מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית עצוב ארכיטקטוני

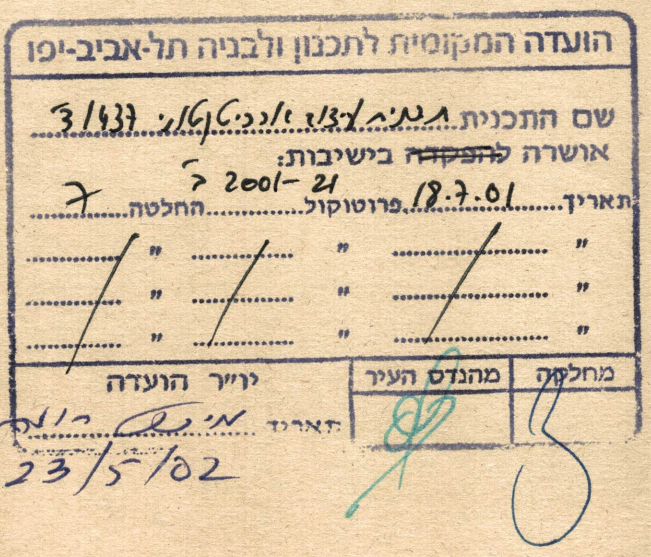
לתכנית מתאר ומפורטת 1437 ד'

(קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

יוזם התכנית : עירית תל אביב - יפו.

עורכי התכנית :

אדריכלות	-	יורם רז אדריכל.	03-5443337
פיתוח נוף	-	מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ.	03-5622123
אקוסטיקה	-	תו"פ יועצי הנדסה בע"מ.	02-6252514
מים וביוב	-	מ. מלין ושות'.	03-5249291
תנועה	-	מת"נ - תנועה בע"מ.	03-5625919
כבישים	-	ח. גרוסמן - דן איתן מהנדסים ויועצים.	03-7524546
חשמל ותקשורת	-	רמאור בע"מ.	03-6052110



תאריך : 15.4.01

א. הוראות התכנית

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית עצוב ארכיטקטוני

לתכנית מתאר ומפורטת 1437 ד'

(קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

יוזם התכנית : עירית תל אביב - יפו.

עורכי התכנית :		
אדריכלות	- יורם רז אדריכל.	03-5443337
פיתוח נוף	- מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ.	03-5622123
אקוסטיקה	- תו"פ יועצי הנדסה בע"מ.	02-6252514
מים וביוב	- מ. מלין ושות'.	03-5249291
תנועה	- מת"נ - תנועה בע"מ.	03-5625919
כבישים	- ח. גרוסמן - דן איתן מהנדסים ויועצים.	03-7524546
חשמל ותקשורת	- רמאור בע"מ.	03-6052110

15.4.02

הוראות התכנית
דף מס' 2 מתוך 10 דפים
ת.ע.א. 1437 ד'

1. שם התכנית.

תכנית זו תיקרא תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר ומפורטת מספר 1437 ד' .

2. תחולת התכנית.

תכנית זו תחול על השטח הכלול בתחום תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ד' (להלן – "התכנית הראשית") התחום בקו כחול בתשריטים המצורפים לתכנית זו.

התכנית כוללת את שטחי המגורים, הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים (ש.צ.פ.).

3. מסמכי התכנית.

כל אחד ממסמכי התכנית המפורטים מטה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית :

א. 10 דפי הוראות התכנית (להלן – "הוראות התכנית").

ב. המסמכים והתשריטים הבאים המפרטים עקרונות להעמדת הבניינים, לעיצוב החזיתות, לתכנון החניה, פיתוח השטח והנוף (להלן – "תשריט ונספח הבינוי").

א – 6	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי	1:2000
א – 7	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי בנינים 34 – 29	1:1000
א – 8	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי בנינים 38 – 35	1:1000
א – 11	תשריט בינוי קומת קרקע	1:2000
א – 12	קומת קרקע בנינים 34 – 29	1:1000
א – 13	קומת קרקע בנינים 38 – 35	1:1000
א – 16	תשריט בינוי מבט על	1:2000
א – 17	מבט על בנינים 34 – 29	1:1000
א – 18	מבט על בנינים 38 – 35	1:1000
א – 21	תשריט בינוי עיצוב מבנים מדורגים	
א – 22	תשריט בינוי פרטי מרפסות	
א – 23	תשריט בינוי הדמיית עיצוב חזיתות עקרוני	
א – 24	מעבר הולכי רגל מתחת קדושי השואה	
א – 26	תשריט נוף פרטי ריצוף וחיפוי	
א – 27	תשריט נוף פרט כניסה לבנין	
א – 28	תשריט נוף פרט אוורור מרתפי חניה	

ג. נספח אקוסטי – 2 עמודים.

ד. נספח תשתיות – 2 עמודים + 5 תשריטים.

נספח עבודות עפר – 2 תשריטים.

4. יוזם התכנית.

עיריית תל אביב יפו.

5. עורכי התכנית.

5.1 אדריכלות	-	יורם רז , אדריכל
אקוסטיקה	-	תו"פ יועצי הנדסה בע"מ
פיתוח נוף	-	מילר בלום ושות' – תכנון סביבתי בע"מ
מים וביוב	-	מ. מלין ושות'
תנועה	-	מת"ן – תנועה בע"מ
כבישים	-	ח. גרוסמן – דן איתן מהנדסים ויועצים
חשמל ותקשורת	-	רם אור בע"מ

6. מטרת התכנית.

קביעת עקרונות לעיצוב סביבתי ופיתוח השטח , תוך הגדרת המרכיבים האורבניים לקביעת הנחיות לעיצוב הארכיטקטוני – על פי התכנית הראשית על ידי :

א. קביעת הוראות אפיון למבנים מבחינת העמדה , מספר קומות, מראה הרחוב וכו', חומרי גמר, גוונים וכו'.

ב. קביעת אופי הטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים , בשטחי החצרות , הכיכרות והחללים בין המבנים.

ג. קביעת הנחיות לחניות למבנים ומתן פתרונות לכניסות , ליציאות, לרמפות לחניונים, באותו מגרש ובין מגרשים וכן קביעת עקרונות לקשר חניונים למבנים המצויים באותו מגרש.

ד. קביעת הוראות וזכויות מעבר למערכות תשתית ולחיבורי המבנים למערכות התשתית.

ה. קביעת הנחיות ותנאים להיתרי בניה ולמסגרת שתאפשר בקשות ספציפיות להיתרי בניה במסגרת "הקלות" שיהיו כפופות לאישור הוועדה המקומית , כדין.

7. הוראות כלליות.

7.1 <u>העמדת מבנים</u>

א. העמדת המבנים תהיה בהתאם לתשריט א – 16, א-17 , א-18 .

ב. תותר הזזה של המבנים בתוך תחומי קוי הבנין המסומנים בתכנית הראשית תוך שמירה על עקרונות התכנון שבתכנית זו ובתשריט א- 16 .

7.2 <u>עיצוב ארכיטקטוני.</u>

א. עיצוב חזיתות הבניינים , מראה פני הרחוב, השטחים הציבוריים וחצרות הבניינים יהיו מאופיינים עפ"י המתואר בתשריטי הבינוי והנוף המצורפים לתקנות.

ב. הגובה המירבי המותר בתשריטים א-6, א-7, א-8 קיבל אישור צה"ל ומינהל התעופה האזרחית. כל מבנה יוגבל לגובה המירבי המותר. גובה מעקות הגג, חדרי היציאה לגג, חדרי המעליות וכל מתקן אשר יוצב על הגג, לא יחרוג מהגובה המירבי .

ג. גובה מפלסי הכניסה לבניינים יהיה כמסומן בתשריט א – 11 . ניתן יהיה לשנות את מפלס הכניסה באישור מהנדס העיר.

7.3 <u>בינוי.</u>

א. הבינוי מאפשר לבניינים הקלות כמפורט להלן :
1. תוספת של עד 20% מעבר למספר הדירות הקבוע בתכנית הראשית .

2. הוספת של קומה, או שתי קומות לגובה הבנין.

אישור תוספת הדירות, ותוספת קומות בהקלה הינו בכפוף לפרסום ההקלות ואישורם על פי דין על ידי הועדה המקומית בשלב של אישור הבקשות להיתרי בניה, בתנאים שתקבע הועדה המקומית ולאפשרויות העירייה למתן שירותים ציבוריים לדיירי הדירות הנוספות.

ב. מותר יהיה להוסיף חדרי יציאה לגג על פי תכנית "ג" , בתנאי שאינם עוברים את הגובה המירבי המותר בכל נקודה במגרש בהתאם לקוי גובה בטיחות טיסה.

ג. הגובה המירבי המותר יהיה כמתואר בתשריט א – 6

7.4 שטחי הדירות.

א. שטחי הבניה יהיו על פי לוח ההקצאות וטבלת האיזון של התכנית הראשית.

ב. ניתן יהיה להעביר יח"ד ושטחים בהקלה בין בניינים הנבנים על אותו מגרש, בהסכמת כל בעלי המגרש, ובלבד שסך יח"ד וסך שטחי הבניה שיבנו לא יעלה על מס' יח"ד והשטח המצוין בתכנית הראשית ושהיתר הבניה יוגש למגרש כולו כמכלול ושגובהי הבניינים לא יחרגו מהמפורט בתכנית עיצוב זו.

7.5 כניסות לבנינים.

א. הכניסות העיקריות וכתובות הבנינים יהיו ממערכת הרחובות.

8. הוראות לגבי הבניה.

8.1 שטחי שירות.

שטחי השירות המירביים יהיו על פי התכנית הראשית על שינוייה :

שטחי השירות האמורים כוללים את שטח המרחבים המוגנים עפ"י דין.

8.2 מבואות הבניינים.

יותרו קומות מבואה גבוהות עד גובה של 4.00 מ', תוך שמירה על הגובה המירבי המותר.

8.3 קומת קרקע.

א. בקומות הקרקע של המבנים תותר בנוסף למבואת הכניסה – בנית חדרי עגלות ואופנים לשימוש דיירי הבית בשטח כולל של עד 20 מ"ר לבנין. שטח זה יירשם כרכוש משותף של דיירי הבניין. שטח זה יהיה במסגרת שטחי השרות כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

ב. מחסנים נוספים ושימושים טכניים בכפוף לקובץ הנחיות של עת"א.

9. עיצוב חזיתות הבניינים.

9.1 מרפסות חיצוניות.

א. כל הבניינים יהיו מדורגים לכוון מערב – רח' קדושי השואה. עומק כל מדרגה יהיה 2.4 מ' לפחות. הדרוג לא יהיה בקוים נמשכים לכל רוחב חזית הבנין, אלא בקטעים, ראה דוגמא בתשריטים א – 21 , א – 23.

ב. יותר דרוג חזיתות בכוונים נוספים.

ג. בניית מרפסות פתוחות ל"סירוגין" בחזיתות האחרות תשולב באדריכלות הכללית של המבנה .

ד. יותר בצוע פרגולות בתוך מסגרת קורות בטון חופשיות מחופות אבן כדוגמת החזית על עמודים עגולים. חומר רשת הכיסוי לפרגולות יהיה אחיד למבנה כולו. ראה דוגמא בתשריט א – 22 .

9.2 אדניות צמחים.

א. בחזיתות כל דירה – במרפסות ו/או חלונות ובייחוד במרפסות המדורגות ובמרפסות הגג מומלץ לבצע אדניות צמחים. האדניות ייחשבו כבליטות , ראה דוגמא בתשריט א – 22.

ב. כל אדניות צמחים תכלול :

- איטום למניעת חלחול מים מהאדנית למבנה.
- ניקוז האדנית במערכת ניקוז נסתרת, כולל הגנה מסתימתה ע"י שרשי הצמחים.
- נקודת השקיה ממערכת מים נסתרת.

ג. פרטי האדניות כולל כל הנדרש לעיל יוגשו לאישור בק.מ. 1:10 כחלק מהבקשה להיתר בניה.

9.3 <u>מזגני אויר, מסתורי כביסה ומסתורי מתקני מיזוג אויר (מ"א).</u>

א. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקיר חיצוני. תכנון מזוג אויר בדירות יעשה על ידי מזגנים מפוצלים דירתיים ומוסתרים בלבד, תוך הבטחת ניקוז לכל יחידות המזוג חיצוני ופנימי ע"י צינור ניקוז סמוי.

ב. פתרון תכנוני למתקני מ"א מאושר ע"י יועץ מ"א, יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, וביצועו יהווה תנאי לקבלת אישור איכלוס (טופס 04) למבנה.

ג. מסתורי כביסה ומסתור ליחידות מתקן מ"א. יעוצבו כחלק מפרטי הבנין ויהיו מחומרים עמידים. פרט המסתורים יוגש בקנה מידה 1:20 כחלק מהבקשה להיתר הבניה ואישור על ידי אדריכל הרישוי העירוני.

9.4 <u>גגות הבניינים.</u>

במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית גגות מפורטת אשר תכלול פתרון אינטגרלי של המערכת לחימום מים, מיכלי המים, אנטנות ויתרת המיתקנים הטכניים שיותקנו על הגגות. הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ על הבידוד. בתכנית גגות יסומנו קוי גובה בטיחות טיסה ויצויינו מפלסי פינות המעקות הצפון מערביות.

9.5 <u>מערכת סולרית ומתקנים על הגג.</u>

א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש פירוט העמדה של קולטי השמש והמערכת הסולרית.

ב. קולטי השמש יוצבו על שטח מישורי אופקי אחד על הגג העליון המשותף, או במפלס חדרי היציאה לגג (אם יהיו), וסביב גג זה יבוצע מעקה מסתור בגובה המתאים לגובה המתקנים ולא יותר מ- 2.5 מ' מגובה פני הגג, ובכפוף לשמירת הגובה המירבי .
יצויינו גבהי פינות המתקנים הצפון מערביות.

ג. האמור לעיל חייב להיות במסגרת הגבהים המותרים ע"י מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.

9.6 <u>מעקות למרפסות.</u>

א. מעקות המרפסות למעט מקומות בהם ייבנו אדניות, יהיו מעקות שקופים, מאלומיניום מזוגג בזכוכית מחוסמת בגוון ירקרק כחול, בקטעי אדניות יותר מעקה סורג מוטות אנכיים, לפי הפרטים המצורפים בתשריט א – 22 .

ב. פרט המעקה בקנ"מ 1:20 יוגש במסגרת הבקשה היתר .

9.7 <u>חומרי גמר הבניינים וגווניהם.</u>

9.7.1 א. חומר הגמר העיקרי לחיפוי הבניינים יהיה אבן נסורה (שיש). סוג האבן יהיה גיר קשה בגוון בהיר אחיד וגמר סיתות עדין. החיפוי יבוצע בהתאם להנחיות מפרט מכון התקנים הישראלי.

ב. הנחת האבן, בין אם בתליה רטובה או יבשה, תהיה מאופיינת בשורות אופקיות, ותעשה על פי פרטים מפורטים שיאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ג. אישור מכון התקנים לשיטת ההתקנה יהיה תנאי להתחלת בצוע החיפוי.

ד. כל חזיתות העמודים והשטחים הבנויים בקומת הקרקע יחופו כדוגמת חזיתות המבנה.

9.7.2 ניתן יהיה לשלב בחיפוי חומרי גמר משניים בשטח שלא יעלה על 5% משטח מעטפת הבנין (ללא פתחים וחלונות) מחומר עמיד כדוגמת מתכת וזכוכית ו/או טיח מצופה בטמגלס ו/או אבן נסורה בגוון אחד, או כל חומר עמיד אחר שיאושר על ידי אדריכל העירייה או מי שהוסמך לכך ע"י מהנדס העיר.

9.7.3 כל בקשה להיתר בניה תפרט את חומרי גמר חזיתות הבניינים וגווניהם בכל אחת מחזיתות הבנין.

9.7.4 כל חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה המואצת בקירבת הים ויהיו על פי התקן הנדרש על ידי מכון התקנים בהתחשב בקרבת הבניינים לים.

9.7.5 לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים כל צנרת גלויה.

10. הנחיות אקוסטיות.

10.1 <u>הנחיות אקוסטיות לבניינים שלאורך רח' קדושי השואה.</u>

א. הבנינים יתוכננו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי שבתכנית זו.

ב. כל בקשה להיתר תהיה מלווה על ידי הנחיות לטיפול אקוסטי שיאושר על ידי היועץ האקוסטי של התכנית , ועל ידי השרות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א יפו.

11. חדרי אשפה.

11.1 חדרי האשפה יתוכננו בקומות העמודים במסגרת קווי הבנין או במרתף העליון בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל אביב יפו.

11.2 הגישה לחדרי האשפה תהיה על ידי שבילי גישה מרוצפים בריצוף שיותאם לאפשרויות פינוי האשפה על פי דרישת אגף התברואה של העירייה.

11.3 מספר מיכלי אשפה לכל בנין יהיה לפי תקן ביום הוצאת היתר בניה או כמסומן בתשריטים – הגדול מביניהם.

12. תשתיות.

12.1 צנרת וכבלים למים נקיים ודלוחים , חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים וכד' , תועבר במידת האפשר והסביר בתחומי הדרכים ודרכי השירות. על פי הנחיות העירייה ו/או המוסדות מנפיקי השירות ובהתאם לסבירות ולצורך, יועברו שירותים במגרש או בבנין מסוים לטובת מגרשים או בנינים אחרים, כולל בתחומי המרתפים.
פרטי הצנרת ומעברי התשתיות יפורטו בבקשות להיתרי בניה.
בעת רישום הבניינים בלשכת רישום המקרקעין בבתים המשותפים תרשמנה זיקות הנאה מתאימות להבטחת זכויות הדדיות בין המגרשים למעבר לצורך החזקת התשתיות הנ"ל, ולפי הצורך גם לטובת הציבור.

12.2 חדרי בזק וחדרי גז יותקנו בתאום עם בזק וחברת גז בקומת קרקע בתחום קוי הבנין, או במרתף העליון בכפוף לקובץ ההנחיות של עיריית תל אביב. צוברי גז ימוקמו מתחת לפני הקרקע.

12.3 <u>חדרי שנאים .</u>
חדרי השנאים יותקנו בתאום עם חברת החשמל לישראל.

א. חדרי השנאים הנ"ל יותקנו במרתפים או בקומת הקרקע בתחום קוי הבניין של הבניינים ומספר השנאים בכל חדר יקבע בתאום עם חברת חשמל.

ב. בשטח יוקמו חמשה חדרי שנאים על פי המצוין בתשריט ולפי המגרשים ובראשון מבין הבנינים שייבנה על המגרש : לבניינים 29 – 30 , 31 – 32 , 33 – 34 , 35 – 36 , 37 – 38.

13. חצרות המבנים.

פיתוח חצרות המבנים יעשה על ידי יזמי התכנית ו/או ע"י מבקשי היתרי הבנייה במסגרת בניית המבנים על פי העקרונות בתכניות הפיתוח המצורפות לתכנית זו תשריטים : א – 26, א – 27, א – 28 ועל פי המפורט להלן :

13.1 <u>גדרות .</u>

א. גדרות הגובלים בשטחים הציבוריים ובמעברים, יהיו בגובה של לא פתוח מ- 60 ס"מ ולא יותר מ- 100 ס"מ. חזית הקיר תהיה בשיפוע 1/4 , בקוים אופקיים, ורוחב ראש הקיר לפחות 30 ס"מ.

ב. גמר חיצוני של קירות הפיתוח יהיה אבן "כורכרית" או אבן ים מנוסרת, בנדבכים אופקיים מ- 2 צידי הגדרות (דו-פנים) בכל החלקים הגלויים, חזיתות וגב הקיר וכן בראש הקיר "קופינג" .

ג. לא יוקמו גדרות כלשהן על גבי הקירות הגובלים בשטחים הציבוריים ובין מבנים הבנויים על אותו מגרש.

ד. בקירות ישולבו מגרעות לכוון המדרכות החיצוניות כדי לאפשר נטיעת עצים, העמדת ספסלים. העמדת עמודי תאורה, התקנת פילרים וארונות סעף לחיבור חשמל וטלפון למבנה.

ה. במעבר הולכי רגל בין מגרשים 6ב' ו- 6ג' ניתן יהיה לבצע בעתיד כבשי ירידה למעבר תת-קרקעי מתחת לרח' קדושי השואה. גדרות המגרשים הנ"ל הגובלים במעבר יתוכננו ויבוצעו כקירות תומכים מתחת לפני הקרקע עד למפלס +4.5 מ' מעל פני הים, ראה תשריט מס' א – 24 .

13.2 <u>כניסות לבניינים.</u>

א. הכניסה לבניינים תודגש ע"י אלמנט מוגבה לא מקורה הכולל תאורה שקועה, מספור הבית וכד' לפי הפרט העקרוני שבתשריט העיצוב הנופי מס' א – 27 .

ב. ריצוף המדרגות ושבילי הכניסה יהיו מגרנוליט יצוק באתר בגוון בהיר עם מלט לבן או באבן ריבועית משתלבת בגוון בהיר במידות שונות. פרטי הריצוף יכללו ויאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה, לפי תשריט העיצוב הנופי מס' א – 26 .

13.3 <u>גינון .</u>

א. <u>שטחי הגינון</u> בין הבניינים והגדרות הגובלים בשטחים הציבוריים יהיו בשיפוע מישורי אחיד. שטחים אלה יגוננו בדשא או צמחית כיסוי נמוכה עד גובה של 20 ס"מ בתוספת עצים ייחודיים, על פי תכנית פיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ב. <u>כיסוי קרקע</u> תקרת חניון יאפשר נטיעות של דשא, שיחים, ועצים. עובי מצע הגידול לא יקטן מהנדרש כדי לאפשר את הנטיעות והתפתחות הצמחיה על פי אישור אגף שפ"ע של העירייה.

ג. <u>בכל מגרש יינטעו עצים</u> כמספר יח״ד במגרש.
במידה ויוכח , לשביעות רצון מהנדס העיר, כי לא ניתן לממש נטיעת מספר עצים כמספר יח״ד במבנה , יוכלו מבקשי ההיתר להמיר את נטיעת העצים על ידי פיתוח השצ״פ הצמוד למבנים ונטיעת עצים בסמוך למבנה בהתאם לתכניות הפיתוח של השטחים הציבוריים ובאישור מהנדס העיר.

13.4 <u>תאורה .</u>

א. בכניסות למבנים תותקן תאורה נמוכה בגובה של כ- 1.00 מ׳ .

ב. בשטחי הכניסה למבנים תותקן גם תאורה תת קרקעית עמידה להליכה עליה להארת הצמחיה והעצים.

ג. תאורה טבעית של החניונים העיליים, תהיה לפי הפרט שבנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו מס׳ א –28.

13.5 קירות ופתחים של חניונים תת קרקעיים לא יבלטו מעל פני החצר סביב המבנה.

13.6 חניה עלית לאורחים בתחום המגרשים תרוצף בגרנוליט או אבן משתלבת ריבועית בגוונים בהירים שונים , כדי לאפשר סימון מקומות החניה בגוון שונה.

13.7 שינויים שיאושרו ע״י מהנדס העיר או מינהל בת״ש בתכניות הפיתוח המצורפות לתכנית זו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה ו/או ביצוע פיתוח , לא ייחשבו לשינוי של תכנית זו.

13.8 השלמת פיתוח חצרות המבנים תעשה קודם למתן אישור אכלוס (טופס 04) ויהיו תנאי לאכלוס המבנים.

14. שטחים ציבוריים פתוחים.

השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו על פי תכנון מפורט אשר יכלול את עיצוב השדרות, הנטיעות , השבילים, ריהוט הרחוב, התאורה, המדרכות והגדרות, על פי העקרונות המפורטים בתשריטי הנוף.

15. תנועה וחניה.

15.1 מערך הדרכים והמעברים הציבוריים יהיה בהתאם לנספחי הבינוי המצורפים.

15.2 מערך החניות, הכניסות לחניונים ומעברי שירות בין הבניינים יהיו בהתאם לתשריטי הבינוי.

15.3 א. מספר החניות יהיה לפי 2 חניות ליח״ד, בתוספת 5 חניות לאורחים לכל מגרש. כל החניות לדירות תהיינה תת קרקעיות וניתן יהיה לבצע לצורך כך עד 3 מפלסי חניה תת קרקעיים בגבולות המגרש, ראה סעיף 8.1 . לא תותר חניה מעל הקרקע פרט לחניות אורחים כאמור לעיל.

ב. הקלה להוספת דירות עפ״י סעיף 7.3 לעיל תאושר רק בתנאי שמספר החניות לדירות הנוספות בהקלה יהיה 2.4 חניות ליח״ד.

15.4 במסגרת כל בקשה להיתר בניה תוגש תכנית חניה נפרדת לכל מגרש בניה יחד עם תכנית רקע סכמטית של החניונים , הכניסות אליהם והרמפות . התכנית תראה את פתרונות החניה והגישות לכל אחד מהמבנים העומד על המגרש.

15.5 א. במקרים בהם בנויים שני בנינים במגרש אחד תהיה הכניסה לחניה מהרחוב דרך רמפה משותפת לשני הבניינים כמסומן בתשריטי הבינוי.

ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה לבנין בודד המצוי על מגרש בניה רק באם יוכח שניתן יהיה להשתמש בחניה של בנין זה ללא הפרעה גם בעת בניית הבניינים האחרים המצויים על אותו מגרש.
ג. החניות לאורחים ירשמו כחלק מהרכוש המשותף של הבניינים, הן לא תהיינה ניתנות להצמדה לדירות ו/או לסגירה בפני הציבור ותירשם לגביהן זיקת הנאה לשימוש הציבור.

16. מרתפים.

16.1 מרתפים עליונים ישמשו לחניה ותותר בהם הקמת מחסני דיירים במספר שלא יעלה על מס' יחידות הדיור בבנין, ובגודל של עד 6 מ"ר ליחידות דיור, ובלבד שלא ניתן יהיה להצמיד לכל דירה יותר ממחסן אחד . ניתן יהיה לייעד במרתפים עליונים בלבד שטחים למתקנים טכניים משותפים של הבנין.

16.2 שטח המרתף העליון יותר עד לגבול המגרש למעט מרחק של 4 מ' מגבול המרתף העליון לגבולות המגרש לרחובות הצמודים עבור נטיעת עצים.

16.3 מרתפים תחתונים ישמשו לחניה. כן יותר בהם שילוב מחסנים במסגרת בקשה להקלה מתכנית "ע" ובתנאי שסך כל המחסנים בבנין לא יעלה על מס' יחידות הדיור בו.

16.4 הוספת מרתף שלישי תאושר רק לאחר שיוכח כי לא ניתן להסדיר את מקומות החניה התקניים הנדרשים כ- 2 מרתפים, כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

17. היתרי בניה.

17.1 לכל בקשה להיתר בניה יצורף אישור בחתימת אדריכל הפרוייקט מטעם העירייה או מי שימונה לכך מטעם מהנדס העיר. מהנדס העיר יהיה ראשי לפטור מדרישה זו.

17.2 א. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לאחר מהבניינים המצויים על מגרש בניה אחד על פי התכנית הראשית בהסכמת כל הבעלים של המגרש בתנאי שהבקשה להיתר תפרט את תכנית חזות הבניינים המצויים באותו מגרש, לרבות שילוב בין הבנייה של הבניינים השונים במגרש, פתרונות נגישות לכל אחד מהבניינים בכל שלב ביצוע והסדרים לגבי המתקנים המשותפים של הבניינים ומועד בנייתם.
ב. במסגרת בקשה, כאמור, ינתנו פתרונות מפורטים של המרתפים והחניות, של מיקום תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק, ושל הגישות למתקנים השונים ופיתוח החצר בשלבים השונים של הבניה.
ג. הוראות סעיף זה יחולו לגבי בניית מבנים נוספים על המגרש לאחר בניין הראשון.

17.3 לא יינתן היתר בניה לבניית בנין בשלבים, למעט היתרים לחפירות, דיפון ולביצוע מרתפים. במקרה של הוצאת היתר דיפון ומרתפים תחול האחריות לביצוע שינויים שידרשו בשלב הוצאת ההיתר במרתפים הקיימים להתאמה להיתר הסופי לבנין על מבקש ההיתר.

17.4 תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש בניה , יהיה מתן התחייבות של הבעלים, או של מבקשי ההיתר להשלים את עבודות הפיתוח והתשתיות החלות עליהם בקשר לבניה על המגרש עד למועד קבלת טופס 04 לבנין הראשון הנבנה על המגרש, ותנאי לאכלוס הבנין יהיה השלמה בפועל של עבודות אלו.

17.5 לא יינתן היתר בניה לבנין אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

18. הקלות.

תכנית העיצוב מאפשרת בצוע התב"ע כפי שאושרה או בתוספת הקלות שנלקחו בחשבון תוך הכנת תכנית זו. הקלות אלה יינתנו על פי החלטת הועדה המקומית בהליכי בקשה ספציפים כדין, אולם לא יהיה בהן כדי לשנות את תכנית העצוב.
להלן ההקלות ששולבו בעצוב המפורט בתכנית זו :

18.1 תוספת דירות כאמור בסעיף 7.3 לעיל .
18.2 תוספת קומות כאמור בסעיף 7.3 לעיל, ובלבד שגובה הבנין לא יעלה על הגובה המתקבל מקוי הגובה שנקבעו בנספח בטיחות טיסה בתכנית 1437.
18.3 העברת זכויות ממבנה למבנה במגרש אחד כאמור בסעיף 7.4 לעיל.
18.4 תוספת מרתפים תחתונים כאמור בסעיף 16 לעיל .

19. גמישות.

א. יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות ותכנית הפיתוח והחניה המופיעים בגיליונות התשריטים הנחיות עקרוניות בלבד.
שינויים שאינם מהותיים ואינם פוגעים ברוח התכנית לא ייחשבו לשינוי תכנית זו.

ב. ניתן יהיה לסטות מתכנית עיצוב זו במסגרת בקשות להיתרי בניה באם השינויים נדרשים לצורך התאמה לדרישות תקנות התכנון והבניה אשר אינן קיימות במועד הגשת תכנית זו מבלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית.

20. תשתיות .

נספחי ההוראות של עיצוב הנוף ונספחי הנחיות של יועצי התשתיות מצורפים לתכנית זו.

21. בקרות ואישורים.

בקשה להיתר בניה תאושר רק לאחר הוכחת קיום ההתחייבות והמחויבות ההדדיות של הבעלים באותו מגרש בניה.

22. זכויות מעבר.

22.1 זיקות הנאה למעבר צנרת, למעברים להולכי רגל ולרכב, יירשמו בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

22.2 הקניית זכויות מעבר בין מגרשים סמוכים שאינה מעוגנת בהוראות התכנית הראשית, טעונה הסכמת הבעלים של המגרשים ובמידה ותידרש תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

23. חתימות.

יורם רז אדריכל
טל': 03-5443337 פקס. 03-6050311
נייד: 056-313246 טל' בית: 03-6992719
רח' בני דן 56 תל-אביב 62263
Email: razy@zahav.net.il

חתימת אדריכל התכנית

יורם רז אדריכל : _____ 24.4.02

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה :

_____ _____

ב. תשריטים ונספח הבינוי

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית עצוב ארכיטקטוני

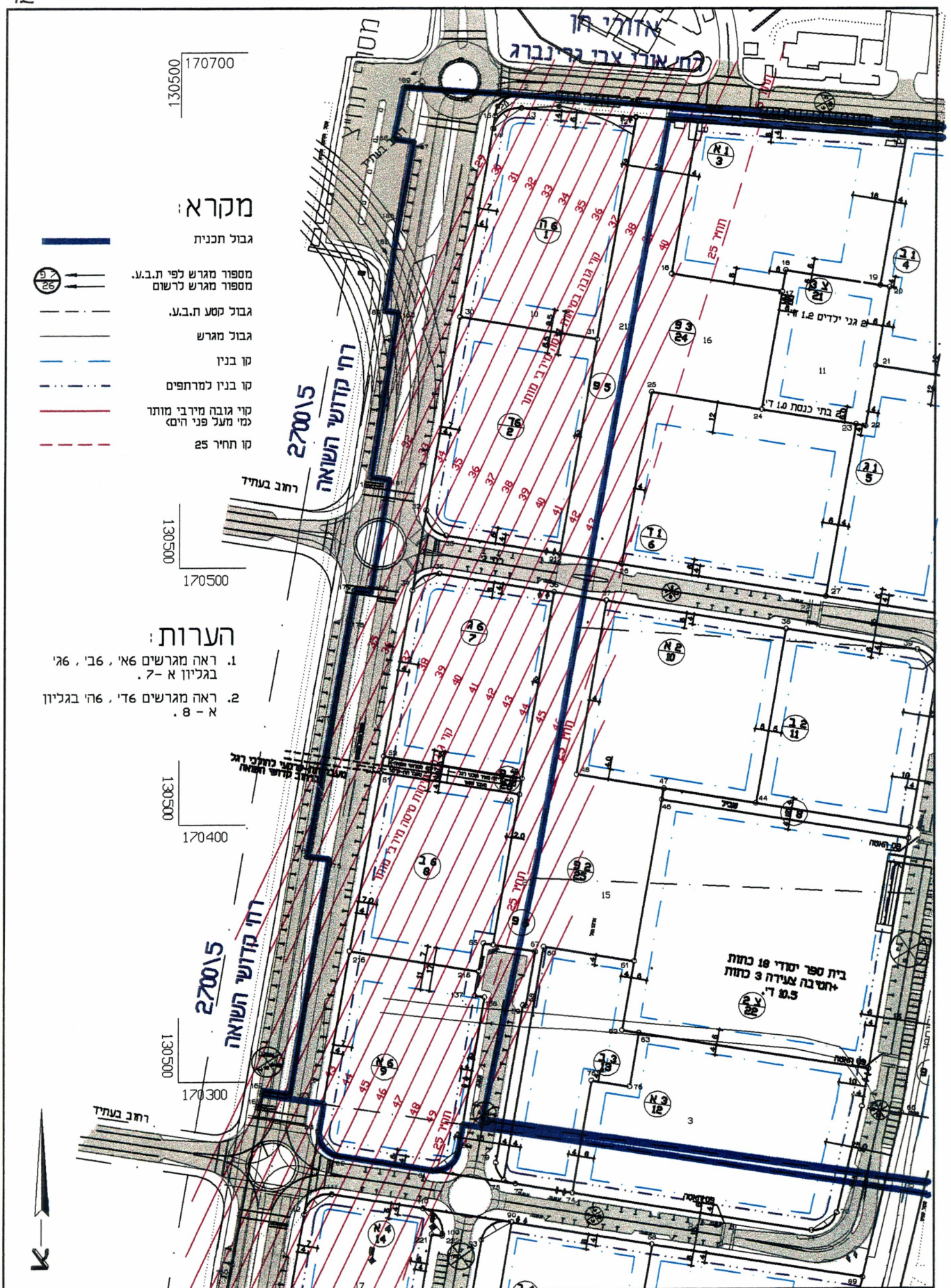
לתכנית מתאר ומפורטת 1437 ד'

(קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

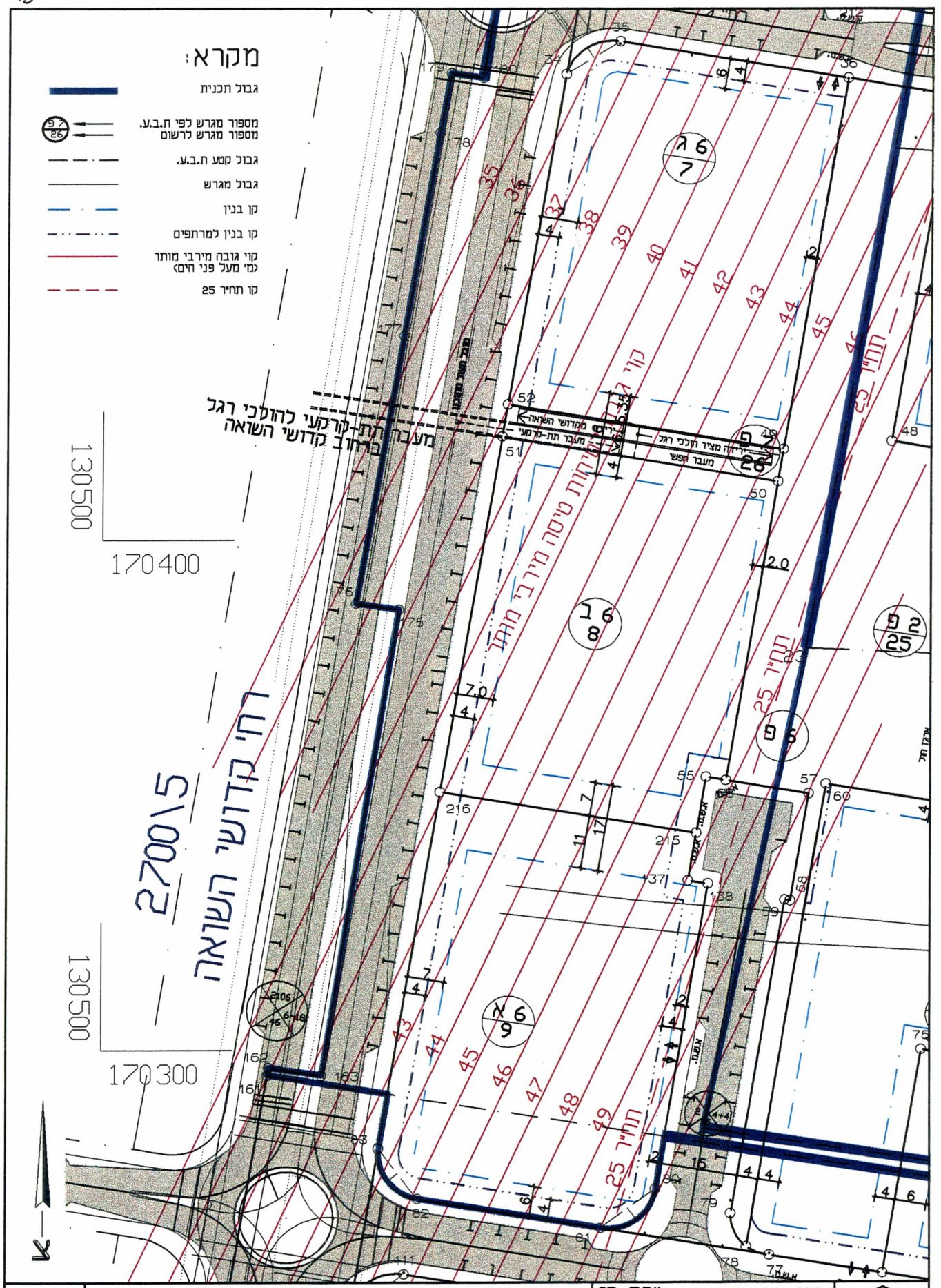
יוזם התכנית : עירית תל אביב - יפו.

עורכי התכנית :

אדריכלות	- יורם רז אדריכל.	03-5443337
פיתוח נוף	- מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ.	03-5622123
אקוסטיקה	- תו"פ יועצי הנדסה בע"מ.	02-6252514
מים וביוב	- מ. מלין ושות'.	03-5249291
תנועה	- מת"נ - תנועה בע"מ.	03-5625919
כבישים	- ח. גרוסמן - דן איתן מהנדסים ויועצים.	03-7524546
חשמל ותקשורת	- רמאור בע"מ.	03-6052110

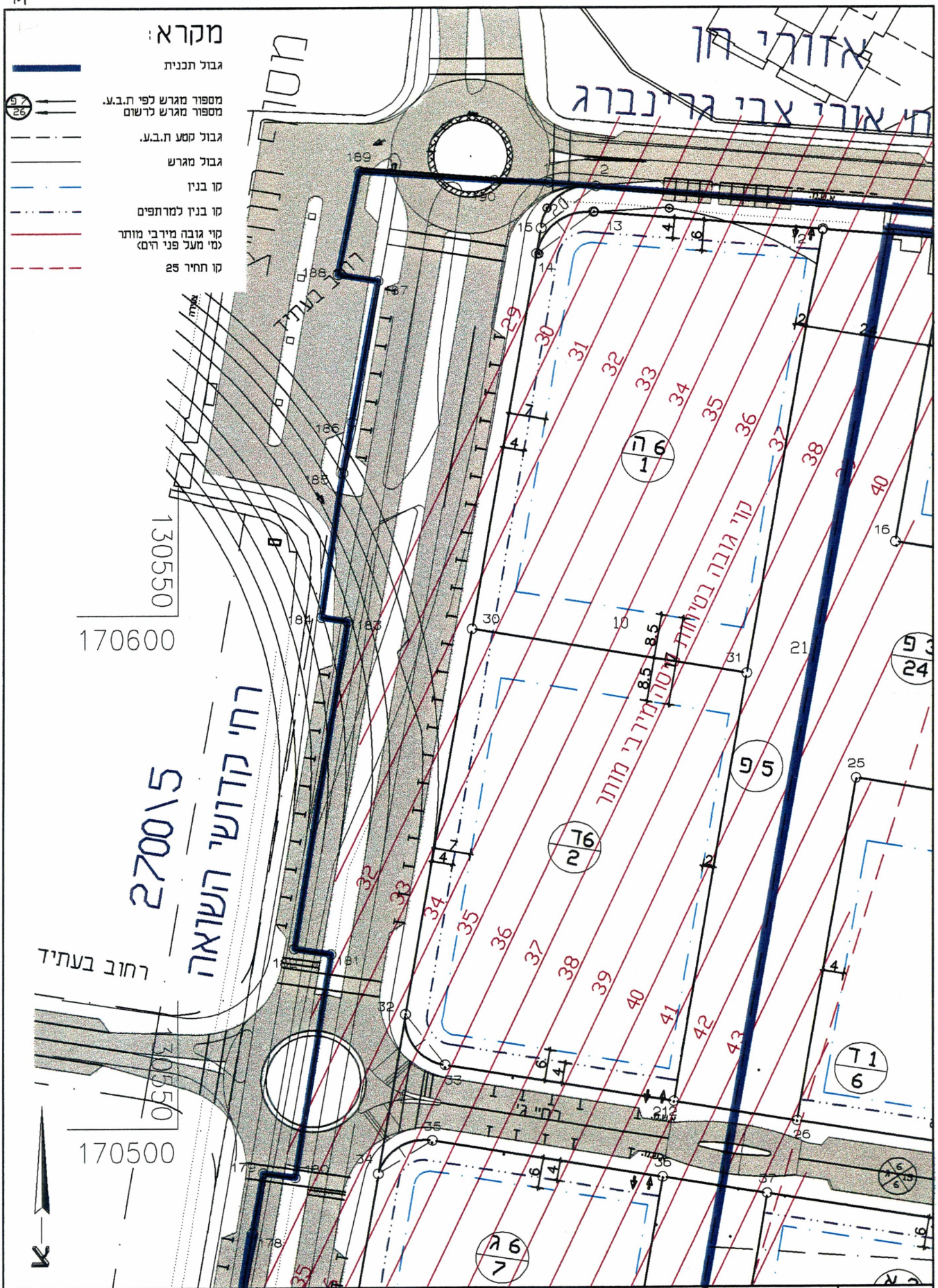


א-6	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז אדריכל יורם רז 03-5443337	מנהל הנדסה עיריית תל אביב יפו
1:2000	תכנית כללית 1437 ד'	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	



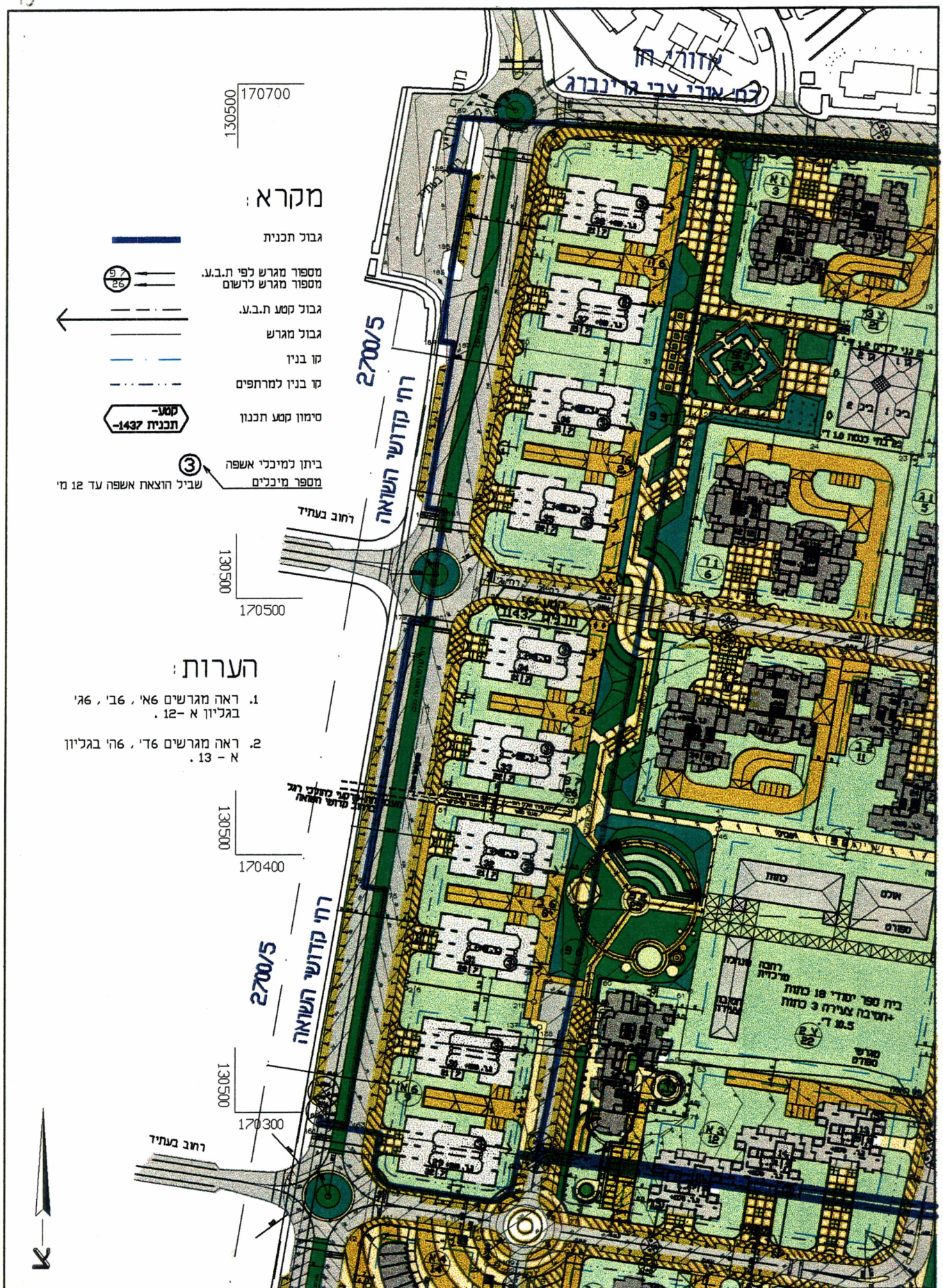
א-7	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז יורם רז אדריכל 03-5443337	מנהל הנדסה עיריית תל אביב יפו
1:1000	בנינים 34 ÷ 29	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	

14

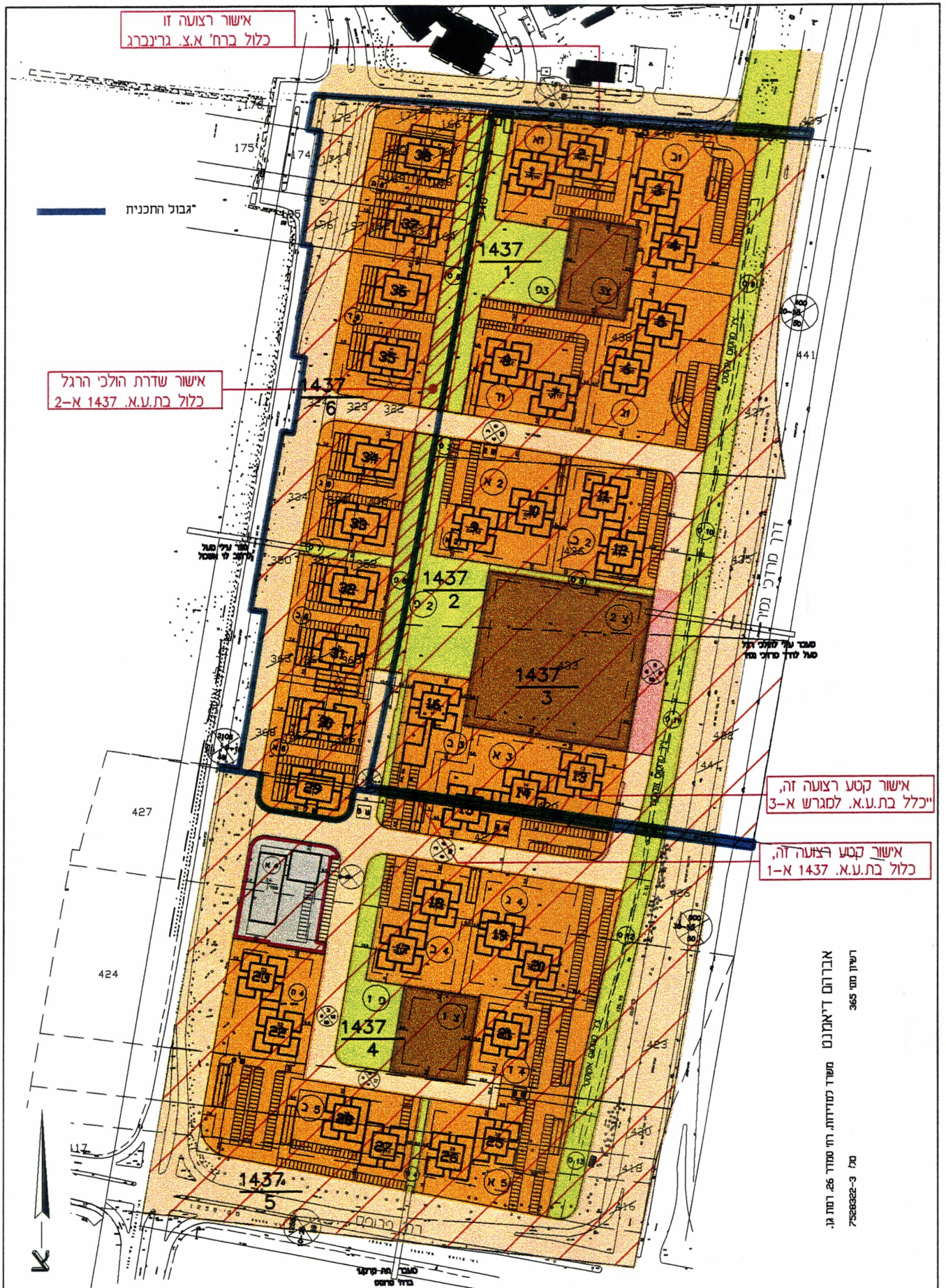


א-8	חלוקה, קוי בנין וגובה מירבי	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז יורם רז אדריכל 03-5443337	מנהל הנדסה עיריית תל אביב יפו
1:1000	בנינים 38 ÷ 35	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	

15



א-11	תשריט בינוי	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	סנהל הנדסה עיריית תל אביב יפו
1:2000	קומת קרקע תכנית כללית	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז יורם רז אדריכל 03-5443337	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	



מנהל הנדסה עיריית תל אביב יפו	ניהול פרויקט: **נתיבות יצירה** יוסף פישלר 03-5467803	עיצוב נופי: **מילר בלום** יורם מילר 03-5622123	עיצוב ארכיטקטוני: **יורם רז אדריכל** יורם רז 03-5443337
7.11.01	**עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'**	**תשריט תכנית 1437 א' - ד'**	1:3000
		גבול תכנית העצוב האדריכלי 1437 ד'	**א-01**

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית עצוב ארכיטקטוני

לתכנית מתאר ומפורטת 1437 ד'

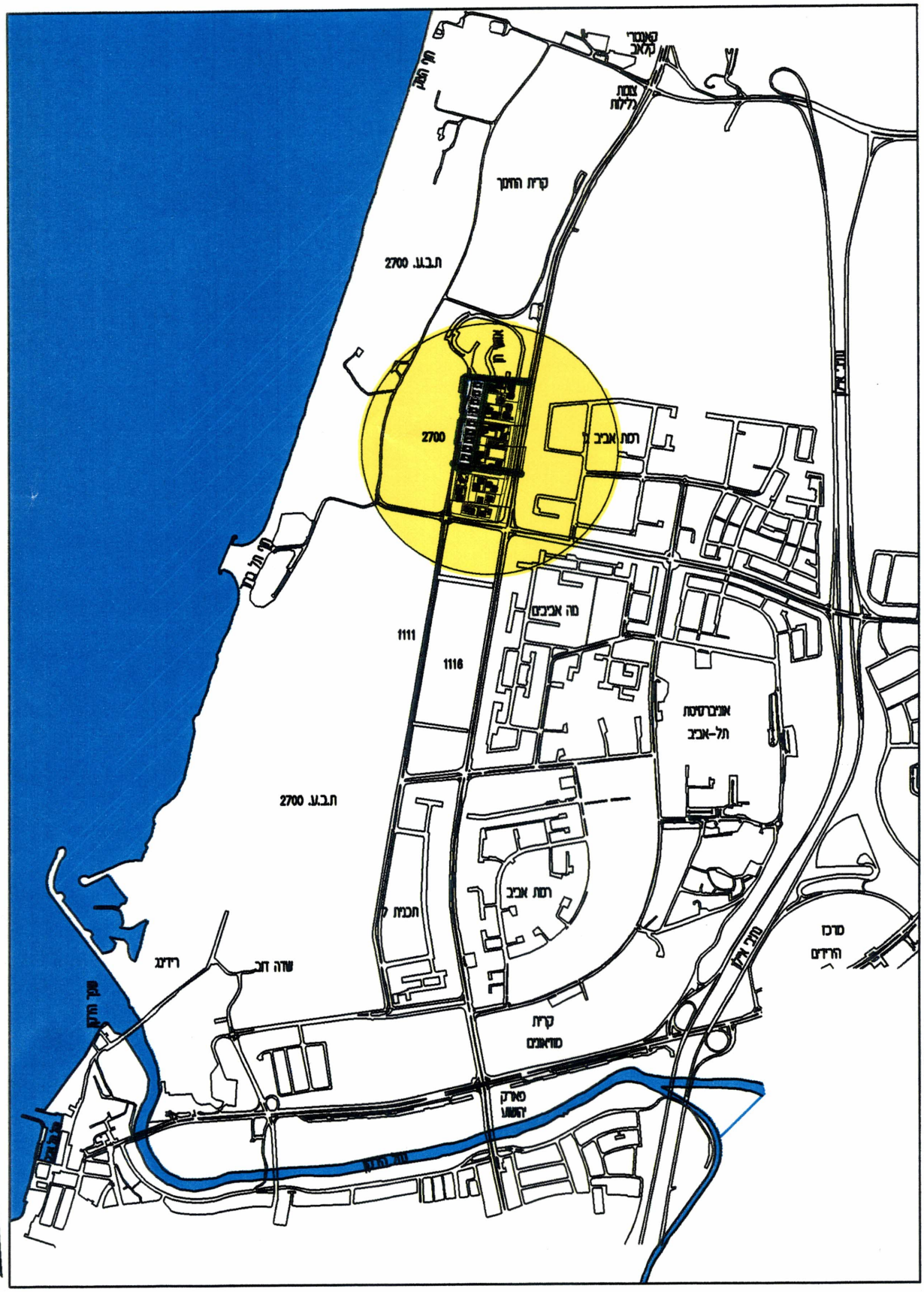
(קטע תכנון מס' 6 עפ"י תכנית מתאר מס' 1437)

יוזם התכנית : עירית תל אביב - יפו.

עורכי התכנית :

אדריכלות	- יורם רז אדריכל.	03-5443337
פיתוח נוף	- מילר בלום ושות' - תכנון סביבתי בע"מ.	03-5622123
אקוסטיקה	- תו"פ יועצי הנדסה בע"מ.	02-6252514
מים וביוב	- מ. מלין ושות'.	03-5249291
תנועה	- מת"נ - תנועה בע"מ.	03-5625919
כבישים	- ח. גרוסמן - דן איתן מהנדסים ויועצים.	03-7524546
חשמל ותקשורת	- רמאור בע"מ.	03-6052110

תאריך : 15.4.01

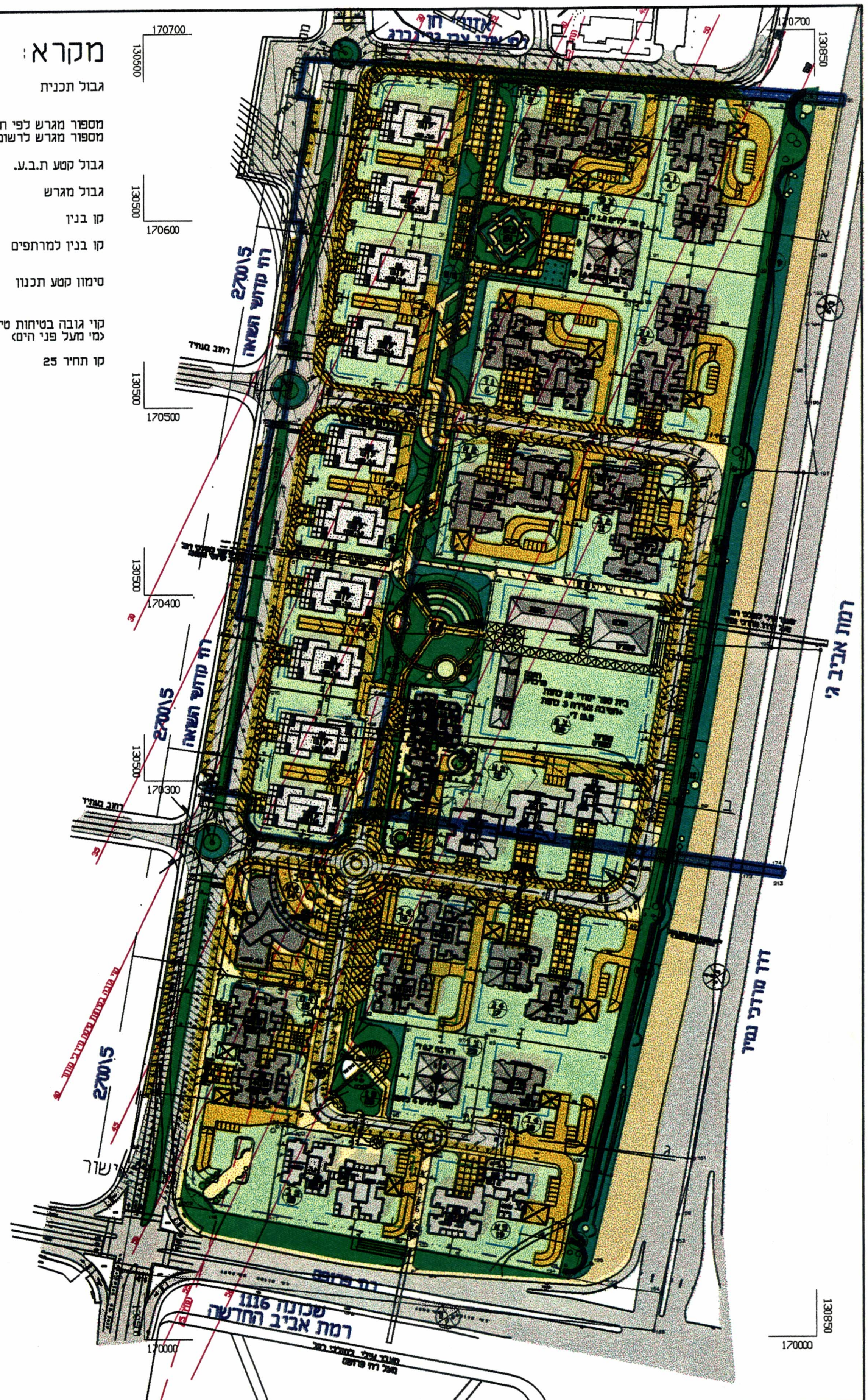


	תרשים סביבה	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז יורם רז אדריכל 03-5443337	מנהל הנדסה עירית תל אביב יפו
1:25000		עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	

ה'

מקרא:

גבול תכנית	
מספר מגרש לפי ת.ב.ע. מספר מגרש לרשום	
גבול קטע ת.ב.ע.	
גבול מגרש	
קו בנין	
קו בנין למרתפים	
סימון קטע תכנון	קטע- תכנית 1437-
קוי גובה בטיחות טיסה (מי מעל פני הים)	
קו תחיד 25	



03	תכנית בינוי ופיתוח	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז יורם רז אדריכל 03-5443337
1:3000	תכנית כללית של השכונה	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803

מנהל הנדסה
עיריית תל אביב יפו



א-02	גבול תכנית העציב האדריכלי 1437 ד'	עיצוב ארכיטקטוני: יורם רז אדריכל 03-5443337	מנהל הנדסה עירית תל אביב יפו
1:2000	קטע תשריט תכנית 1437 א'-ד'	עיצוב נופי: יורם מילר מילר בלום 03-5622123	
7.11.01	עיצוב ארכיטקטוני 1437 ד'	ניהול פרויקט: יוסף פישלר נתיבות יצירה 03-5467803	