



(id.8905)0021 - ארגז_F
תעא_7_2589

8.3.95
תב"ע-צצ-95-1272

-13-



ה ת ו כ ן

מס' החלטה

תכנית בינוי ועיצוב למבנן מס' 7 בתכנית מתאר מס' 2589 - "שכונת מגורים במתחם תע"ש - רביבים"

138ב' - 6

5 גליונות תכנית בינוי ועיצוב בקנה מידה 1:250 ע"י אדר' ס. גולדנברג ממשרד בוכמן - גולדנברג.

מסמכים:

אישור תכנית הבינוי והעיצוב למבנן מס' 7.

תוכן הבקשה:

1. תב"ע 2589 חלה על שטח של כ- 43.6 ד' בשכונת רביבים, בין דרך פנחס רוזן, רח' וולמן, חיים הזז ופתחיה. התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים.

פרטים:

2. היזם: עפר מירצקי בע"מ. בעלי הקרקע: ממ"י ואחרים (ע. מירצקי חוכר לדורות). עורך התכנית: י. גולדנברג - מ. בוכמן אדר'.

3. מתוכננות 350 יח"ד בשטח ממוצע 120 מ"ר. תותר המרת 25 יח"ד מתוכן ל- 3500 מ"ר משרדים במגרש הקרוב לדרך פנחס רוזן; 2000 מ"ר מסחר. 400 מ"ר בנויים לצרכי ציבור.

4. במסגרת משא ומתן עם היזם לקידום שינוי התכנית ומתוך ראייה צרכי האזור, הגיעו העיריה והיזם להסכמה על הטלת מטלות צבוריות, מעוגנות בהסכם נפרד. עיקרי המטלות בתחום הפיתוח (תשתית, רחובות משולבים, צמתים, גינון וכו'), מימון בנית מוסדות ציבור בסביבה.

5. הבינוי הכללי של המתחם הינו בצורה של מבנים אלכסוניים מופרדים ע"י רחובות משולבים מקוטעים. גובה המבנים נע בין 3 ל- 6 קומות. (המבנים מדורגים מהמרכז אל קצוות המגרש), להוציא הבנין המעורב הקרוב לדרך פנחס רוזן, אשר גובהו 8 קומות, כולל קומת מסחר. מותרים חדרי יציאה לגג - אין קומת עמודים אלא קומת קרקע המכילה בחלקה דירות ובחלקה מחסנים וכו'.

בתכנית נקבעה חלוקה למבנים, עם פרוט זכויות ומספר יח"ד עבור כל אחד מהם. בהוראותיה נדרשת הכנת תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית להוצאת היתרי בניה. מובאת בזאת תכנית למבנן ראשון לבניה (מבנן מס' 7). שאר המבנים יוכאו באותה דרך בהתאם להתקדמות הבניה, כאשר בכל המבנים ישמרו אותם קוי מתאר בהתאם ע"מ להעניק לפרוייקט אופי תל-אביב מובהק כפי שבא לידי ביטוי במרכז העיר.

6. פרטי תכנית הבינוי המוצעת:

1. מבנים:

- העמדת הבנינים בני 3 עד 6 קומות מתאימה לתב"ע.
- חומרי גמר: אבן נסורה.
- חזיתות: שינויים בעיבוד החזיתות ופנסטרציה לא יהיו שינוי לתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב-יפו
מס' 6
תאריך: 8.3.95
מחלטה מס' 6
מחלטה מס' 6
מחלטה מס' 6
מחלטה מס' 6



2. פיתוח:

- חצרות פרטיות: לכל דירה בקומת הקרקע מוצמדת חצר פרטית. כל החצרות ביחד תופסות רוב רובן של השטח הירוק המקיף את הבנינים.
- גדרות וקירות תומכים: גרנוליט או אבן.
- רחובות משולבים: ריצוף אבנים משתלבות.

3. חניה:

- חישוב החניה נעשה ע"פ המפתח הבא:
- 1:2 עבור 34 דירות מעל 120 מ"ח = 68 מקומות חניה.
- 1:1.5 עבור 30 דירות מתחת ל- 120 מ"ח = 45 מקומות חניה.
- סה"כ 113 מ"ח עבור 64 דירות.
- מוצעים מתוך אלה 15 מקומות בחניה כפולה.
- בנוסף לכך מתוכננים 26 מ"ח לאורחים לאורך הרחוב המשולב (במקום 22 מ"ח הדרושים במסגרת התוספת של 20% לאורחים).

לאשר התכנית בתנאים הבאים:

חונ"ד מה"ע:

1. יצומצם שטח החצרות הפנימיות כך שניתן יהיה לנצל באופן נאות את האזור המשותף לרווחת תושבי הפרוייקט. יצויין כי בכל הפרוייקט אין שטח ציבורי פתוח, זאת בהנחה כי השטחים הירוקים בתוך המגרשים יהיו משותפים לרווחי תושבי הפרוייקט. חלוקת שטחים אלה הוצגה בפעם הראשונה בתכנית זו המוצעת, ואין לה אזכור בתב"ע.
2. תוצג תכנית נטיעות, הן למגרשים והן לרחוב המשולב.
3. תאום נוסף לחומרי גמר וחזיתות יעשה עם אדריכל המנהל וצוות צפון.
4. תצורף לתכנית זו תכנית שלבי הבניה בכל הפרוייקט שתכלול את תאור הגישות לרכב כבד בכל שלב ושלב, כאשר יש להמנע עד כמה שניתן ממעבר ברחובות הפנימיים של השכונה בזמן הבניה. תכנית זו תחייב את היזמים בשלב היתרי הבניה לבנינים השונים.

לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

הועדה מחליטה:

1. יצומצם שטח החצרות הפנימיות כך שניתן יהיה לנצל באופן נאות את האזור המשותף לרווחת תושבי הפרוייקט. יצויין כי בכל הפרוייקט אין שטח ציבורי פתוח, זאת בהנחה כי השטחים הירוקים בתוך המגרשים יהיו משותפים לרווחי תושבי הפרוייקט. חלוקת שטחים אלה הוצגה בפעם הראשונה בתכנית זו המוצעת, ואין לה אזכור בתב"ע.
2. תוצג תכנית נטיעות, הן למגרשים והן לרחוב המשולב.
3. תאום נוסף לחומרי גמר וחזיתות יעשה עם אדריכל המנהל וצוות צפון.
4. תצורף לתכנית זו תכנית שלבי הבניה בכל הפרוייקט שתכלול את תאור הגישות לרכב כבד בכל שלב ושלב, כאשר יש להמנע עד כמה שניתן ממעבר ברחובות הפנימיים של השכונה בזמן הבניה. תכנית זו תחייב את היזמים בשלב היתרי הבניה לבנינים השונים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב-יפו

החלטה מ... 6 פרוט... 2138

1. משנה מיום... 2.3.95

סוגעה מיום...