

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1/א' לתכנית מפורטת מס' 1820

שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1 לתכנית מפורטת מס' 1820

1820 / ת.ע.א. / 1 / א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1/א' לתכנית מפורטת מס' 1820 (התכנית הראשית) 1820/ת.ע.א.1/א'.
2. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על חלק מתכנית מפורטת מס' 1820, על מגרשים מס' 18-22, 65-76.
3. הנספחים לתכנית זו: 8 גליונות התשריטים הנספחים לתכנית זו מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
 1. גליון מס' 1 - תכנית בינוי כללית.
 2. גליון מס' 2 - מגרשים 18-22-תכנית ק' קרקע-פיתוח.
 3. גליון מס' 3 - מגרשים 65-76-תכנית ק' קרקע-פיתוח.
 4. גליון מס' 4 - מגרשים 65-76-תכנית ק' מרתף.
 5. גליון מס' 5 - מגרשים 18-22-חתיכים סכמטיים וחזית צפונית.
 6. גליון מס' 6 - מגרשים 65-76-חזיתות קדמיות וגמלוניים.
 7. גליון מס' 7 - מגרשים 18-22, 65-76-חזיתות אחוריות.
 8. גליון מס' 8 - חתיכים בשטח - פיתוח.
4. יוזמי התכנית: חברת 66 קבלני ת"א בע"מ.
5. מחבר התכנית: י. פרלשטין ושות' ארכיטקטים ובוני ערים בת"א.
6. מטרת התכנית: הגדרת גושי הבניינים בעיצוב ארכיטקטוני כמפורט בסעיף 2 דלעיל בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 1820 ובכך לשנות את תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1 לתכנית מפורטת מס' 1820.

התשריטים המצורפים לתכנית זו קובעים:-

 - א. עקרונות, צורה והעמדת הבניינים במגרש.
 - ב. עקרונות עיצוב חזיתות הבניינים ומראה פני הרחוב.
 - ג. גובה הבניינים, גובה הרצפות, גובה הקומות וגגות הבתים.
 - ד. חומרי גמר לחזיתות הבניינים, הציפויים והגווניים.
 - ה. עקרונות תכנון החצרות לרבות החניות, קומות העמודים, קירות המגן וגדרות, הכל כמפורט בהוראות להלן.
7. אחוזי הבניה ושטח רצפות מותר: שטח הדירה הממוצעת בתכנית הינו 119.23 מ"ר בהתאם לתכנית ובהתאם לאחוזי הקלה. שטח זה אינו כולל גרעין המבנה ומרפסות בלתי מקורות.

8. קו"י הבניין ואופן העמדת הבנינים:

קו"י הבניין ואופן הבינוי יהיו כמפורט בתכנית הבינוי הכללית (גליון 1).
קו"י הבניין הקדמיים ישמרו בכל מקרה בהתאם לתשריט ההעמדה. קו"י הבניין הצדדיים והאחוריים הרשומים בתשריט הנם מצעדיים.

9. עיצוב הבניין וחזיתותיו:

עיצוב הבניין, חזיתותיו וצורת חיבורו לבניין הצמוד לו נעשה תוך שמירה על עקרונות העיצוב כמתואר בגליונות התשריטים 5, 6, ו-7.
תותר גמישות בצורת החיבור בין הבנינים, בתנאי שיהיה תאום בין בנינים צמודים.
לא תותר התקנת מזגני חלון בקירות חוץ.
(מיזוג האוויר יהיה בשיטה מרכזית דירתי).

10. גמר חזיתות

גמר חזית הבניין יהיה מאבן נסורה ושיש בגוון בהיר.

11. קומת העמודים:

קומת העמודים תהיה עקרונית בהתאם לתכנית קומת הקרקע המתאימה לספוס הבניין.
בגרעין חדר המדרגות מותר לשלב חדרי עזר כגון: - ח. מתקני חימום וגז, מחסן לעגלות ילדים, מקלט וכד'.

12. קומות המרתף:

בקומות המרתף יהיו מקלטים בהתאם לאישור הג"א, מחסנים לשימוש דיירי הבניין וחניות בהתאם לתכנית אדריכל הבניין.

13. קומת הגג:

על גגות המבנים מותר יהיה למקם אנטנות ומתקנים לחימום מים.

14. פתוח החצרות והחניות:

פתוח החצרות והחניות יהיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכניות הבינוי וכמפורט להלן: -

א. החניות:

החניות יהיו עקרונית בהתאם למתואר בגליונות התשריטים 2, 3, ו-4 - באישור אגף התנועה.

ב. הרצופים יהיו כדלקמן:

1. תשתית המסעות במגרש יענו לדרישות מחלקת הרכים של עיריית תל-אביב/יפו.
2. רצוף קומות העמודים, השבילים והמדרגות יהיה לפי דגם וצבע, באישור מהנדס העיר.
3. סיום קצות הרצופים יעשה ע"י אבן שפה מבטון טרומי.
4. המדרגות בדרכים הציבוריות ירוצפו במרצפות משתלבות בגוונים, בצבע ובצורה בהתאם לתכניות הפתוח שיתואמו עם מהנדס העיר.
5. הגדרות וקירות המגן יהיו מבטון מסורק.
6. פינוי האשפה יהיה באמצעות עגלות. חדרי האשפה ימוקמו כמתואר בתשריטים.
7. המשטחים שמעל החניות יהיו מרוצפים ומגוונים בהתאם לתכניות הפתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15. תאורת הרחוב ושטילת עצים:

תכנית התאורה ושטילת העצים במדרגות הציבוריות ובחזית הבניין תהיה בהתאם לתכנית הפתוח

16. תחנות טרנספורמציה
חשמליות :

תחנות טרנספורמציה חשמליות לשטח ימוקמו
וישולבו לפי תכנית העיצוב: במגרשי מגורים מס'
71 ו- 76 כפי
שמפורט בתכנית העיצוב ובאישור חברת החשמל.

17. NOW 075 5000

תכנון השטח הפרטי הפתוח הכלול במגרשים של הבניינים הגובלים עם הכבישים המקיפים, יתואם עם מחלקת גנים ונוף. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה של כל בנין ובניין.

18. סוללה לזנ"ע
דעש"ס :

לאורך שד' רוקח תבוצע סוללת עפר בשטח הפרטי
הפתוח למניעת רעשים, לשביעות רצונו של מהנדס
העיר.

19. ה'תר"ב. ב. ה'.

א. הועדה המקומית לא תהיה קשאית להוציא היתר
בניה אלא, על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית.

ב. הועדה המקומית רשאית להוציא היתר בניה
בנפרד לכל אחד מהבנינים המרכיבים את זוג
הבנינים, לכל מבנה בנפרד; זאת בתנאי שפתרון
החניה והחצרות לצוג הבנינים או גוש
הבנינים הנוגעים בדבר יהיה פתור ומפורט
בתכניות להיתרי בניה למבנה הנדון ושלבי
הביצוע שלהם מוגדרים. בעת הגשת בקשה להיתר
בניה לבנין חדש שיוצמד לבנין קיים, תוגש
גם תכנית ביצוע של הבנין הקיים, לרבות
גבהים מדוייקים.

ג. לא ינתן היתר בניה להקמת מבנה נשלבים.

20. יחס התכנית
לתכנית מפורטת
מס' 1820 :

תכנית זו היא חלק מתכנית מפורטת מס' 1820 וכל הוראות תכנית מפורטת מס' 1820 חלות עליה.

חברת 66 קבלני ת"א בע"מ

יצחק פרלשטין ושות'
ארכיטקטים ובוני ערים
ת"א אחד העם 9, טל. 5101191

תיקון : 21.6.87
תיקון : 24.8.87
תיקון : 9.12.87
תיקון : 17.3.88

ה'תשנ"ח

חַתָּת יְצוֹת הַמִּתְכַּבֵּר :

ה'תשנ"ח

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית		מס' 1/101 ותכנית מס' 1820	
הומלצה בשיבות:		תאריך 22.11.87	
החלטה 9	מ' 77	פרוטוקול	31.1.88
3	מ' 81	"	"
"	"	"	"
"	"	"	"
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה			
תאריך		בשיבה מס'	
מנהל	מהנדס העיר	יו"ר הועדה	
		26.7.88 תאריך	

אישור