

מרחב תכנון מקומי - תל-אביב יפו.

תכנית מפורטת מס' 1700 א/2

שינוי מס' 1 ו לשנת 1984 של תכנית מפורטת מס' 1700 א(שלב א').
ושנוי מס' 1 לשנת 1984 של תכנית מפורטת מס' 1170.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1700 א/2 שינוי מס' 1 ו לשנת 1984 של תכנית מפורטת מס' 1700 א' (שלב א') ושנוי מס' 1 ו לשנת 1984 של תכנית מפורטת מס' 1170.

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א/כ/84/1 (להלן "התשריט") הכולל: חלקי חלקות מס' 11 ו 8 בגוש 6620, תשריט בינוי לאזור המסחרי ולמרכז הספורט (מגרשים 9, 10) ותשריט דירת שומר ולובי (מגרשים 8-1) מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

3. גבולות התכנית:

135,177 דונם.

4. שטח התכנית:

עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

5. בעלי הקרקע:

עיריית תל-אביב-יפו - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.

6. היוזמים:

א.אל-חנני, נ.כנען, י.אל-חנני, אדריכלים.

7. המתכנן:

לתכנון שלב ב' של אזור המגורים שבתכנית מפורטת מס' 1170, בהתאם למגבלות התעופה, ולקבוע בהתאם לכך: אזור מגורים מיוחד, אזור מסחרי, שטח פרטי פתוח (מרכז ספורט, אנטנה מרכזית), שטח מוצע לבניני צבור, שטח צבורי פתוח, התוית דרכים, הרחבת דרך קיימת, חניות, איזור לתכנון בעתיד, ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 1700 א' (שלב א') ואת התכנית המפורטת מס' 1170 על שינוייה, (להלן "התכניות הראשיות") אשר הודעה בדבר מתן חוקף לגבי תכנית מפורטת מס' 1170 נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1531 מיום 12.6.69 ולגבי תכנית מפורטת מס' 1700 א' (שלב א') נתפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 3076 מיום 19.7.84.

3. זמרת התכנית:

9. שינוי התכניות הראשיות: התכניות הראשיות תשוננה ע"י:

1. קביעת אזור מגורים מיוחד.
2. הוספת קומות ויחידות דיור לבתים מס' 3א' 3ב' 5א' 5ב' (בתים מס' 28, 29, 32, 33 בתכנית מפורטת מס' 1700 א' (שלב א')).
3. קביעת כניסה משותפת לכל 2 בנינים בקומה אחת כמסומן בתשריט.
4. קביעת מס' יחידות הדיור ושטח רצפות כולל, כמפורט בתשריט.
5. קביעת אזור מסחרי, כמפורט בתשריט.
6. קביעת שטח פרטי פתוח, (למרכז ספורט ואנטנה מרכזית).
7. קביעת שטח מוצע לבניני צבור.
8. קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
9. קביעת אזור לתכנון בעתיד.
10. התוית דרך חדשה והרחבת דרך קיימת ומיקום טרמינאל לאוטובוסים.
11. בטול חבור המשך רח' אשכול עם המשך רח' אבן-גבירול ובטול דרך קיימת.
12. קביעת מגרשים לחניה צבורית, כמסומן בתשריט.
13. קביעת הגבהים הסופיים של הדרכים, כמסומן בתשריט.
14. הסדר השטח ע"י אחוד חלק מחלקות מס' 11, ומס' 8 בגוש 6620 שבגבולות התכנית וחלוקתן למגרשים בהסכמת הבעלים, כמפורט בתשריט.
15. הוספת סעיף בסוף התקנות של התכניות הראשיות כדלקמן:
"למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון ותנאי הבניה של חלקי החלקות מס' 11 ומס' 8 שבגוש 6620 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 1700 א/2 "

א. באזור מגורים מיוחד: מותר יהיה לבנות 602 יחידות דיור בשטח רצפות כולל של 135 מ"ר בממוצע ליחידת דיור. כן ניתן יהיה לבנות בנוסף ל-602 יחידות הדיור 8 "דירות שומר" (לכל 2 בניינים דירת שומר אחת), ללא תוספת שטח רצפות מעל לשטח האמור לעיל וכניסה משותפת לכל שני בניינים. אופן הבנוי, גובה הבניינים (כפוף למגבלות התעופה), קווי הבניין וארגון החניות יהיו כמפורט בתשריט. דירת השומר חהיה רכוש משותף של כל בעלי הדירות במגרש ותרשם הערת אזהרה בטאבו בדבר יעוד הדירה כדירת שומר, וייאסר כל שמוש אחר.

ב. באזור המסחרי: על מגרש מס' 9 מותר יהיה לבנות 2000 מ"ר בקומה אחת.

בשטח זה לא כלול שטח המרתף המיועד למקלט ולמתקנים טכניים בלבד.

ג. בשטח פרטי פתוח: מותר יהיה להקים על מגרש מס' 10 מרכז ספורט על כל

מתקניו וכן בריכות שחיה כמפורט בתשריט הבנוי. שטח הבניה יהיה 1000 מ"ר בקומה אחת שיכלול: מלתחות, שירותים, מנהלה, חוגים, אולם ספורט ומזנון שלא יעלה על 120 מ"ר. בשטח זה לא כלול: יטח המרתף המיועד, למקלט ולמתקנים טכניים בלבד, בריכות שחיה ומגרשי ספורט. על מגרש 10 א' אנטנה מרכזית וביתן בגודל של כ-50 מ"ר למכשור שיורלב בסוללה.

ד. שטח צבורי פתוח: מותר יהיה להקים תחנות טרנספורמטורים עבור חב' חשמל

בהתאם למפורט בתשריט ובהתאם להנחיית חב' חשמל.

ה. שטח לתכנון בעתיד: בשטח זה, הנמצא באזור מגבלות התעופה, לא תורשה

כל בניה, כפוף להכנת תכנית בעתיד.

ו. הבניה בשטח הפרטי פתוח ובאזור המסחרי: תבוצע על פי תשריט

הבנוי כמסומן בתשריט. לעני הוצאת היתר יש לקבל הסכמת רשות שדות התעופה ולכלול דרישות אקוסטיות בתאום עם שרות לשמירת איכות הסביבה.

ז. דרישות אקוסטיות:

1. סוללת העפר: לאורך דרך חיפה תוקם סוללת עפר בגובה 4 מ'. פרטי הסוללה

(אורכה, מרחקה משפת הכביש וכד') יעובדו על ידי יועץ אקוסטי בשלבי

התכנון המפורט. הסוללה תוקם בד בבד עם הקמת בנייני המגורים תנאי זה יכלל בהיתר הבנייה לא יאוכלסו בטרם תושלם הקמת הסוללה. דרישה זו תכלל בהיתר הבניה.

2. חלונות: 1. החלונות יהיו מסוג "ככף" או "סיבוב" (מסתובבים סביב ציר)

או חלונות הזזה עם אטימות שיבטיחו בידוד מעולה, באשור מהנדס העיר.

2. סך כל שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח הקיר החיצוני, ועל 10%

בחדרי השינה הפונים אל מקורות הרעש. 3. הזכוכיות יהיו בעובי 6 מ"מ לפחות

רצוי מחוסמות, את הזכוכית יש לחבר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון,

פרופילי נאופרן או שווה ערך. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי

אטימה מסוג "ARMER" או שווה ערך. 4. הביצוע של החלונות יהיה מעולה.

5. משטחי הצללה סביב החלונות - באישור מהנדס העיר.

3. פתחים אחרים: יש להמנע מפתחים אחרים ובכל מקרה תכנונם, ביצועם ואיטומם

יבטיחו שלא תוקטן יעילות הבידוד האקוסטי של "קיר + חלונות".

4. קירות חיצוניים: מסות הקירות החיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג למ"ר

לשם הבטחת בידוד של $\alpha = 50$, לפי תקן 1004 של מכון התקנים יהיה הקיר

החיצוני עשוי מבלוקים חלולים 20 ס"מ עם טיח של 1.5-2.0 ס"מ מכל צד או

קיר שווה ערך אקוסטי לקיר זה.

5. מרפסות: בחזיתות בהן יהיו מרפסות יהיו מעקות אטומים ובתקרת המרפסות יותקנו

אמצעים לבליעה אקוסטית (כגון: שימוש בלוחות הרקליט או שווה ערך).

6. דלתות: 1. בדלתות זכוכית הפונות למרפסות או לחלל החיצוני יש להתקין זכוכית

בעובי 6 מ"מ. 2. לגבי כל הדלתות יחול האמור בסעיף ב' ("חלונות").

7. מיזוג אויר: תוכן תשתית שתאפשר התקנת מערכת מיזוג אויר דירתית לכל חדר

בנפרד בכל הדירות.

8. הפרטים השונים כגון פרטי קירות וגגות, צורת המרפסות מיקום החדרים פרטי חלונות

ודלתות בחזית, והמפורט בסעיפים שלעיל יעובדו בתאום עם יועץ אקוסטיקה.

תשלום
2 1/700
457

16.686

15/9/86

[Handwritten signature]

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם

חתימה

[Handwritten signature]