

1

10/10

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית בינוי ועיצוב לתכנית מתאר מס' 2589

"שכונת מגורים במתחם תע"ש-רביבים" - מבנן 1

תכנית זו תקרא תכנית בינוי ועיצוב לתכנית מתאר מס' 2589 "שכונת מגורים במתחם תע"ש-רביבים" - מבנן 1.

1. שם התכנית :

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בניה ופיתוח (להלן "התקנון" ו- 7 גליונות של תכניות ערוכות בק"מ 1:250 (להלן "תשריט הבינוי והפתוח"). כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

תכנית זו תחול על שטח מגרש מיוחד.

3. תחולת התכנית:

מקום התכנית הוא כשיכון דן/רביבים באיזור שבין: בצפון: חלקה 802, 803, 716. בדרום: רח' וולמן.

4. גבולות תכנית הבינוי ועיצוב:

במזרח: מגרש 8. במערב: דרך פנחס רוזן ודרך משולבת.

6623, 0/2

כ- 3.7 דונם.

5. שטח תכנית הבינוי ועיצוב:

י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים.

6. עורך התכנית:

התכנית תקבע בינוי ועיצוב ע"י:

7. מטרות התכנית:

- העמדת הבנין עפ"י מידות וצורה.
- גבהי מפלסי הכניסות, גבהי הקומות וגבהי הבנין.
- עיצוב גושי החזיתות, לרבות צורה וגובה הגגות, וחומרי גמר.
- פיתוח החצרות, גינות, חניות עיליות וכניסות לחניות תת-קרקעיות, גדרות וסידורי אשפה, שמירה של רצועת קרקע למעבר קו ביוב עירוני.
- פיתוח הדרכים המשולבות וחלקה 802 צפונית למתחם.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה ולדרכי גישה למבנה.

8. הוראות בניה:

- הוראות הבניה המפורטות בזה ובתשריטי הבינוי והפיתוח באות כחשלמה ופרוט להוראות תכנית 2589.
- מרתף החניה העליון יהפוך לקומת מסחר חלקית. קומה זו תהיה גלויה בחלק זה של המגרש. תותר קולונדה ברוחב 3 מ' בתחום קווי הבנין בחזית המסתרית.
- המעקה למתקנים טכניים על הגג יהיה נמוך מגובה קומה. תותר הקמת פרגולה בנסיגה.
- חדרי טרנספורמציה ומתקנים לפינוי אשפה יוקמו בתוך קווי הבנין.

א-יחידה הק"מ (כח"מ) 166 ג' (הא) 4
נג' 15.5.96



0009 - ארגז - F
תעא_1_2589

חדרי גנרטור וגז ימוקמו במרתף העליון במסגרת גבולות המגרש.
פתח אוורור למרתפים יותר בגבולות המגרש מתחת לפני הקרקע הטבעי.

9. הוראות פיתוח:

- א. פיתוח אותו חלק מהמגרש הצבורי מצפון לפרויקט (חלקה 802) שיוחלט שיפותח גננית, יהיה חלק בלתי נפרד מפיתוח מבנון 1, כמו כן השביל המחבר את חלקה 802 עם רחוב וולמן, בהתאם להסכם הפיתוח בין היזם ועיריית ת"א-יפו.
- ב. תובטח נקיטת אמצעי זהירות בעבודות הפיתוח ע"מ שלא לפגוע בעצים הקיימים במגרשים הסמוכים.
- ג. נטיעת עצים בהתאם לקובץ ההנחיות לאורך הרחוב הפנימי, הרחבה בחזית דרך פנחס רוזן.

10. חמרי הגמר:

- א. מבנים: גימור המבנה במגרש 1 יהיה ציפוי אבן.
- ב. פיתוח: 1. הגדרות והקירות התומכים - ציפוי אבן או גרנוליט, באישור אדריכל המינהל.
2. משטחי החניה והנסיעה - ברחובות משולבים ובחצר המשק - אבן משתלבת בשילובי גווניים.
3. פיתוח הרחבה - גרנוליט בשילוב אבן. הכל בהתאם לתשריט הבינוי והעיצוב.

11. גמישות:

חזיתות המבנה יקבעו בהיתרי הבניה, כאשר הבקשה להיתר תאושר ע"י אדריכל מנהל ההנדסה. שינויים שאינם מהותיים לא יחשבו כשינוי לתכנית, באישור מהנדס העיר.

12. הוראות תנועה ותניה:

בהתאם לנספח תנועה ותניה לתב"ע מס' 2589 וכמפורט בתכנית זו.

13. הוראות אחרות:

בזמן בנית הקומות מעל מפלס ± 0.00 הגישה לרכב כבד תקבע ע"י אגף התנועה בהתאם לתנאי הבטיחות באזור. מדרך פנחס רוזן בלבד.

14. תנאים למתן היתרי בניה ותעודות גמר:

- א. התכנון הכללי של התשתיות בכל הפרויקט יאושר ע"י מ"הע לפני הוצאת ההיתר. אישור התכנון המפורט וביצוע התשתיות המיועדות לכל מגרש ניתן לרשום כתנאי נדחה.
- ב. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור במגרשים 1 ו-2 עבור רמפות הירידה, חתימה על הסכם לזכות שימוש על פני ומתחת לשטחים הציבוריים ורישום זיקת הנאה לעיריה למעבר ותחזוקת קו הביוב העירוני יהוו תנאים להיתר בניה.
- ג. אישור השרות לאיכות הסביבה למיגון אקוסטי לבנין הפונה לדרך פנחס רוזן יהווה תנאי להיתר בניה.
- ד. ביצוע הפתוח של מגרש 802 יהיה עפ"י ההסכם ויהווה תנאי לתעודת גמר לבנין המשרדים.

ה. תכנון הסדרי תנועה והשינויים הנדרשים במלואם בהתאם להסכם הנ"ל בדרך פנחס רוזן, כולל תכנון מפורט, אישור התכניות ותאומן ההנדסי, יהיה תנאי לתעודת גמר, ביצוען יהיה תנאי לאיכלוס הבנין.
ו. תכנית מפורטת לחיבור הדרך המשולבת עם רחוב וולמן תהווה תנאי לתעודת גמר לבנין המשרדים.

15. חתימות:

י. גולדנברג - מ. בוכמן
אדריכלים
רח' מזא"ה 33 ת"א 65214
טל. 5288422

חתימת המתכנן:

עופר מירצקי בע"מ ושות'
שכון דן (שנתפוח רשומה)

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חל-אג-1		
שם התכנית:	א.ג.ג. לתכ. מתאר 2589	
אפשרה להפקדה בשיבות:	(מבן 1)	
תאריך:	15.5.96 פרוטוקול 166' החלטה 4	
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל	מנהל העיר	חוקר
31.10.96	תאריך	31.10.96

מספרנו: תבע-צ-5573
פד/חמ