

3856 י.פ.
14.3.91 ח'ל



(id.82841)0026 - ארגז_F
תעא 1116_א 3

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מפורטת מס' 1116 א' - 3

1116 / ת.ע.א. 3

.../.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מפורטת מס' 1116 א' - 3

1116 / ת.ע.א. 3

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מפורטת מס' 1116 א'-3 (להלן: "התכנית הראשית")
2. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח הכלול בתכנית מפורטת מס' 1116 א'-3.
3. מסמכי התכנית:
כל אחד ממסמכי התכנית המפורטים מטה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית:
א. 9 דפי תקנון התכנית (להלן: "התקנון").
ב. 3 גליונות תשריטים המפרטים עקרונות מנחים להעמדת הבנינים, עיצוב החזיתות הראשיות, תכנון החניה, ופיתוח השטח.
4. יזום התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב/יפו ואחרים.
5. עורכי התכנית:
כנען-שנהב, אדריכלים - מורן-דיק, אדריכלים.
6. מטרת התכנית:
הגדרת האלמנטים האורבניים בשטח התכנית ויצירת מערכת הנחיות לעיצובם הארכיטקטוני כחלק מהמערכת האורבנית המוגדרת בתכנית הראשית ע"י:
6.1 איפיון קבוצות מבנים ע"פ ההקשר האורבני ועיצוב חזיתות בעלות מכנה משותף לדרך או לכיכר, כמפורט בתשריט הבינוי.
6.2 איפיון שטחים פרטיים פתוחים כמפורט בתשריט הבינוי.
7. הוראות לאזור המגורים:
7.1 עיצוב חזיתות הבנינים מראה פני הרחוב ודרך הולכי הרגל יהיו מאופיינים ע"פ המתואר בתשריט הבינוי.
7.2 גובה הבנינים, גובה הרצפות, גובה

הקומות וגגות הבנינים יהיו
כמפורט בטבלה שלהלן וכמתואר
בתשריט הבינוי. גובה מפלס הכניסה
המופיע בתשריטים יקבע סופית לאחר
גמר תכנון מפלסי הכבישים
והתשתית. שינוי מפלס זה לא ייחשב
כשינוי לתכנית זו.

טבלת גובה הבנינים

מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה כולל את
קומת הכניסה לבנין ואת כל הקומות שמעליה,
כולל קומות יציאה לגג או קומות עליונות של
דופלקטים.

מספר קומות מירבי	מספר הבנין
8 קומות	1
4 קומות	2,3,4,10
9 קומות	5,6,7,8,9
11 קומות	11,17
6 קומות	12,13,14
10 קומות	15,16

- 7.3 חומר הגמר לחזיתות הבנינים יהיה
אבן נסורה כחומר עיקרי בשילוב עם
חומרים מישניים בהתאם למפורט
בסעיף 14 שלהלן ובאופן שיאושר על
ידי מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך
מסעמו. תהיה זהות והתאמת חומרים
בבנינים בעלי איפיון אורבני זהה.
7.4 שטחי הדירות יהיו בהתאם להוראות
התכנית הראשית, שטח ממוצע של 110
מ"ר ליחידת דיור.
7.5 הכניסות העיקריות והכתובות של
הבנינים יהיו ממערכת הרחובות
והמעבר להולכי רגל, כמסומן
בתשריט הבינוי.
7.6 הכניסה לכל בנין או קבוצת בנינים
תודגש על ידי סימון כתובת הבנין
בצורה בולטת ומוארת, על פי פרט
כניסה סטנדרטי כפי שנקבע על ידי
מתכנן פיתוח שטח האתר מסעם עת"א.
7.7 אולמות הכניסה לבנינים הסמוכים
לדרך אשכול יהיו בחלקם בגובה שתי
קומות. בבנינים אלה ואחרים, בהם
תוגבה קומת הכניסה, תושלמנה

יחידות הדיור החסרות כתוצאה מהגבהת אולם הכניסה על ידי תוספת קומה של יחידות דופלקט בקומות העליונות, ללא מבני יציאה לגג הדופלקטים, כמפורט בטעיף 7.2 דלעיל.

7.8 קו החזית בבנינים שלאורך ציר הולכי הרגל ייסוג מקו הבנין הקדמי כ-2 מ' החל מקומה ג'.

8. הוראות לגבי אלמנטים ביניים:

8.1 מרפסות חיצוניות:

בניית מרפסות "לסירוגין" בקומות, תשולב אורגאנית באדריכלות הכללית של המבנה לכדי מכלול של מדקם שיטתי כמתואר בתשריט הבינוי.

8.2 מקום להעמדת אדניות פרחים:

ישולב במעקות המרפסות לפחות בפאה חיצונית אחת של המרפסת. בהעדר מרפסות תשולבנה אדניות בחלון וחדר המגורים, כמתואר בתשריט הבינוי.

8.3 מזגני אויר:

לא תותר הרכבת מזגני חלון בקיר חיצוני. תותר הרכבת מזגנים מפוצלים דירתיים ומוסתרם בלבד. פתרון מערכת מזוג האויר יוגש עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.

8.4 גגות הבנינים:

תכנית הגגות שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון אינטגרלי של המערכת לחימום מים, בריכות המים, אנטנות ויתרת המתקנים הטכניים. הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ על הבידוד.

8.5 מערכת סולרית לחמום מים:

העמדת קולטי השמש תעשה באופן שישתלבו בעיצוב המבנה.

8.6 מסתורי כביסה ומסתורי מתקני מיזוג:

יעוצבו כחלק מהבנין מחומרים עמידים בתאום עם יועץ מיזוג אוויר.

9. הנחיות אקוסטיות:

9.1 הנחיות אקוסטיות לבנינים שלאורך דרך נמיר:

הבנינים שלאורך דרך נמיר יתוכננו בהתאם להנחיות האקוסטיות בתכנית הראשית. תכנון

החלונות יעשה ע"פ המתואר בהמשך.

9.2

הנחיות אקוסטיות לבנינים לאורך דרך אשכול וחזיתות המבנים לחצרות הפנימיים ולדרך הולכי הרגל:

9.2.1 מרפסות:

- א. מעקה המרפסות ייבנה בהתאם לתקנות הבניה מאלמנט שיהווה מחסום אקוסטי בעל מסה של 25 ק"ג/מ"ר לפחות. בין היתר ניתן להשתמש בזכוכית שכבות בעוביים מתאימים.
- ב. בתחתית תקרת המרפסת יותקן חומר בולע קול העמיד בחשיפה אקלימית כמו "הרקליט" או שווה ערך טכני.

9.2.2 חלונות:

- א. החלונות יבוצעו כך שיממשו ערך בידוד אקוסטי Rtr בשעור של 20Db לפחות. המדידה תבצע בהתאם לתקן ישראלי 1034 חלק 5, "אקוסטיקה: מדידות קול בבנינים ובידוד קול של אלמנט בנין", סעיף 3. לשם קבלת תעודת גמר בניה על הקבלן להמציא מסמך מטעם יועץ אקוסטיקה המאשר ביצוע הנחייה זו. חלון נגרר כנף על כנף מסוג "קליל 7000" או שווה ערך טכני וזיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות ייחשב כעומד בהנחייה זו.
 - ב. לא יתוכננו חלונות נגררים למגרשת בקיר.
- 9.2.3 קירות חוץ:
יהיו בעובי מינמלי של 23 ס"מ.

9.3

סוללת "מחסום אקוסטי" לאורך דרך נמיר:

הסוללה תוקם בהתאם להנחיות התכנית הראשית. מותר יהיה לשלב בסוללה מבני טרנספורמטורים בתאום עם חברת החשמל.

ההנחיות האקוסטיות יהיו באישור המחלקה לאיכות הסביבה.

10. הנחיות לתכנון אקלימי:

10.1

פתחים וחלונות בקומות הגבוהות בבניני המגורים בחזיתות הצפוניות

10.2 והמערכיות ימוגנו מרוח בחלונות המותאמים לכוחות הרוח בהתאם. ההצללות למזרח ולמערב יהיו ע"פ המתואר בתשריט הבינוי.

11. חדרי אשפה:
חדרי האשפה יתוכננו בקומות העמודים או בחניון התחתון, כמתואר בתשריט הבינוי ובתאום עם מחלקת התברואה.

12. חדרי שנאים:
שנאים יותקנו בתאום עם חברת החשמל לישראל, מחומרים ופרטים הזהים לאלה של הבנין אליו וצמדו.

13. צנרת:
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבנינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, סלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, מיזוג אויר, ארובות לחימום וכיו"ב.

14. חומרי גמר הבנינים וגווניהם:

14.1 חומר הגמר העיקרי יהיה אריחי אבן מנוסרת, או שווה ערך סכני, באישור מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו כל החומרים יהיו ברמה תיקנית. צבע חומרי הגמר העיקריים בבנינים יהיה ברובו לבן שבור.

14.2 חומרי הגמר המישניים יהיה משטחים של מתכת וזכוכית, אלמנטים של בטון מוחלק, טיח סינטטי, גרנוליט, פסיפס קרמי במידות מינימום של 20x20 מ"מ, או כל חומר עמיד אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו.

14.3 חומרי הגמר לבנינים יקבעו בהתאם להשתייכותו של הבנין לקבוצת השתייכות אורבנית בהתאם לתשריט הבינוי. תהיה זהות בחומרי הגמר של כל הבנינים המשתייכים לאותה קבוצת השתייכות כלהלן:

קבוצה א' - בנינים 2,3,4,10.
קבוצה ב' - בנינים 1,5,6,7,8,9

- 12,13,14 .
קבוצה ג' - בנינים 15,16,17 .
קבוצה ד' - בנין 11 .

14.4 בבקשה להיתרי הבניה יפורטו חומרי
גמר חזיתות הבנינים וגוניהם לכל
בנין ובנין.

14.5 כל חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה
המואצת בקירבת הים ובתקן הנדרש
על ידי מכון התקנים ויאושרו על
ידו.

14.6 חומרים נוספים לבנינים או גוונים
שונים יהיו טעונים אישור מהנדס
העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו.

15. מיקלוט:

פתרון המיקלוט יינתן על ידי אדריכל הבנין
ע"פ הנחיות הג"א שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה
לרשיון בניה. במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים
קומתיים או דירותיים ייחשב שטח המרחב המוגן
והגישות אליו כמקלט לכל דבר וענין.

16. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים:

תכנון איזורי השטחים הציבוריים הפתוחים
ייעשה על ידי מתכנן פתוח שטח האתר מטעם עת"א
ויכלול את עיצוב השדרות, הנטיעות, הדרכים,
השבילים, ריהוט הרחוב, התאורה, והגדרות.
התכנון יתואם עם מתכנני תכנית זו בהתאם
תכנית הבינוי והפיתוח המהווה חלק בלתי נפרד
מתכנית זו.

17. פיתוח החצרות והשטחים הפרטיים הפתוחים:

17.1 לא יוקמו גדרות כלשהם על גבי
קירות הפיתוח הגובלים בשטחים
ציבוריים.

17.2 בקירות הפיתוח ישולבו מגרעות
לכוון המעברים הציבוריים, לנטיעת
עצים, העמדת ספסלים, עמודי
תאורה, "פילרים" של חשמל ותקשורת
וכד'.

17.3 ריצוף המשטחים, כולל חניות
ושבילים, יהיה עשוי גרנוליט או
אבן משתלבת ריבועית.

- 17.4 משטחי הגינון בין הבנינים לקירות הגדר הגובלים בשטחים הציבוריים יהיה בשיפוע מישורי אחיד, עד כמה שניתן, ויגוננו בדשא או בצמחיית כיסוי נמוכה בגובה שלא יעלה על 20 ס"מ בתוספת עצים.
- 17.5 לא ייבנו גדרות בין מגרשים בשטח הפרטי הפתוח.
- 17.6 ציפוי גדרות הפיתוח יהיה בחלוקי נחל למעט אלמנטים עיצוביים אשר יהיו מבטון חשוף (משולשים), או כפי שיאושר.
- 17.7 תכנית הפיתוח הנה עקרונית בלבד ושינויים שיאושרו ע"י מהנדס העיר או נציגו, לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו.

18. חנייה:

חניית כלי רכב תהיה על פי המתואר בתכנית הבינוי והפיתוח, חנייה במפלס תחתון מקורה כנדרש על ידי התכנית הראשית, לא תחשב כמרתף לענין סעיף 10 ג' של התכנית הראשית.

19. היתרי בניה:

- 19.1 לפני פתיחת תיק בקשה להיתר בניה יש לקבל אישור וחתימת עורכי תכנית זו, וחתימת אדריכל הרישוי ואדריכלי האתר המלווים את הפרוייקט בנושאי הבינוי הפיתוח.
- 19.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה בנפרד לכל אחד מן הבנינים המרכיבים זוג בנינים, זאת בתנאי שפתרון הנגישות לחניה לזוג או לגושי הבנינים הנוגעים בדבר, יהיה פתור ומפורט בתכניות המצורפות להיתר הבניה.
- בעת הגשת בקשה להיתר בניה לבנין הצמוד לבנין קיים, תצורף לבקשה תכנית חזית הבנין הקיים על מפלסיו המדויקים.
- לא ינתן היתר לבנית בנין בשלבים למעט חפירה ודיפון.

מותר יהיה לאחד את מגרשים 1 ו- 5 למגרש אחד

20. איחוד מגרשים:

ולבנות עליהם בנין אחד. שינוי כזה לא יחשב כשינוי לתכנית העיצוב הארכיטקטוני או לתכנית הראשית.

יש לדאוג בהנחיות העיצוב, ובתשריטי החזיתות המופיעים בגליונות התשריטים הנחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים לא יחשבו לשינוי לתכנית זו. מהנדס העיר יקבע אם שינוי מוצע הנו מהותי או לאו.

21. גמישות התכנית:

חתימת יוזם
התכנית:

כנען-שנהב אדריכלים
רח' שלמה המלך 93, ת"א 64512
טל: 03-5246768 פקס: 03-5247404

חתימת עורכי
התכנית:

חתימת הרשות
המאשרת:

- 8 בדצמבר 1991
- תקון - 12 בינואר 1992
 - תקון - 1 בינואר 1992
 - תקון - 22 בינואר 1992
 - תקון - 30 בינואר 1992
 - תקון - 25 בפברואר 1992
 - תקון - 17 במרץ 1992
 - תקון - 13 במאי 1992
 - תקון - 1 ביולי 1992
 - תקון - 7 בפברואר 1993

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: צריצוב ארכיטקטוני מס' ת"א/3			
המלצה: בישיבות: לתכנית מיתאר מס' 3/א			
תאריך: 26.7.92	פרוטוקול: 574	תחלטה: 8	
" 28.10.92 "	" 581 (משנה) "	" 3 "	
" / "	" / "	" / "	
ועדת המעקב: נציג הוועדה המקומית לתכנון ולבניה			
תאריך: ישימה מס':			
מנהל	מהנדס העיר	יו"ר הועדה	
		9.2.93	תאריך

לא אלה