

1700A

742-1

מרחב תכנון מקומי - תל אביב יפו.

תכנית מפורטת מס. 1700 א'.

שינוי מס' 1 לשנת 1981 של תכנית מפורטת מס' 1170.
שלב א' של תכנית מפורטת מס. 1700 א'.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 1700 א' שינוי מס' 1 לשנת 1981 של חלק מתכנית מפורטת מס' 1170.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א/כ/81/1 להלן "התשריט" הכולל את חלקי החלקות מס' 8, 11 שבגוש 6620. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית:

26.050 ד(שלב א')

5. בעלי הקרקע:

עיריית תל-אביב - יפו.

6. היוזמים:

עיריית תל-אביב יפו הועדה המקומית לתכנון ובניה.

7. המתכנן:

א. אל-חנני, נ. כנען, י. אל-חנני אדריכלים.

8. מטרת התכנית:

לתכנן שלב א' חלק מקטע המיועד בתכנית מפורטת מס' 1170 למגורים ע"י קביעת אזור מגורים מיוחד כמפורט בתשריט; התוית דרכים חדשות ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 1170 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1531 מיום 12.6.69.

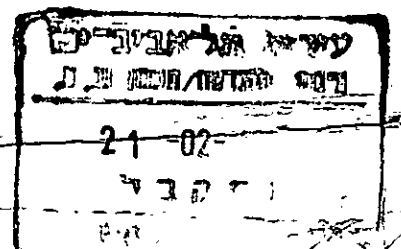
9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

- קביעת אזור מגורים מיוחד כמפורט בתשריט.
- קביעת גובה הבנינים כמפורט בתשריט.
- קביעת מס' יחידות הדיור ושטח רצפות כולל כמפורט בתשריט.
- בטול חיבור המשך רח' אשכול עם המשך רח' אבן-גבירול כמסומן בתשריט.
- התוית דרכים חדשות, והרחבת דרך קימת כמפורט בתשריט.
- קביעת מגרשים לחניה פרטית וצבורית כמסומן בתשריט.
- קביעת קווי בניה כמסומן בתשריט.
- הסדר השטח ע"י אחוד חלק מחלקות 8, 11 בגוש 6620 שבגבולות התכנית וחלוקתן לאזורים כמפורט בתשריט.
- הוספת סעיף בסוף התקנות של התכנית הראשית כדלקמן:
" למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון ותנאי הבניה של חלקי החלקות 8, 11 שבגוש 6620 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 1700 א'.

10. תקנות בניה:

- באזור מגורים המיוחד: מותר יהיה לבנות 144 יחידות דיור בשטח רצפות כולל של 135 מ"ר במוצע ליחידת דיור. אופן הבינוי וגובה הבנינים וארגון החניות כמפורט בתשריט.
- דרישות אקוסטיות:

- לאורך דרך חיפה תוקם סוללת עפר בגובה 4 מ', שעליה תהיה צמחיה, בד בבד עם הקמת בניני המגורים, תנאי זה יכלל בהיתר הבניה.
- בחזיתות בהן יש מרפסות יהיו המעקות אטומים ובתקרת המרפסות יתקנו אמצעים לבליעה אקוסטית (כגון: שמוש בלוחות הרקליט או שווה ערך).
- מסות הקירות החיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג/מ², לשם הבטחת בידוד ממוצע של $I_a = 50$.
- הזכוכיות יהיו בעובי 6 מ"מ לפחות, רצוי מחוסמת, דבר שיבטיח בידוד ממוצע של $I_{a8} = 24-26$.
- סך כל שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח החזיתות על מנת שהבידוד הממוצע של כל החזית יהיה כ- $I_{a8} = 38$.
- את הזכוכיות יש לחבר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון, פרופילי נאוטרן או שווי ערך. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי אטימה מסוג Armer או שווי ערך.



בניה:

א. באזור מגורים מיוחד: מותר יהיה לבנות 602 יחידות דיור בשטח רצפות כולל של 135 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. כן ניתן יהיה לבנות בנוסף ל-602 יחידות הדיור 8 "דירות שומר" (לכל 2 בנינים דירת שומר אחת), ללא תוספת שטח רצפות מעל לשטח האמור לעיל וכניסה משותפת לכל שני בנינים. אופן הבנוי, גובה הבנינים (כפוף למגבלות התעופה), קוי הבנין וארגון החניות יהיו כמפורט בתשריט. דירת השומר תהיה רכוש משותף של כל בעלי הדירות במגרש ותרשם הערת אזהרה בטאבו בדבר יעוד הדירה כדירת שומר, וייתאר כל שמוש אחר.

ב. באזור המסחרי: על מגרש מס' 9. מותר יהיה לבנות 2000 מ"ר בקומה אחת בשטח זה לא כלול שטח המרתף המיועד למקלט ולמחנקים טכניים בלבד.

ג. בשטח פרטי פתוח: מותר יהיה להקים על מגרש מס' 10 מרכז ספורט על כל מחנקיו וכן בריכות שחיה כמפורט בתשריט הבנוי. שטח הבניה יהיה 1000 מ"ר בקומה אחת שיכלול: מלתחות, שירותים, מנהלה, חוגים, אולם ספורט ומזנון שלא יעלה על 120 מ"ר. בשטח זה לא כלול: שטח המרתף המיועד למקלט ולמחנקים טכניים בלבד, בריכות שחיה ומגרשי ספורט. על מגרש 10 א' אנטנה מרכזית וביתן בגודל של כ-50 מ"ר למכשור שיטולב בסוללה.

ד. שטח צבורי פתוח: מותר יהיה להקים תחנות טרנספורמטורים עבור חב' חשמל בהתאם למפורט בתשריט ובהתאם להנחיית חב' חשמל.

ה. שטח לתכנון בעתיד: בשטח זה, הנמצא באזור מגבלות התעופה, לא תורשה כל בניה, כפוף להכנת תכנית בעתיד.

ו. הבניה בשטח הפרטי פתוח, ובאזור המסחרי: תבוצע על פי תשריט הבנוי כמסומן בתשריט. לפני הוצאת היתר יש לקבל הסכמת רשות שדות התעופה ולכלול דרישות אקוסטיות בתאום עם שרות לשמירת איכות הסביבה.

ז. דרישות אקוסטיות:

1. סוללת העפר: לאורך דרך חיפה תוקם סוללת עפר בגובה 4 מ'. פרטי הסוללה

(אורכה, מרחקה משפת הכביש וכד') יעובדו על ידי יועץ אקוסטי בשלבי

התכנון המפורט. הסוללה תוקם בד בבד עם הקמת בניני המגורים תנאי זה יכלל בהיתר הבניה לא יאוכלסו בטרם תושלם הקמת הסוללה. דרישה זו תכלל בהיתר הבניה.

2. חלונות: 1. החלונות יהיו מסוג "כנף" או "סיבוב" (מסתובבים סביב ציר)

או חלונות הזזה עם אטימות שיבטיחו בידוד מעולה, באשור מהנדס העיר.

2. סך כל שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני, ועל 10%

בחדרי השינה הפונים אל מקורות הרעש. 3. הזכוכיות יהיו בעובי 6 מ"מ לפחות

רצוי מחוסמות, את הזכוכית יש לחבר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון

פרופילי נאופרן או שווה ערך. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי

אטימה מסוג "Armer" או שווה ערך. 4. הביצוע של החלונות יהיה מעולה.

5. משטחי הצללה סביב החלונות - באישור מהנדס העיר.

3. פתחים אחרים: יש להמנע מפתחים אחרים ובכל מקרה תכנונם, ביצועם ואיטומם

יבטיחו שלא תוקטן יעילות הבידוד האקוסטי של "קיר + חלונות".

4. קירות חיצוניים: מסות הקירות החיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג למ"ר

לשם הבטחת בידוד של $I_a = 50$, לפי תקן 1004 של מכון התקנים יהיה הקיר

החיצוני עשוי מבלוקים חלולים 20 ס"מ עם טיח של 1.5-2.0 ס"מ מכל צד או

קיר שווה ערך אקוסטי לקיר זה.

5. מרפסות: בחזיתות בהן יהיו מרפסות יהיו מעקות אטומים ובתקרת המרפסות יותקנו

אמצעים לבליעה אקוסטית (כגון: שימוש בלוחות הרקליט או שווה ערך).

6. דלתות: 1. בדלתות זכוכית הפונות למרפסות או לחלל החיצוני יש להתקין זכוכית

בעובי 6 מ"מ. 2. לגבי כל הדלתות יחול האמור בסעיף ב' ("החלונות").

7. מיתון אקוסטי: תוכן חשמית שהאפשר החקנת מערכת מיתון אקוסטי לכל חדר

וכפרד בכל הדירות.

8. הפרטים השונים פגיון פרטי קירות וגגות, צורת המרפסות מיקום החדרים פרטי חלונות

ודלתות בחזית, והמפורט בסעיפים שלעיל יעובדו בתאום עם יועץ אקוסטי.

11. רישום השטחים הציבוריים: השטחים המסומנים כמגרש לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח וכדרך מוצעת קיימת או מאושרת ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כחוק.

12. הסכמת המוסדות: יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים לפני הוצאת היחר בניה.

א. הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית בקשר לגובה הבניינים.

ב. הסכמת מחלקת התברואה לגבי סדור פנוי אשפה.

ג. הסכמת מכבי אש בקשר לסדורי כבוי אש.

ד. הסכמת הג"א (מהנדס העיר) בקשר למקלט, מגדל בטחון, מדרגות מנוסה.

החניה תסודר כמפורט בתשריט באשור מהנדס העיר ומשרד התחבורה.

באזור המגורים יהיו כ-50% ממקומות החניה הנדרשים תח-קרקעיים.

13. חנניה:

14. נקודת, ביוב והספקת מים: הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא תינתן

תעודת גמר לבניה לפני שתבוצענה עבודות הנקוז וביוב בשטח התכנית

שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15. זמן הבצוע: התכנית מבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה תקנות התכניות הראשיות, במידה וישנם

ניגודים בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות הראשיות יכריעו

הוראות תכנית זו.

17. מגבלות תעופה: באזור המגורים יהיה הגובה האבסולוטי העליון של הבניינים בהתאם למסומן

בתכנית, כפי שאושר ע"י רשות שדות התעופה.

18. הוצאות התכנית:

הוצאות שמאות, הוצאות מדידת התכנית, עריכת תכניות לצרכי רישום והוצאות

אדמיניסטרטיביות לצרכי בצוע האחוד והחלוקה החדשה וזאת עפ"י סעיף 69(12)

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.הוצאות התכנית יהיו צמודות למדד המחירים

לצרכן ומשלום הוצאות התכנית יהיו תנאי להוצאת היתר הבניה.

חתימת המתכננים:

חתימת היוזם והבעלים:

הועדה ה. כנסת. מס' 1700/2
שם התכנית: תכנית אפורות מס' 1700/2
המלצה למיין חוקי (החלטות)

תאריך	מס' חוק	החלטה

אשרה למתן חוקי ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך	מס' חוק	החלטה
16.6.86	457	

מח' משנה מח' חקירה

תאריך	מס' חוק	החלטה
20.7.86		