

27.12.00

מוקדמת מס'6.....

מאוסרת

3139

ל.א.ל.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מקומית מס' 2783

קוטג'ים ברפידיים

שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר "ל"-שטחים מעבר לירקון

שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר מקומית 2206.

1. שם התכנית:
תכנית מתאר מקומית מס' 2783 קוטג'ים ברפידיים, שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר "ל" - שטחים מעבר לירקון, שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר מקומית 2206 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
- 4 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית).
- גליון אחד של תשריט, בקני"מ של 1:500 (להלן: התשריט).
- גליון אחד של נספח בינוי עקרוני, בקני"מ של 1:500 (להלן: נספח הבינוי).
- 2 גליונות של נספח תנועה וחניה, בקני"מ של 1:250 (להלן: נספח תנועה וחניה).
3. תחולת התכנית:
תכנית זו חלה על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט, בין רחוב רפידיים לדרך נתיבי איילון, על חלקי חלקות 374, 378, 382 בגוש 6627.
4. שטח התכנית:
כ- 7.5 דונם.
5. יזום התכנית:
בעלים ע"י עו"ד ד"ר וינברג.
6. בעל הקרקע:
פרטיים ורשות הפיתוח.
7. עורך התכנית:
ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ ואדר"מ. אזמנוב.
8. מטרת התכנית:
א. הקמת מתחם מגורים עבור 26 יח"ד צמודות קרקע. זאת ע"י:
1. שינוי יעוד השטח מאזור חקלאי לאזור מגורים.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת עקרונות לבינוי ולפיתוח השטח.
4. איחוד חלקי חלקות 374, 378, 382 בגוש 6627, בהסכמת הבעלים.
ב. שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר "ל", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 278 מיום 19.12.53, ושל תכנית מתאר מקומית 2206, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3906, מיום 25.7.91 (להלן: התכנית הראשית).

הוראות תכנית זו כוללות הוראות מפורטות.

מ.א. השקעות בע"מ
ח.פ. 9-092087-51

מאוסרת

9. הוראות התכנית:

שטח התכנית מהווה מגרש בנייה אחד.
א. תכליות - בשטח העיקרי: מגורים.

ב. מס' יחידות דיור - עד 26 יח"ד.

ג. זכויות בניה -

שטחים עיקריים: מעל מפלס הכניסה הקובעת - עד 225 מ"ר ליח"ד
סה"כ. מתחת למפלס הכניסה הקובעת - עד 50 מ"ר ליח"ד ועד 520
מ"ר משותפים למתחם כולו, לצורך בריכת שחיה, חדר כושר
ומתקנים נלווים.

שטחי שרות: מעל מפלס הכניסה הקובעת - עד 40 מ"ר ליח"ד, מתחת
למפלס הכניסה הקובעת - עד 4380 מ"ר.

ד. גובה - עד שתי קומות.

לא תותר קומת עמודים. לא יותרו חדרי יציאה לגג.
הגובה האבסולוטי של הבנין לא יעלה על 29.5 מ'.

ה. קוי בנין - בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ו. מרתף - תותר קומת מרתף אחת בגובה המסומן בנספח הבינוי,
בתחום המסומן בנספח הבינוי. התכליות בו יהיו ע"פ תכנית מתאר
מקומית "ע" ובתחומו ניתן לבנות גם בריכת שחיה, חדר כושר
ומתקנים נלווים, לשימוש דיירי המתחם בלבד, בהתאם לסעיף קטן ג.
שלעיל ולנספח הבינוי.

תותר הבלטת מרתף מעל פני הקרקע לצורך פתחי אוורור ותאורה, עד
לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב.

ז. תנועה וחניה - החניה תהיה כולה תת-קרקעית ותוסדר בתחום
המגרש. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת
הוצאת היתר בניה.

דרכי הגישה במתחם יהיו פרטיות. רוחבן יהיה כמסומן בנספח
התנועה והחניה והן יוגדרו כזכות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים
וכן לרכבי חירום ואשפה. מיקום הדרכים יוכל להשתנות בהתאם
לשינוי הבינוי, אם ישתנה, בתאום עם אגף התנועה בעירייה.

ח. בינוי - הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי העקרוני שיחייב רק לגבי
גבהים, קוי בנין ומס' הבתים.

ט. מיגון אקוסטי - יבוצע מיגון אקוסטי דירתי במבנים ובגבול התכנית
עם נתיבי אילון יבנה קיר מיגון אקוסטי, ע"י הייזום ועל חשבוננו, בגובה
אבסולוטי של לפחות 26.30 מ'. חלקו הפנימי של הקיר, לכוון השכונה,
יצופה בחומר בולע קול. המיגון יאושר ע"י אקוסטיקאי מוסמך
ויתואם עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. לא יותר
איכלוס המבנים לפני השלמת הקיר האקוסטי, לשיעור רצון מה"ע
והרשות לאיכות הסביבה בעירייה וביצוע מדידות מפלסי רעש על מנת
לוודא עמידה במפלסי הרעש המומלצים. אם מפלס הרעש יעלה על
המותר, ינקטו באמצעים אקוסטיים נוספים.

עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
האגף לתכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68, ת"א
מיקוד 64514

מ.ו. השקעות בע"מ נ"ר-השקעות בע"מ
ח.פ. 51-092087-9

10. הוצאות תכנון: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

11. תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:

א. אישור המיגון האקוסטי, בריכת השחייה והמתקנים הנלווים ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם לדו"ח מ.ג. יועצים שהוכן לנושא.

ב. ביצוע הקיר האקוסטי כפי שיאושר.

ג. אישור אגף התנועה לסידורי התנועה והחניה.

ד. אישור לוח הקצאות וטבלת איזון, בתכנית מפורטת נפרדת בסמכות הועדה המקומית.

ה. העברת העצים הקיימים במגרש לאזור אחר שיקבע בתאום עם אגף שיפור פני העיר בעירייה.

ו. הבטחת רישום זיקת הנאה ע"פ המפורט בסעיף 9.9 בהוראות התוכנית.

12. יחס התכנית לתכניות תקפות:

על שטח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, והוראות תכניות מתאר מקומיות "ע", ו- "ג" - למעט סעיף 9 שבה. אם תהיה סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל להוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: זמן הביצוע המשוער הינו 10 שנים.

14. אישורים:

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/2783
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יושב ראש הוועדה המחוזית

חתימת המתכנן:

אורי א. א.

ז.כ. לנדירות והנדסה בע"מ
 רח' מוזיר 9, תל-אביב 62963
 טל. 5440111-5 פקס 6046146-73

ני-רת השקעות בע"מ

מ.ד. השקעות בע"מ
 ת.פ. 51-092087-9

חתימת היוזם:

3.12.00

28.11.00

א. א. א. א.

12.11.00

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/2783
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
 החל מיום: 12.11.00

מנהל אגף	מהנדס/העיר	יו"ר הועדה המקומית