

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 1700 א/3

"שכונת מגורים מצפון לאזורי-חן"

שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכניות מפורטות מס' 1170 ומס' 1076.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1700 א/3, "שכונת מגורים מצפון לאזורי-חן" שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכניות מפורטות מס' 1170 ומס' 1076.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א/כ/2/88 (להלן "התשריט") המשתרע ממזרח לתואי המשך רח' אבן-גבירול בצמידות לקרית החנוך מצפון וכולל חלק מחלקה מס' 11 בגוש 6620 וחלק מחלקה 6610.

התשריט, התקנות, נספח בינוי (להלן "נספח בינוי") ונספח לדרישות אקוסטיות (להלן "נספח לדרישות אקוסטיות"), מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית: כ- 135 דונם (כולל השטח הצבורי הפתוח והאגם).

5. בעלי הקרקע: עיריית תל-אביב יפו.

6. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.

7. המתכנן: א.אל-חנני, נ.כנען אדריכלים.

8. מטרת התכנית:

א. הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת: 7 בנייני מגורים רבי קומות (בני 12-14 קומות) ובהם 333 יח"ד סה"כ, בשטח רצפות של 44,955 מ"ר סה"כ, וכן יחידה מסחרית בשטח 900 מ"ר, ומועדון ספורט בשטח 800 מ"ר.

ב. ביטול חלק מהשטח הצבורי הפתוח, חלק משטח האגם וחלק מתואי הח' אבן גבירול וקביעתם כאזור למגורים מיוחד, לצורך מימוש אזור המגורים, בהתאם לפסק דין בתיק המרצה 3137/82 בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו.

ג. התאמת שטח האגם שבתחום השצ"פ מצפון וממזרח לשכ' המגורים כפי שמתבקש מתכנון אזור המגורים המיוחד.

שטח האגם והשטח הצבורי הפתוח הגובל אתו נכללים בשטח התכנית אך שטחם וצורתם הסופיים יקבעו בתכנית שתוכנן בעתיד.

ד. בטול חלק מתואי רחוב אבן גבירול באופן שיסאר ברוחב של 50 מ' במקום 58 מ'.

ה. קביעת דרך חדשה לצורך גישה לאזור המגורים המיוחד.

ו. חלוקת אזור המגורים המיוחד למגרשים, בהסכמת הבעל הרשום עת"א-יפו.

ז. קביעת תכנית בינוי לאזור המגורים המיוחד כולל ציון גובה אבסולוטי עליון של הבניינים, כפוף למגבלות התעופה.

ח. קביעת הוראות לבניה בתכנון אקוסטי בשטח התכנית החשוף לרעש, כולל רעש מטוסים, כמפורט בנספח לדרישות אקוסטיות שלהלן.

ט. שינוי התכניות הראשיות:

- 1.ט. לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 1170 ותכנית מפורטת מס' 1076 על שינוייהן (להלן "התכניות הראשיות") אשר ההודעות בדבר מתן תוקף לגביהן, נתפרסמו בילקוט הפרסומים מס' 1531 מיום 12.6.69.
- 2.ט. תוספת סעיף בסוף התקנות של התכניות הראשיות כדלקמן: "למרות כל האמור לעיל יהיו התכנון ותנאי הבניה של חלק מחלקה מס' 11 שבגוש 6620, וחלק מחלקה מס' 12 שבגוש 6610 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 1700 א/3".

9. תקנות הבניה:

- 1.9. אזור מגורים מיוחד: יכלול סה"כ 333 יח"ד בשטח רצפות כולל של 135 מ"ר בממוצע ליח"ד סה"כ שטח רצפות $135 \times 333 = 44,955$ מ"ר. כן ניתן יהיה לבנות בנוסף ל- 333 יח"ד 2 "דירות שומר" (עבור גוש A וגוש B) ללא תוספת רצפות מעל לשטח האמור לעיל, דירת שומר תהיה רכוש משותף של כל בעלי הדירות במגרש ותרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעודה כדירת שומר ויאסר כל שמוש אחר. אזור המגורים המיוחד יחולק ל- 3 מגרשים:
- מגרש מס' 1: גוש A יכלול: א. 200 יח"ד בקבוצה של 4 בנינים (מס' 1, 2, 3, 4) רבי קומות בגבהים משתנים המחוברים ביניהם בקומת קרקע וב- 3 קומות מדורגות כמסומן בתשריט. סה"כ שטח רצפות $135 \times 200 = 27,000$ מ"ר (כולל שטח דירת שומר)
- ב. אולם כניסה משותף לכל 4 הבנינים, גן ילדים, בית כנסת ודירת שומר הממוקמים בקרקע בחלקו המזרחי, חניות תת קרקעיות, מחסנים המיועדים לדירות, מתקנים טכניים ומקלטים. שטח הרצפות יהיה כמסומן בתכנית בנוסף לשטח הרצפות האמור לעיל, (למעט דירת שומר), אופן הבינוי, גובה הבנינים, (כפוף למגבלות התעופה), קוי הבנין וארגון החניות יהיו כמפורט בתשריט.
- גוש C יכלול: א. יחידה מסחרית בשטח רצפות של 900 מ"ר, השמושים המותרים בו יהיו כדלקמן:

מסעדה	280 מ"ר
מנימרקט	400 מ"ר

- חליות לעתונים, פרחים, מתנות, משרד נסיעות וסניף בנק וכד' 120 מ"ר
- מכבסה 40 מ"ר
- מספרה 30 מ"ר
- מרפאה 30 מ"ר
- סה"כ 900 מ"ר

2. מועדון ספורט: בשטח רצפות של 800 מ"ר ב- 2 קומות יכלול שירותים, מלתחות וחדרי ספורט.

- מגרש מס' 2: גוש B יכלול: א. 133 יח"ד בקבוצה של 3 בנינים (מס' 5, 6, 7) רבי קומות, בגבהים משתנים המחוברים ביניהם בקומת הקרקע וב- 3 קומות מדורגות, כמסומן בתשריט, סה"כ שטח רצפות $135 \times 133 = 17,955$ מ"ר (כולל שטח דירת שומר).
- ב. אולם כניסה משותף לכל 3 הבנינים, דירת שומר חניות תת קרקעיות, מחסנים המיועדים לדירות, מתקנים טכניים ומקלטים. שטח הרצפות יהיה כמסומן בתכנית בנוסף לשטח הרצפות האמור לעיל (למעט דירת שומר).
- אופן הבינוי, גובה הבנינים (כפוף למגבלות התעופה), קוי הבנין וארגון החניות יהיו כמפורט בתשריט.
- מגרש מס' 3: יכלול בריכת שחיה מקורה ומגרש ספורט.

- 2.9. א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לבניינים באופן נפרד באשור הועדה המקומית.
- ב. ניתן יהיה לרשום את הבניינים באופן נפרד.

תכנית מפורטת מס' 1700 א/כ
דף מס' 3 מתוך 5 דפים

3.9 שטחים לרוחת הפרט:

גן ילדים, בית כנסת, מועדון ספורט, בריכת שחיה ומגרשי ספורט יעמדו לרשות כל בעלי 333 יחידות הדיוור ותרשם העת אזהרה בלשכת דרישות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הנ"ל כגן ילדים, בית כנסת, מועדון ספורט בריכת שחיה ומגרשי ספורט ויאסר כל שמוש אחר.

4.9 דרישות אקוסטיות:

לפי נספח לדרישות אקוסטיות.

10. עבודות פתוח: לא תתחיל עבודת בניה בשטח התכנית אלא אם הוכשרה הקרקע ונעשו עבודות פתוח מנימליות כגון: יישור ומלוי הקרקע לגובה הכבישים המתוכננים. כמו כן יעשו סדורים מתאימים למניעת שטפונות, כל זאת לשביעות רצונה של הועדה המקומית ובהתאם לדרישת מהנדס העיר. יש לנקוט בצעדים להרחקת ציפורים מהשטח הצבורי הפתוח ומהאגם באזור ובתאום עם מנהל התעופה האזרחית, רשות שדות התעופה ומשרד הבטחון.

11. נספח בינוי: נספח הבינוי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ואולם שינויים לא מהותיים יותרו באשור הועדה המקומית.

כביש גישה למגרשי הבניה יהיה כמסומן בתשריט. תנתן זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל למגרש מס' 1 דרך מגרש מס' 2 כמסומן בתשריט ותרשם על כך העדת אזהרה בלשכת רשום המקרקעין.

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

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

ב. הסכמת מחלקת התברואה לגבי סדור כנוי האשפה.

ג. הסכמת מכבי-אש לסדורי כנוי-אש.

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

13. גישה וחניה:

א. יוסדרו כמפורט בתשריט.

ב. אישור תבניות לבניה יכלול את דרך הגישה לפרויקט והתקנת רמזור בצומת אבן-גבירול במידה וידוש ע"י משרד התחבורה.

ג. לפני האיכלוס יש להבטיח בצוע התכנית הנ"ל.

ד. תקן החניה יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 או בהתאם לתכנית מאושרת בדבר חניה ובהתאם לדרישות מהנדס העיר. לפחות 50% ממקומות החניה הנדרשים יהיו תת קרקעיים.

ה. על מנת לענות לדרישות התקן בזמן הוצאת ההיתרים, ניתן יהיה להרחיב את תחום המתחים מעבר למסומן בתשריט.

14. נקודת ביוב והספקת מים: הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד

הבריאות. לא תנתן תעודת גמר לבניה לפני שתבוצענה עבודות הניקוז והביוב בשטח התכנית שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15. זמן הביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה.

16. יחס התכנית לתכניות הראשיות: על תכנית זו תחולנה תקנות התכניות

הראשיות, במידה וישנם ניגודים בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות

הראשיות יכריעו הוראות תכנית זו.

17. מגבלות התעופה: באזור המגורים יהיה הגובה האבסולוטי העליון של הבנינים

בהתאם למסומן בתכנית, כפי שתאושר ע"י מנהל התעופה האזרחית. לא יבנה האגם ולא ינתן היתר בניה להקמתו, אלא בהסכמה בכתב של משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית, ובכפיפות לכל הנחיות ומגבלות רשות שדות התעופה הכרוכים בהקמת האגם.

18. ניהול ע"י חב' תחזוקה: תוקם חב' תחזוקה שתנהל ותתן שירותי תחזוקה של השטחים המשותפים בהתאם להסכמים עם בעלי הדירות ובהתאם לתקנות בית משותף.

19. הוצאות התכנית: מבקשי היתרי בניה ישאו באופן יחסי בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ובצועה. וזאת עפ"י סעיף 69 (12) לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

הוצאות התכנית יהיו צמודות למדד המחירים לצרכן מיום אשור התכנית ועד תאריך התשלום בפועל. תשלום הוצאות התכנית יהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

20. היטל השבחה כחוק כפוף להסכם עם העיריה מ- 25.8.71.

חתימת המתכננים:

י.אל-חנני נ.כנען
משרד אדריכלים
תל-אביב, סמינר 25
טל 240286

חתימת היוזם והבעלים:

[Handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 1700 א-3	
המלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך: 23.6.91	פרוטוקול: 48
החלטה: 7	
ואושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך: 23.12.91	שיבה מס': 440
מ"מ משנה	מנהל העיר
יורר הועדה	האריך
17.2.92	

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1700 א-3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.12.91 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
ע"י הועדה המחוזית
יו"ר הועדה המחוזית

[Handwritten signature]
19.4.92

נספח לדרישות אקוסטיות

חלונות

1.

- א. החלונות יהיו מסוג "כנף" או "סיבוב" (מסתובבים סביב ציר), או חלונות הזזה עם אטימות שיבטיתו בידוד מעולה, שווה ערך לחלונות מסוג "כנף" או "סיבוב". חלונות הזזה יהיו מטיפוס "קיפ-הזזה" דגם E 75 תוצרת VAM או שווה ערך, הנותן הנחה של $I_a = 27\text{dB}$.
- ב. החלונות יבוצעו מזכוכית כפולה: בעוביים 4 מ"מ ו- 5 מ"מ, רצוי מחוסמות, עם מרווח אויר של 10 מ"מ לפחות ביניהם, או שווה ערך.
- ג. את הזכוכית יש לחבר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון. פרופילי נאופרן או שווה ערך. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי אטימה מסוג "ATMER" או שווה ערך.
- ד. הרווח בין המשקוף לבין הקיר יאטם באמצעות מילוי סיליקון שיבוצע לכל ההיקף ויבטיח אטימה מעולה.
- ה. הביצוע של החלונות יהיה מעולה.

פתחים בגג הבנין

2.

- דלת הפתח (הכנף) תבוצע מפת בעובי 2 מ"מ לפחות. בהיקף הכנף יותקן פס אטימה מסוג "ATMER" או שווה ערך.

קירות תיצוניים

3.

- מסות הקירות התיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג למ"ר לשם הבטחת בידוד של $IA = 50$, לפי תקן 1004 של מכון התקנים יהיה הקיר התיצוני עשוי מבלוקים חלולים 20 ס"מ עם סיח של 2.0 - 1.5 ס"מ מכל צד או קיר שווה ערך אקוסטי לקיר זה.

מרפסות

4.

- בחזיתות בהן יהיו מרפסות יהיו מעקות אטומים מבחינה אקוסטית, ויבוצעו מאלמנטים בעלי מסה של 25 ק"ג/מ"ר.

דלתות

5.

- א. בדלתות הזכוכית שבחזיתות המבנה, יש להתקין זכוכית בעובי 6 מ"מ לפחות, רצוי מחוסמות או שווה ערך.
- ב. לגבי כל הדלתות יחול האמור בסעיף 1: א, ג, ד, ה.

מיזוג אויר

6.

- תוכן התשתית שתאפשר התקנת מערכת מיזוג אויר דירתית לכל חדר בנפרד בכל הדירות. התקנת המערכת תבוצע באופן שלא יקטין את הבידוד האקוסטי של מעטפת הבנין.

7. הפרטים השונים כגון פרטי קירות וגגות, צורת המרפסות, מיקום החדרים, פרטי חלונות ודלתות בחזית, והמפורט בסעיפים שלעיל יעובדו בתאום עם יועץ אקוסטיקה וידוש אישורו על גבי תכנית העבודה ובאשור מהנדס העיר.

8. תכנון המרפסות צריך להעשות בצורה שתמנע החזרות מן הכביש. האמור בנספח הוא לפי הידע האקוסטי הקיים היום, ולא בה למנוע אפשרות של שימוש בחומרים שווי ערך מבחינת התכונות האקוסטיות הנדרשות. אפשרות השימוש בחומרים שווי ערך, תותנה בכך שהחומרים נבדקו לפי תקן; "מדידת הפחתת רעש של אלמנטי בניה" כגון ISO-140 וכדומה.