

10.4.84

505 2857

תכנית ניהולית מס' 4

מרחב תכנון מקומי - חל אביב יפו.

תכנית מפורטת מס. 1700 א'.

שינוי מס' 1 לשנת 1981 של תכנית מפורטת מס' 1170.
שלב א' של תכנית מפורטת מס. 1700 א'.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 1700 א' שינוי מס' 1 לשנת 1981 של חלק מתכנית מפורטת מס' 1170.

1. שם התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט מס' א/כ/1/81 להלן "התשריט" הכולל את חלקי החלקות מס' 8,11 שבגוש 6620. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. תחולת התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

3. גבולות התכנית:

26.050 ד(שלב א')

4. שטח התכנית:

עיריית חל-אביב - יפו.

5. בעלי הקרקע:

עיריית חל-אביב יפו הועדה המקומית לתכנון ובניה.

6. היוזמים:

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

7. המתכנן:

לתכנון שלב א' חלק מקטע המיועד בתכנית מפורטת מס' 1170 למגורים ע"י קביעת אזור מגורים מיוחד כמפורט בתשריט; התוית דרכים חדשות ולשנות בהחמם לכך את התכנית המפורטת מס' 1170 על שינוייה (להלן "התכנית הראשית") אשר ההודעה בדבר מתן חוקף לה נחפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 1531 מיום 12.6.69.

8. מטרת התכנית:

9. שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י:

1. קביעת אזור מגורים מיוחד כמפורט בתשריט.
2. קביעת גובה הבניינים כמפורט בתשריט.
3. קביעת מס' יחידות הדיור ושטח רצפות כולל כמפורט בתשריט.
4. בטול חיבור המשך רח' אשכול עם המשך רח' אבן-גבירול כמסומן בתשריט.
5. התוית דרכים חדשות, והרחבת דרך קימח כמפורט בתשריט.
6. קביעת מגרשים לחניה פרטית וצבורית כמסומן בתשריט.
7. קביעת קווי בניה כמסומן בתשריט.
8. הסדר השטח ע"י אחוד חלק מחלקות 8,11 בגוש 6620 שבגבולות התכנית וחלוקתן לאזורים כמפורט בתשריט.
9. הוספת סעיף בסוף התקנות של התכנית הראשית כדלקמן:
" למרות כל האמור לעיל יהיה התכנון ותנאי הבניה של חלקי החלקות 8,11 שבגוש 6620 כמפורט בתכנית מפורטת מס' 1700 א'.

10. תקנות בניה:

א. באזור מגורים המיוחד: מותר יהיה לבנות 144 יחידות דיור בשטח רצפות כולל של 135 מ"ר במוצץ ליחידת דיור. אופן הבינוי וגובה הבניינים וארגון החניות כמפורט בתשריט.

ב. דרישות אקוסטיות:

1. לאורך דרך חיפה חוקם סוללת עפר בגובה 4 מ', שעליה תהיה צמחיה, בד בבד עם הקמת בנייני המגורים, תנאי זה יכלל בהיתר הבניה.
2. בחזיתות בהן יש מרפסות יהיו המעקות אטומים ובתקרת המרפסות יתקנו אמצעים לבליעה אקוסטית (כגון: שמוש בלוחות הרקליט או שווה ערך).
3. מסות הקירות החיצוניים ומסת הגג יהיו לפחות 300 ק"ג/מ², לשם הבטחת בידוד ממוצע של ה- $I_a = 50$
4. הזכוכיות יהיו בעובי 6 מ"מ לפחות, רצוי מחוסמת, דבר שיבטיח בידוד ממוצע של 24-26 dB.
5. סך כל שטחי הזכוכית לא יעלה על 25% משטח החזיתות על מנת שהבידוד הממוצע של כל החזית יהיה כ- 38 dB.
6. את הזכוכיות יש לחבר למסגרת באופן גמיש באמצעות מילוי סיליקון, פרופילי נאוטרן או שווי ערך. בין מסגרת החלון לבין המשקוף יהיו פסי אטימה מסוג Armer או שווי ערך.

עיריית חל-אביב יפו
מס' הת/תכ/א/1700 א'
21-02-1984
וחקבל
ד"ר

- 7. בדלתוח זכוכית הפונות למרפסת יש גם כן להתקין זכוכית בעובי 6 מ"מ לפחות, ולבצע לגביהן אח האמור בסעיף 6 לעיל.
- 8. הללים רגישים, כגון חדרי שינה, לא יפנו לכיוון החזיתות הרועשות.
- 9. תוכן החשתי שתאפשר התקנת מערכת מזוג אויר, דירתית ולכל חדר בנפרד, בכל הדירות.

10. הפרטים השונים, כגון פרטי קירות וגגות, צורת המרפסות, מיקום חדרים, פרטי חלונות ודלתות בחזית, והמפורט בסעיפים 10-2 לעיל, יעובדו בתאום עם יועץ לאקוסטיקה וידרש אישורו על גבי תכניות העבודה ובאשור מהנדס העיר.

11. רישום השטחים הציבוריים: השטחים המסומנים כדרך מוצעת קיימת או מאושרת ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כחוק.

12. הסכמת המוסדות: יש לקבל הסכמת המוסדות הבאים לפני הוצאת היתר בניה.
 א. הסכמת משרד הבטחון ואגף החעופה האזרחית בקשר לגובה הבנינים.
 ב. הסכמת מכבי אש בקשר לסדורי כבוי אש.
 ג. הסכמת מחלקת החברואה לגבי סדור פנוי אשפה.
 ד. הסכמת הג"א (מהנדס העיר) בקשר למקלט, מגדל בטחון, מדרגות מנוסה.
 ה. הסכמת המועצה הארצית לתכנון ובניה כל עוד שתכנית מתאר ארצית לשדות חעופה לא אושרה.

13. חניה: ההניה תסודר כמפורט בתשריט לשביעות רצון מהנדס העיר ומשרד החברורה.

14. נקוד, ביוב והספקה מים: הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות, לא תינתן תעודת היתר לבניה לפני שתבוצענה עבודות הנקוז וביוב בשטח התכנית שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

15. זמן בצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשרה.

16. יחס התכנית לתכנית הראשית: על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה וישנם ניגודים בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הראשית יכריעו הוראות תכנית זו.

17. שטח לתכנון בעתיד: על השטח הנ"ל תוגש בעתיד (שלב ב') תכנית התואמת למגבלות התעופה כפי שאושרו ע"י רשות שדות התעופה.

18. רשום הערה אזהרה: תרשם הערה אזהרה במשרד רשום המקרקעין בקשר לתכנית שתציין כגודלן של שטחים המיועדים לתעופה העשוי להשפיע על הסביבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: תגנית אפורטאט מ"א 1700		
תומלנה למתן תוקף (אחרי דיון בהתנגדויות)		
מספר	פרוטוקול	החלטה
.....
.....
.....
.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	שיבת מס'	מספר
.....	14.4.80	334
מחלקת	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
.....

חוק התכנון והבניה תש"ה-1965	מחוז תל-אביב	הבעלים:
מרחב ותכנון מקומי	מ"א 1700	מרחב ותכנון מקומי
תוכניות מתאר/מפורטת מס'	365	תוכניות מתאר/מפורטת מס'
הועדה המחוזית בישיבתה מס'	7.9.81	הועדה המחוזית בישיבתה מס'
נויום	7.9.81	נויום
לתיכנית	לתיכנית
חתימת המחכננים:	מרדכי כהנא	חתימת המחכננים:
יושב ראש הועדה	יושב ראש הועדה
סגן מנהל כללי לתכנון	סגן מנהל כללי לתכנון
נדבך	7.684	נדבך
תאריך	7.9.81	תאריך

משרד חשמים
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז תל-אביב
תכנית זו ספסודה
אושרה ע"י הועדה המחוזית
בישיבתה מס' 365 מיום 7.9.81