטח הפרטי הפתוח חלות ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת: כמפורט בסעיף 1.10.א.

קומת קרקע עליונה (מפלס הכניסה הקובעת):

שטח פתוח לשימוש משותף של הדיירים באזור המגורים המיוחד, עם אפשרות לבניית מעברים מקורים ופרגולות להצללה, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה מקורה, מבואות כניסה משותפות.

ב. זכויות בניה:

מתחת מפלס הכניסה הקובעת: כמפורט בסעיף 1.10.ב.

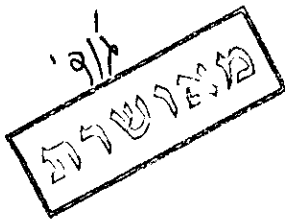
מעל מפלס הכניסה הקובעת: קומת קרקע עליונה – כמפורט בס' 1.10.ב.

תכסית קרקע:

מקסימום 22% משטח מגרש א'1 מהם 15% עבור בריכת השחיה, מועדון הבריאות ומבואות כניסה ועוד 7% למעברים מקורים ופרגולות מחומרים קלים.

ג. גובה הבניינים:

מותרת הבלטת גג מעל תחום בריכת השחיה ומועדון הבריאות עד לגובה של 7 מ' והבלטת מבואות כניסה משותפות עד 5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת ובהתאם למסומן בנספח הבינוי המנחה.



מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 5 מתוך 9

ד. הוראות נוספות:

בגין סמיכות בריכת השחיה לבנייני המגורים יש לדאוג לאמצעים למניעת רעש ולהנחיות מחייבות לנושא השימוש ואחסון של חומרי חיטוי באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו.

3. שטח ציבורי פתוח לחניה:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מקווקו במשבצות בצבע שחור הוא שטח ציבורי פתוח לחניה ותחולנה לגביו ההוראות הבאות:  
מותרות בשטח זה חניה ציבורית משולבת בגינון ובלבד שתשמר רצועת הפרדה בין תחומי החניה לבין רח' עגנון.

שטח זה יפותח בשלבים בהתאם לשלבי הבניה ע"י יוזם התכנית ופיתוח זה יהווה חלק מחייב מתנאי היתרי הבניה לבניינים הגובלים.  
האחריות לתחזוקת השטח תהיה על בעלי הדירות ושטחי המסחר באזור המגורים המיוחד כאילו היו "שטחים משותפים" באזור המגורים המיוחד.

4. שטח לבנייני ציבור:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום במסגרת חומה כהה הוא שטח לבנייני ציבור.

א. תכליות: התכליות יהיו כמפורט להלן: מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, תרבות וספורט, שירותי בריאות ורווחה, שירותי ציבור ושירותי חרום וחניה ציבורית. לא יותרו גני ילדים, בתי ספר או שימושים אחרים שהחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות הכלולה בהן.

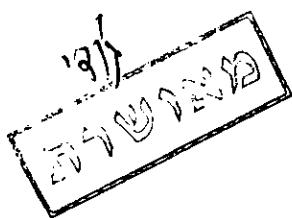
ב. גובה מבנים: גובה מבנים לא יעלה על 3 קומות. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית 4 קומות בתנאי ששוכנעה שהדבר נחוץ מבחינת הצרכים הפרוגרמטיים של האזור.

ג. אחוזי בניה 45% לקומה.

ד. קווי בניה: לחזיתות כמסומן בתשריט, לדרך נמיר 5 מ', לדרך הפנימית 4 מ', לדרום 0 מ'.

ה. מרתפים: תותר הקמת שתי קומות מרתף לתכליות הרשומות ברשימת התכליות, לחניה ולמתקנים טכניים בתחום קווי הבנין. חריגה של המרתפים מעבר לקווי הבנין לכיוון דרך נמיר ורחוב ש"י עגנון תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

ו. זיקת הנאה לציבור: בגבול הדרומי של השטח לבנייני ציבור תשמר רצועה ברוחב 6 מ'. בשטח זה תרשם זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין למעבר הולכי רגל. בתחום זה תותר הנחת צנרת למים, ניקוז וביוב. פיתוח השביל הנטיעות והגינות יבוצעו באישור אגף בינוי ותשתית.



מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 6 מתוך 9

ז. הוראות נוספות: הבניה במגרש לבנייני ציבור חייבת במיגון אקוסטי וטיפול אקוסטי במבנים. פרטי המיגון ייקבעו ע"י יועץ לאקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. ביצוע המיגון האקוסטי יהיה באחריות יוזם התכנית.

- ניתן יהיה לחלק את המגרש בחלוקת משנה בהתאם לשימושים השונים. במקרה זה ניתן יהיה לבנות בקו בין 0 בין שנים או יותר מבנים.  
- תשמר רצועת גינון ברוחב 5 - 7 מ' במרווח הבניה בחזית לדרך נמיר ולרחוב ש"י עגנון.

ח. שלבנות הבניה במגרש הציבורי תעשה בשני שלבים : בשלב ראשון ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשטח המסומן I. גבולו המזרחי של שטח זה יהיה בהתאם לגבול המערבי של יעוד שטח ציבורי פתוח מוצע כמסומן במצב הקיים בתשריט. מחוץ לשטח זה יותרו גינון וחניה על קרקעית מעבר לתקן הדרוש. בשלב שני, לאחר השלמת תכנון צומת נמיר ש"י עגנון באישור משרד התחבורה תותר הבניה בכל המגרש הציבורי. מיקום המבנה והמרתפים במסמכי היתר הבניה יותאמו לתכנון הצומת כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה.

#### 11. תנועה וחניה:

1. מספר מקומות החניה הדרושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ולא פחות מהמצוין בנספח התנועה.
2. הסדרי תנועה והחניה לרבות הסדרי פריקה וטעינה יהיו עפ"י הנחיות נספח התנועה. שינויים בהסדרי התנועה מהמתחם לרחובות ש"י עגנון דרך נמיר ולוי אשכול יהיו באישור משרד התחבורה ולא יהיו שינוי לתכנית זו.
3. לא תהיה נגישות ישירה מדרך נמיר, מרח' לוי אשכול ומרח' ש"י עגנון, למעט זו המסומנת בנספח התנועה.
4. הסדרי התנועה מחוץ לגבולות התכנית המוצגים בנספח התנועה אינם מחייבים.
5. החניה לאורך החזית המסחרית תהיה פתוחה לשימוש הציבור. על שטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
6. במסגרת תכנון תנועה בעתיד למתחם סמינר הקבוצים בשטח הגובל מזרוע, תתאפשרנה עד 2 גישות מהדרך הדרומית לכיוון מתחם סמינר הקבוצים.
7. במגרש הציבורי תותר חניה זמנית.
8. תותר תוספת קומת מרתף שלישית חלקית להשלמת תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.
9. שינויים בנספח התנועה המנחה יהיו באישור משרד התחבורה אך לא יהיו שינוי לתכנית זו.

#### 12. הנחיות בינוי:

הבינוי המוצע בנספח הוא מנחה בלבד, יותרו שינויים באישור הועדה המקומית ובלבד שישמרו קוי הבנין המינימליים, מרווחים מינימליים בין הבניינים והגובה המרבי הכללי של הבניינים.

מרחב תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 7 מתוך 9

### 13. שלבי ביצוע:

1. ביצוע הבניה במגרש א' יעשה בשלבים כפי המסומן בתשריט באותיות X - I. המספור השוטף אינו מגדיר את שלבי הבניה.
2. מיד לאחר מתן התוקף לתכנית זו יפונה השטח המסומן באות א' המיועד לדרך ולשטח ציבורי פתוח ויועבר לרשות העירייה. מתן היתר הבניה למבנה מס' 4 כמסומן בנספח הבינוי מותנה בהשלמת הפינוי של השטח המסומן באות ב' והמיועד לדרך. מתן היתר הבניה לבנין שמיני בסדר הבניה מותנה בפינוי השטח המסומן באות ג' המיועד לדרך ולשטח לבנייני ציבור והעברתו לרשות העירייה.

3. הבינוי בכל שלב יהיה מותנה בהריסת המבנים ופינוי השטח המיועד לאותו שלב ובהתאם לאמור בסעיף 16 להלן.
4. קומות המרתף והשטח הפרטי הפתוח יבוצעו בהתאם לשלבי הביצוע, באופן שיאפשר פתרון מקומות החניה בהתאם לנדרש עפ"י נספח התנועה לאותו שלב ביצוע.

### 14. הוראות אחרות:

1. הועדה המקומית תתיר הקמת תחנות טרנספורמציה בתחום אזור מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח ושטח לבנייני ציבור, במסגרת שטחי השרות המותרים, בתאום עם חברת החשמל ובכפוף לעקרונות נספח הבינוי המנחה.

### 15. הוראות רישום שטחים:

1. שטח התכנית יאוחד ויחולק לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים, כמסומן בתשריט.
2. שטחים לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים יירשמו ע"ש העירייה במסגרת רישום החלוקה החדשה כשהם פנויים פינוי מלא ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ ומשוכררים מכל חוב, שעבוד וחזקה. העירייה רשאית לתפוס חזקה בשטחים הציבוריים מיד עם אישור התכנית.
3. שטח A כמפורט בתשריט ייעודו דרך ציבורית שהיא השלמה לדרך אשר מצפון לו.
4. זיקת הנאה לטובת הציבור תרשם בחזית המסחרית בשטח מקו הבנין עד גבול המגרש כולל שטחי הקולונדה.
5. בשטח פרטי פתוח במגרש א' תירשם הערת אזהרה לגבי שימוש משותף לכלל הדיירים באזור המגורים המיוחד.

### 16. תנאים למתן היתרי בניה במגרש חדש מס' א':

1. לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור מפה לצרכי רישום לכל שטח התכנית עפ"י סעיף 15 סעי' קטן 1 להלן, ומתן התחיבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין (להלן "הסדר מגרש") עפ"י תכנית זו לרבות רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית ופינוי ההריסות ע"ח מבקש ההיתר בהתאם לתנאים המפורטים להלן ובהתאם לשלבי הביצוע המפורטים בסעיף 13 לעיל.
2. הגשת תכנית פיתוח לשטח הפרטי הפתוח ולשטח הציבורי הפתוח, תהיה תנאי למתן היתר ראשון עפ"י תכנית זו. ביצוע הפיתוח יהיה בשלבים, בהתאם לשלבי הבניה של בנייני המגורים. בתכנית הפיתוח יסומנו בין השאר מקומות לשתילת עצים רחבי צמרת והמתקנים הטכניים בשטח הפרטי הפתוח. כל היתר בניה בתחום המגרש יכלול גם חלק מהשטח הפרטי הפתוח הסמוך אליו.
3. לא יוצא היתר בניה לבניינים האחרונים בהיקף של לפחות 100 יח"ד, אלא לאחר שתושלם הריסת כל המבנים הקיימים בתחום התכנית. גמר ביצוע השפ"פ במגרש א' יהיה תנאי לתעודת גמר לבנין האחרון.

תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 8 מתוך 9

4. לא יוצא היתר בניה לבנין שמיני בסדר הבניה לפני פינוי גמור ומוחלט של כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור מכל מבנה, אדם או חפץ והעברתם לידי עיריית ת"א-יפו כחוק.
5. הבטחת השלמת פיתוח השצ"פ תהווה תנאי למתן היתר לבנין שמיני בסדר הבניה.
6. לא תבוצע חפירה בשטח המוכרז ע"י רשות העתיקות, אלא באישור רשות העתיקות.
7. תנאי למתן היתר בניה לבריכת השחיה, אישור השרות לאיכות הסביבה.
8. במידה ובתחום שטח התכנית קיימים עצים בוגרים, יתחייב היזם בהעתקתם למקום חלופי שייקבע עם אגף שפ"ע.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו לחו"ד אקוסטית שתוכן עפ"י הנחיותיה בגין המערך התחבורתי המתוכנן בצומת ש"י עגנון דרך נמיר.
10. המיגונים האקוסטיים הנדרשים עפ"י חו"ד הסביבתית יכללו בהיתר הבניה ויעשו ע"י היזם ועל חשבונו.
11. קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה הבניה. היתרי בניה למבנה מס' II ינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים והתקנת הסימנים הנדרשים לבטיחות טיסה.
12. תנאי לאיכלוס המגדל האחרון יהיה ביצוע סלילת רחוב לוי אשכול בקטע ש"י עגנון רוקח.

17. הוצאות תכנון:  
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
2. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע - 1" שפורסמה בי.פ. מס' 5167 ביום 18.3.03 למעט האמור בתכנית זו.
3. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ג' בניה על גגות בתים שפורסמה בי.פ. מס' 4208 מיום 21.4.94, למעט האמור בתכנית זו.
4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות דלעיל והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

19. זמן ושלבי ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך כ- 10 שנים מיום אישור התכנית.

תכנון מקומי ת"א-יפו  
תכנית מפורטת מס' 2196 ב'  
דף מס' 9 מתוך 9

20. אישורים:

יוזם התכנית:

הפריסה ישראל מגוון בע"מ  
קיסריה חשקעות בע"מ  
נרסימת אביב בע"מ  
(בש"ח - ת"א)

בעל הקרקע:

מ"א  
30.5.06

משרד הפנים מהוז וכל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2196/א  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.5.06 לאשר את התכנית.  
גילה אורון  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

יסקי ושות' אדריכלים  
ומתכנני ערים  
איסקי, י. סיון, י. יסקי

עורך התוכנית:

| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו        |           |                              |
|------------------------------------------------|-----------|------------------------------|
| שם התכנית: 2196 - האג אביב - 2196              |           |                              |
| חומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)        |           |                              |
| תאריך:                                         | פרוטוקול: | החלטה:                       |
| .....                                          | .....     | .....                        |
| .....                                          | .....     | .....                        |
| .....                                          | .....     | .....                        |
| .....                                          | .....     | .....                        |
| אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה |           |                              |
| תאריך:                                         | 23.09.05  | ישיבה מס' .....              |
| מנהל האגף                                      | מחנן העי  | יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה |
| .....                                          | .....     | .....                        |
| תאריך: 30.5.06                                 |           |                              |

תאריך: 23.03.04

15.04.04

21.04.04

23.12.04

16.1.05

08.09.05