שינוי לתכנית עיצוב אדריכלי מספר : 1116א קטע 6, בניינים 6-7.

מסי תב״ע : 1116 / א׳ / 6

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/1116א6(2)

אושרה בישיבות :

תאריך : 25/12/13 פרוטוקול 0020-13ב׳ החלטה מסי 8
תאריך .... פרוטוקול......... החלטה...
תאריך .... פרוטוקול......... החלטה...

מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו״ר הועדה/יו״ר ועדת המשנה
אורלי אראל			תאריך 12/3/14

מ.א.

דורון ספיר, עו״ד
מ״מ וסגן ראש העירייה

אבי מאיר אדריכלים

טלפון : 03-6885380

פקס : 03-6885381

ריב״ל 18 תל-אביב

שינוי לתכנית עיצוב אדריכלי מספר : 1116א קטע 6, בניינים 6-7.

מס׳ תב״ע : 1116 / א׳ / 6

תקנון

אבי מאיר אדריכלים
טלפון : 03-6885380
פקס : 03-6885381
ריב״ל 18 תל-אביב

02.03.14

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית ת״א יפו.

מיקום: רמת אביב החדשה.

כתובת : סטימצקי 10, איינשטיין 17א׳. ת״א

גבולות:

רח׳ אביגדור סטימצקי מצפון מזרח

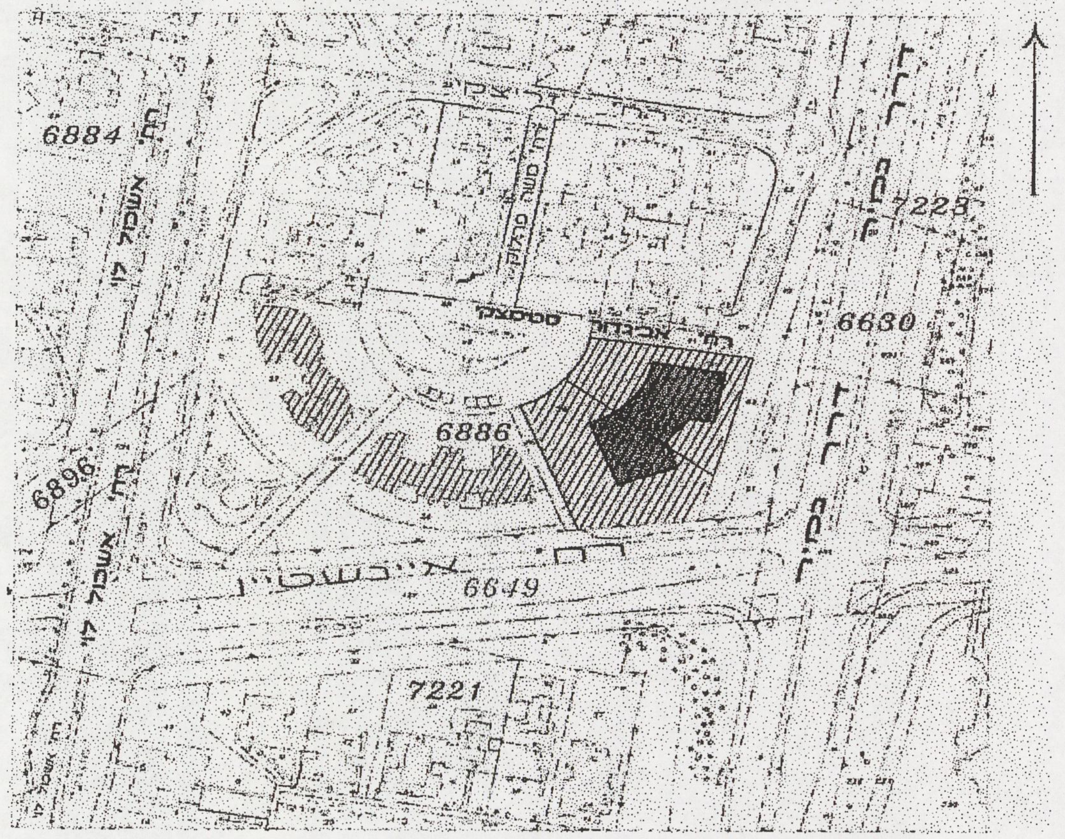
דרך נמיר ממזרח.

שצ״פ מצפון מערב.

רח׳ איינשטיין מדרום מזרח . מעבר להולכי רגל מדרום מזרח.

בית מגורים, סטימצקי 8, איינשטיין 17 ב׳, מדרום מערב.

תרשים סביבה



גושים וחלקות בתכנית:

מס׳ גוש	חלקה	מס׳ מגרש
6886	70	55

שטח התכנית: 5,772 מ"ר .

מתכננים:

אדריכל התכנית: אבי מאיר אדריכל ומתכנן ערים.

מתכנן פיתוח ונוף: ברוך גבינט אדריכל נוף.

יזם: צבי צרפתי ושות'.

בעל הקרקע: מימון שלום עבודות פיתות וגינון בע"מ.

מצב שטח בפועל: מגרש 55 א ' בניין קיים. מגרש 55 ב' פנוי.

מצב תכנוני קיים: תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116 א' קטע 6, בנינים 6-11 .

דרוש שינוי לתכנית עיצוב עבור בנינים מספר 6-7.

1. העיצוב האדריכלי:

1.1. איפיון המבנים בפרויקט:

א'. אופן העמדת המבנים:

- 2 בנינים מחוברים בבניה קשיחה על מגרש אחד,(מס' 55).
  בניין מס' 6, בניין קיים, בן 12 קומות מעל קומת קרקע וחדרים על הגג.
  סה"כ 43 יח"ד. (בהתאם להיתר בניה מס' 05-02-02 מיום – 4.8.04).
- בנין מס' 7, בנין מוצע להיתר בניה, בן 12 קומות מעל קומת קרקע ודירת גג מעל. סה"כ 42 יח"ד.
- התכנון שומר על עקרונות תכנית עיצוב ארכיטקטוני מס' 1116 א קטע 6.
  לקבלת חצי העיגול הדרומי ולאפיון קבוצות מבנים ע"פ ההקשר האורבני ועיצוב חזיתות בעלות מכנה משותף לדרך או לכיכר.

ב'. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- גובה בנין מס' – 7 לא יעלה על 57.50 מ' – גובה אבסולוטי.
- גובה לאולמות כניסה לבנינים יהיה עד 6.00 מ'.
- גובה לקומת מגורים ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 3.20 מ'.
- גובה הבניין יהיה בהתאם לתשריטים ולחזיתות.

ג'. פרישת דירות בקומות בנין- 6:

- מרתף- מתוכו חיבור אל דירת גן בהתאם לתכנית ע- 1.
- קרקע- 1 דירת גן.
- קומה-1- 1 דירה.
- קומה-2-9, 4 דירות בקומה.
- קומה-10, 3 דירות.
- קומה-11, 3 דירות בעלות גגות צמודים.
- קומה-12, 2 דירות בעלות גגות צמודים (קומה בהקלה).
- קומה-13, 1 דירה_בעלת גג צמוד.
-

ד'. קווי הבניין:

• קו בנין לרח' איינשטיין, קו בנין לצפון.	5 מ'
• קו בנין צדדי לבניין מס' 6	0 מ' בקיר משותף
• קו בנין צדדי ממערב	4 מ'

1.2. בינוי חזיתות המבנים ומעטפת:

א'. חומרים: מבנה מגורים בחיפוי אבן בגוון בהיר.

- קולונדה בחזית צפונית ודרומית מחופה באבן אדמדמה כדוגמת הקיים בבניין – 6.

ב'. מרפסות:

- מעקות המרפסות יבוצעו מזכוכית בשילוב חיפוי פח אלומיניום.
- המרפסות יהיו אחת מעל השנייה, לא יותרו מרפסות מדלגות, למעט מרפסות המתחברות לבניין מס' 6.

ג'. גדרות:

- קירות פיתות בהתאם למצוין בפרטי פיתוח ~~בתכנית הבקשה להיתר~~.

ד'. חזית חמישית – טיפול במתקנים טכניים על הגגות:

- כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר ו/או בדק ו/או באגרגט הכולל פתרון למניעת חדירת מים.
- קולטי שמש ומתקנים טכניים ימוקמו על הגג והסתרתם תעשה ע"י מעקה הבנין ו/או רפפות שישולבו בגג.
- יינתן פתרון אקוסטי למתקנים טכניים על הגגות.

1.3. מרתפים:

- קומת מרתף אחת.
- גישת רכב אל המרתף באמצעות רמפה משותפת קיימת לבניינים 6+7.
- חניה בהתאם לאישור אגף התנועה.
- מחסנים וחדרים טכניים.
- חדר משחקים לדירת גן בהתאם לתכנית ע- 1.

1.4. קומת הקרקע / קומת הכניסה:

א'. כניסות לרכב-

- רמפת הכניסה למרתף קיימת בתחום מגרש 55 ב׳ בהתאם להיתר בניה מס׳ 0202 -05 ומשרתת את שני הבנינים.
- זיקת מעבר בין מגרשים 55 א׳, ב׳, 54, 53, בהתאם לתב״ע 1116/א׳/6.
- חניה על קרקעית בהתאם לאישור אגף התנועה.

ב׳. כניסות להולכי רגל -

- כניסה ראשית פונה אל הכיכר הציבורית, חזית צפונית.
- מפלס 0.00 = 12.50 + מפני הים.

ג׳. דירת גן -

- מפלס 0.00 = 12.00 מפני הים.
- דירת חמישה חדרים. (קשר לקומת מרתף בהתאם לתכנית ע- 1).
- חצר פרטית.

ד׳. חדרים טכניים -

- חדר אשפה בהתאם לאישור תברואה.
- חדר אפניים ועגלות בהתאם לנספח תכניות.

1.5. קומת גג :

- מעל הקומה העליונה קומה חלקית ובה דירת גג אחת, בהתאם לתכנית ג- 1.

1.6.מערכות:

א׳. מערכות מיזוג אוויר:

- מיקום מדחסים במסתורי כביסה, חצרות פרטיות ובגגות הבניינים כמסומן בתשריטי תכנית הפיתוח, קומה טיפוסית וקומת הגג.
- לא תותר התקנת מזגני חלון.
- המדחסים יותקנו במיקום שנקבע בלבד על פי התכנון של מתכן מיזוג אוויר באישור יועץ אקוסטיקה.

ב׳. אוורור חניונים:

- פתחי מערכת אוורור כמסומן בתשריט תכנית הפיתוח ושינויים יבוצעו בהתאם לאישור מה״ע ומי מטעמו.
- פתרון אוורור לפתחי אוורור לפי דרישות רשות הכבאות ומח׳ איכות הסביבה.

ג׳. מערכות מים ואינסטלציה:

- חיבור לתשתיות עירוניות בגבולות המגרש בהתאם למערכת העירונית ולהנחיות מחלקת אינסטלציה.

ד׳. צובר גז:

- ימוקם בהתאם למסומן בתשריט תכנית הפיתוח ובאישור משרד העבודה.

ה׳. הנחיות אקוסטיות:

- הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקן 1004, ולפי הנספח האקוסטי, הנספח לפרויקט בהיתר הבניה. בהתאם לתכנית העיצוב המקורי

ו׳. אשפה – פינוי אשפה – חדר אשפה:

- חדרי אשפה יהיו בתחום הבנינים בקומת הכניסה. במיקום לפי תשריט תכנית הפיתוח.
- האשפה תיאגר בחדרים מאווררים לפי הנחיות מחלקת תברואה של עיריית ת״א.
- מפרט חדרי אשפה גודל וציוד לפי הנחיות מחלקת תברואה להיתר בניה.

ז׳. תאורה:

- תאורת חזיתות המבנה תיפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר הצפה לבנינים.
- שילוב תאורה בפיתוח המגרש עם דגש על תאורה נאותה לשטחים המשותפים והימנעות מסנוור. לדירות הגן. מיקום עמודים ופרטי גוף התאורה לפי חוברת תכנית עיצוב הפיתוח.

ח׳. שילוט:

- סימון כתובת ומספר בית יתוכנן כחלק אינטגרלי מהחזית.
- יותר שילוט ע״ג הנינים בקומת הקרקע בלבד. הפרט ומידותיו יתואם ויאושר מול אדריכל העיר או מי מטעמו לפני קבלת טופס 4.

ט׳. כיבוי אש:

- ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה או בפיתוח בהתאם לתשריט תכנית הפיתות בתאום ובאישור רשות הכבאות.

י׳. בניה ירוקה:

- בהתאם לאישור מכון התקנים ובהתאם לנספח בניה ירוקה.

- מפרט חדרי אשפה גודל וציוד לפי הנחיות מחלקת תברואה להיתר בניה.

ז'. תאורה:

- תאורת חזיתות המבנה תיפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר הצפה לבניינים.
- שילוב תאורה בפיתוח המגרש עם דגש על תאורה נאותה לשטחים המשותפים והימנעות מסנוור. לדירות הגן. מיקום עמודים ופרטי גוף התאורה לפי חוברת תכנית עיצוב הפיתוח.

ח'. שילוט:

- סימון כתובת ומספר בית יתוכנן כחלק אינטגרלי מהחזית.
- יותר שילוט ע"ג הנינים בקומת הקרקע בלבד. הפרט ומידותיו יתואם ויאושר מול אדריכל העיר או מי מטעמו לפני קבלת טופס 4.

ט'. כיבוי אש:

- ברזי סניקה יתוכננו וישולבו במבנה או בפיתוח בהתאם לתשריט תכנית הפיתוח בתאום ובאישור רשות הכבאות.

י'. בניה ירוקה:

- בהתאם לאישור מכון התקנים ובהתאם לנספח בניה ירוקה.

---

2. אישורים וחותמות :

א. עורך הבקשה,

שם משפחה- מאיר, שם פרטי- אבי.

מסי ת.ז.- 01530823

מי רשיון- 13 698

חתימה-

אבי מאיר
אדריכלים ומתכנני ערים
ת"א, ריבל 18, טל. 65380

ב. בעל הזכות בנכס ויוזם התכנית,

צרפתי צבי ושות', חברה לבנין בע"מ,

ח.פ.- 510692510

שם משפחה- צרפתי, שם פרטי- צבי (צ'לבי) .

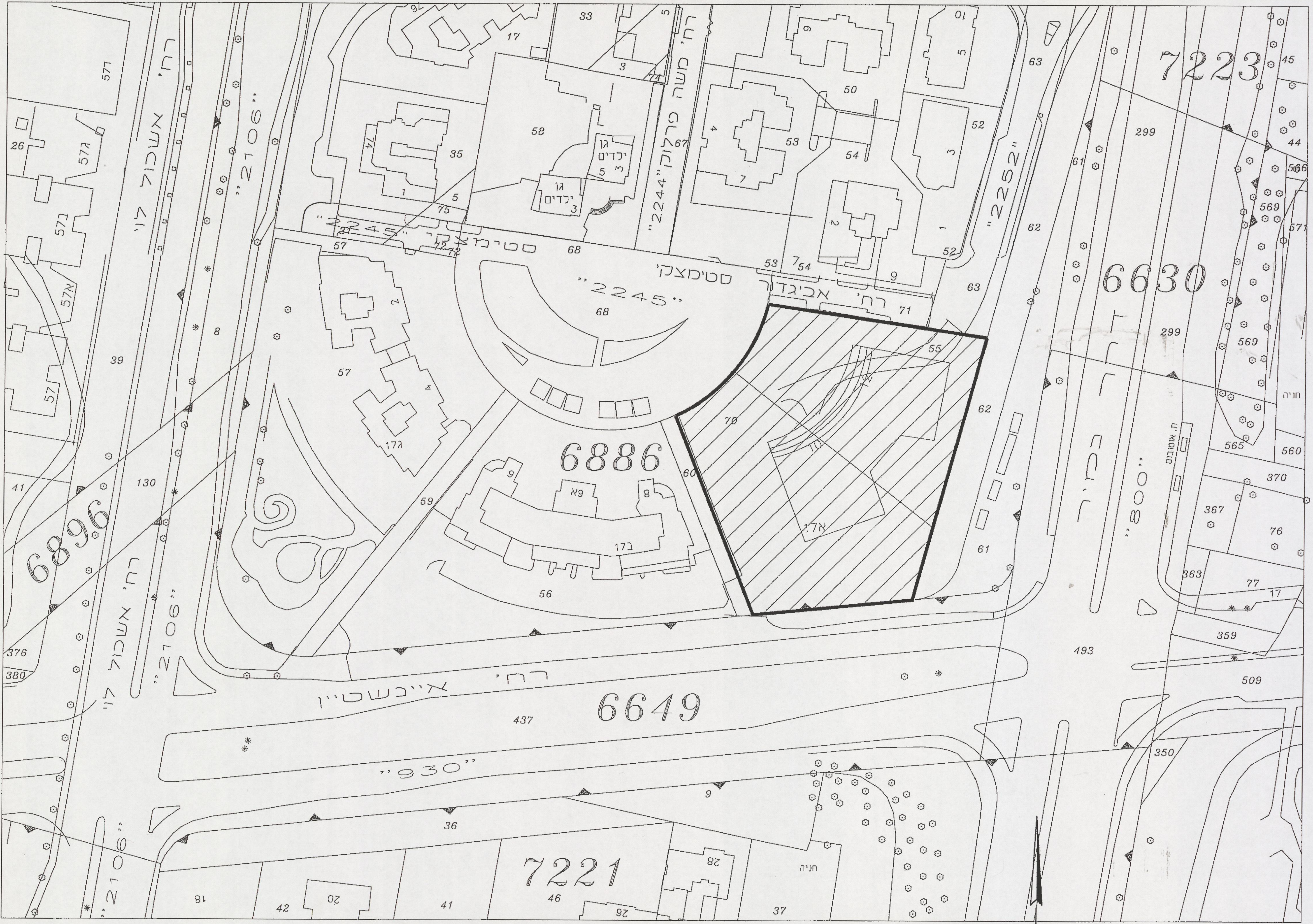
מסי ת.ז.- 010258572

חתימה-

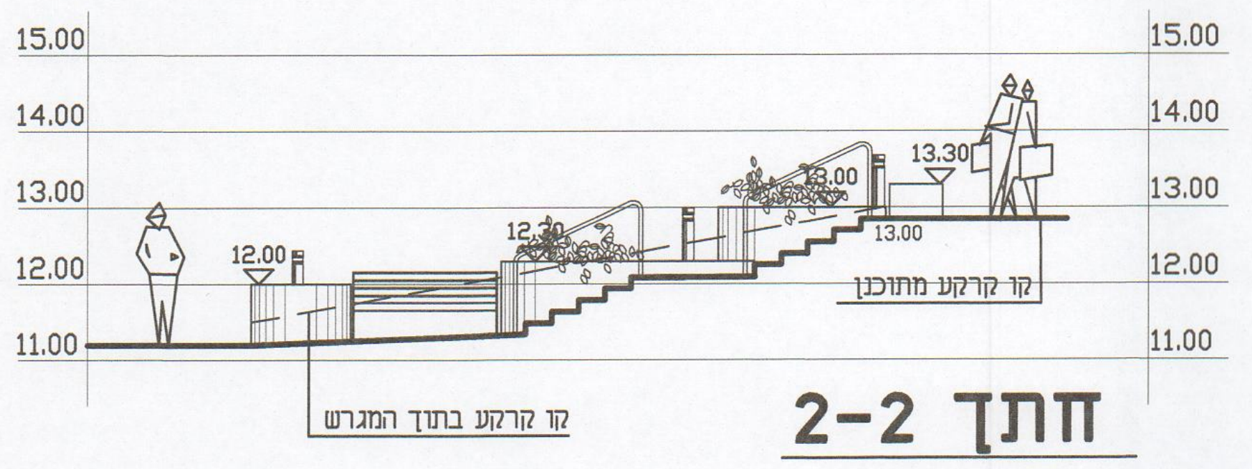
צרפתי צבי ושות'
חברה לבנין וקבלנות בע"מ
רח' הרצל 19, ראשל"צ
טל. 9673336

ת.ז
010258572

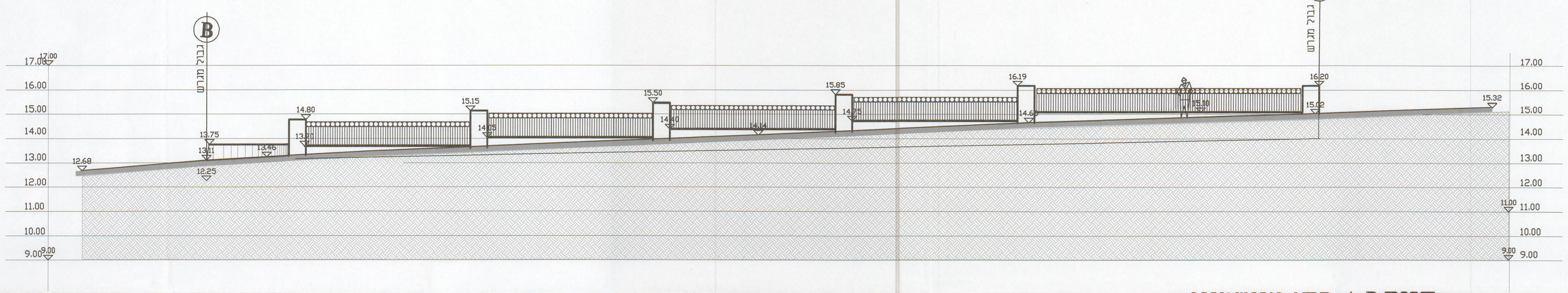
ח.פ.
510692510



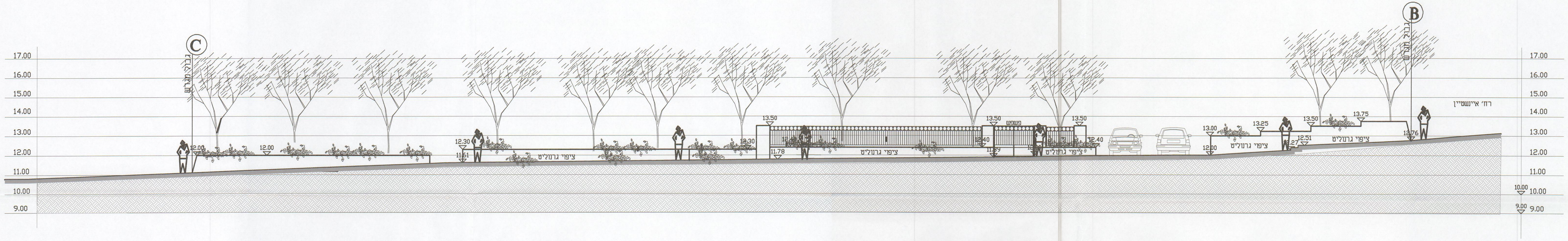
תרשים סביבה קנ"מ 1:1000



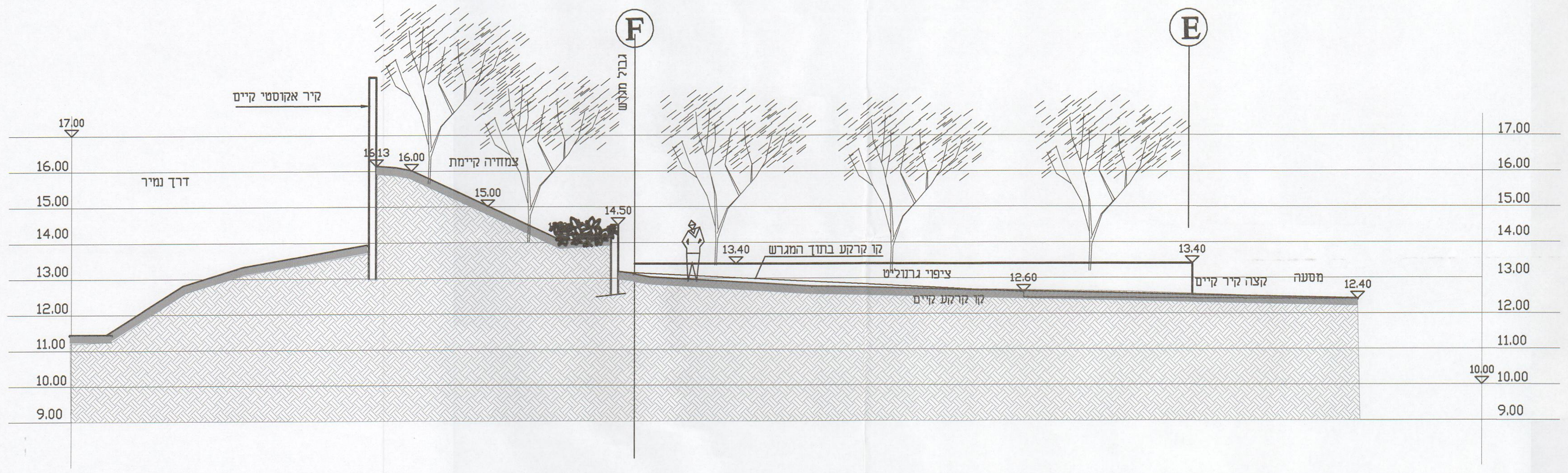
חתך 2-2
ק.מ. 1:100



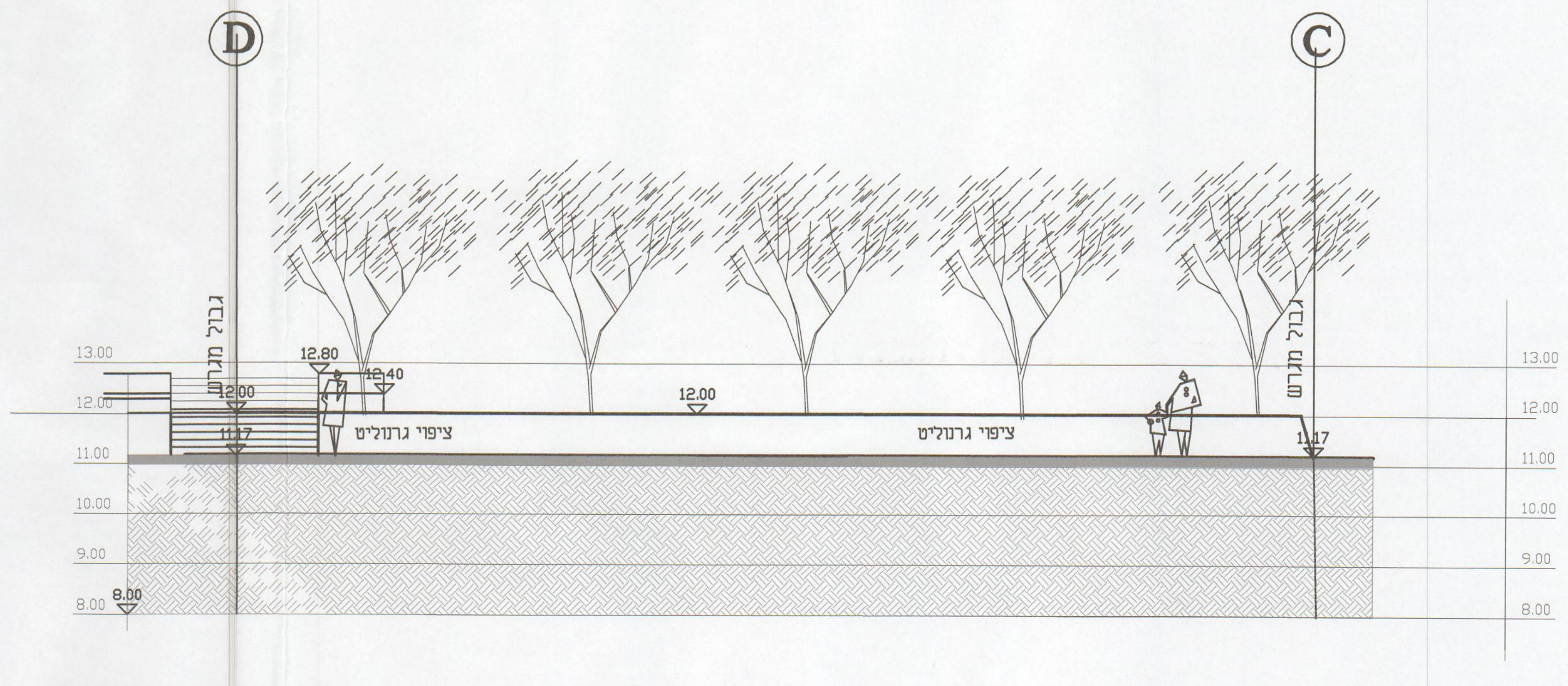
חזית A-B רח' אינשטיין
ק.מ. 1:100



חזית B-C
ק.מ. 1:100



חזית צפונית
ק.מ. 1:100

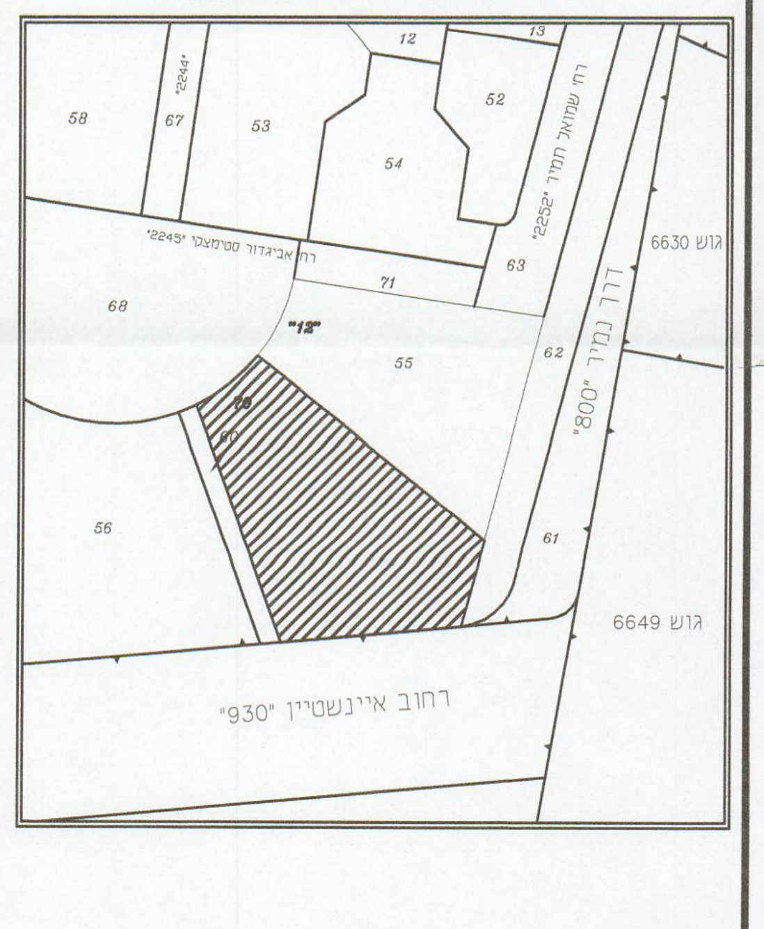


חזית C-D
ק.מ. 1:100

XREF'S in l-enst-haz.dwg :
==================
enst-haz

																		תפוצה	תאריך	שינוי
							אתר	מזמין	מתאם	קרקע	בטיחות	חשמל	ביוב	ניקוז	מים	תנועה	פתוח	אדריכל		

תרשים הסביבה



תאריך	שינויים	ע"י
14.08.12	עדכון חזית צפונית וחזית רח אינשטיין	
26.07.12	לאישור	
20.07.11	הפצה ראשונה	

לעיון	לאישור	לביצוע	למכרז	לביטול
☒	☒	☐	☐	☐

ברוך גבינט
אדריכלות גנים פיתוח ונוף
ת.ד. 639 אור יהודה - 6200
טל 03 5330606 פקס 03 5337777
email: baruch.gabinet@gmail.com
internet: www.gabi-b.net

שם העבודה: **צבי צרפתי -חברה לבנין**
רמת אביב החדשה-רחי איינשטיין 17

שם הגליון:
חזיתות

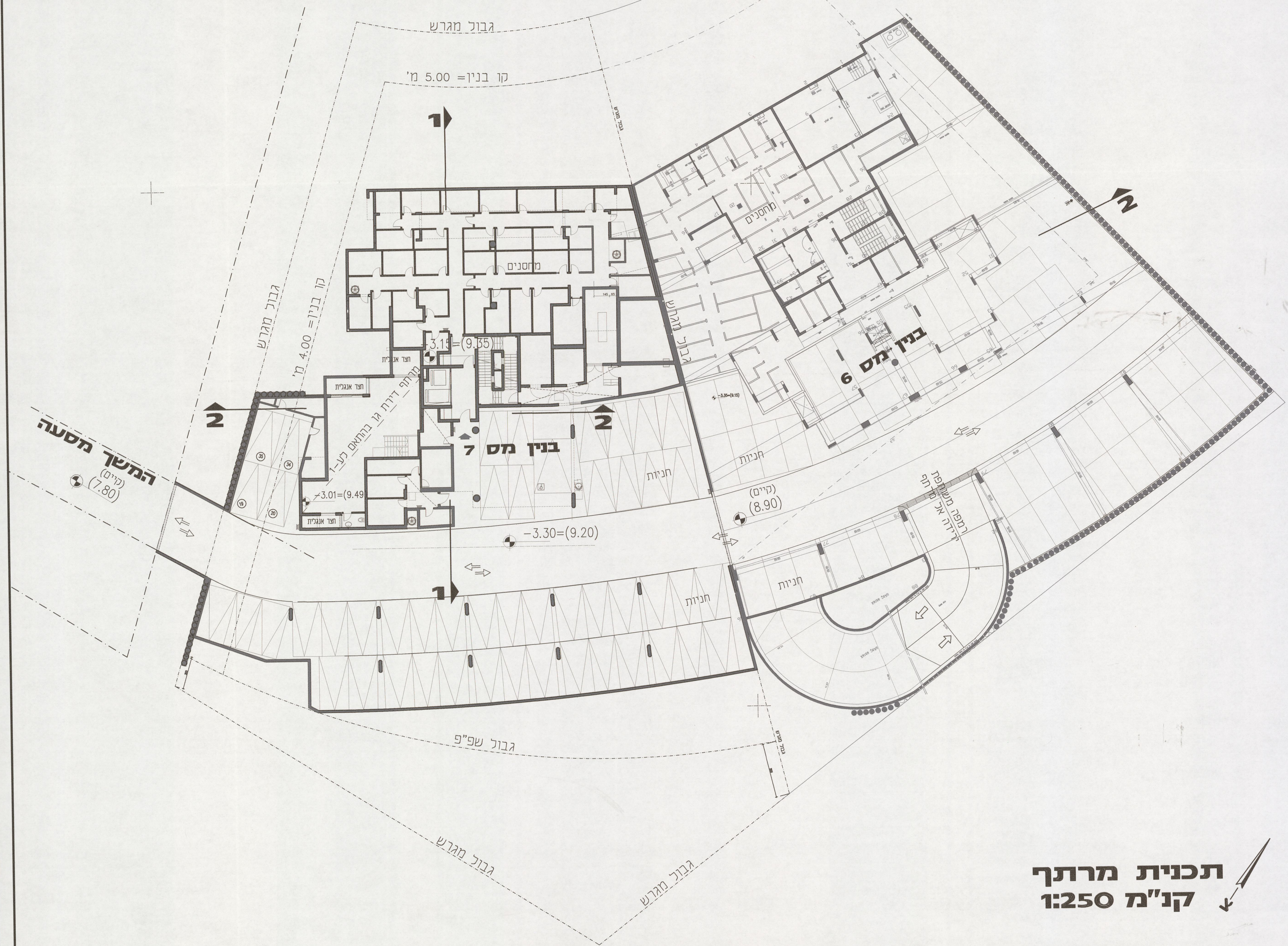
שרטט:		קנ"מ:	1:100
		תאריך:	20.07.11

הקבלן אחראי למידות
על הקבלן לבקר את כל המידות מצב המגרש ותכניות היועצים
על כל אי התאמה או טעות עליו להודיע מיד למתכנן
התכניות הן רכוש האדריכל

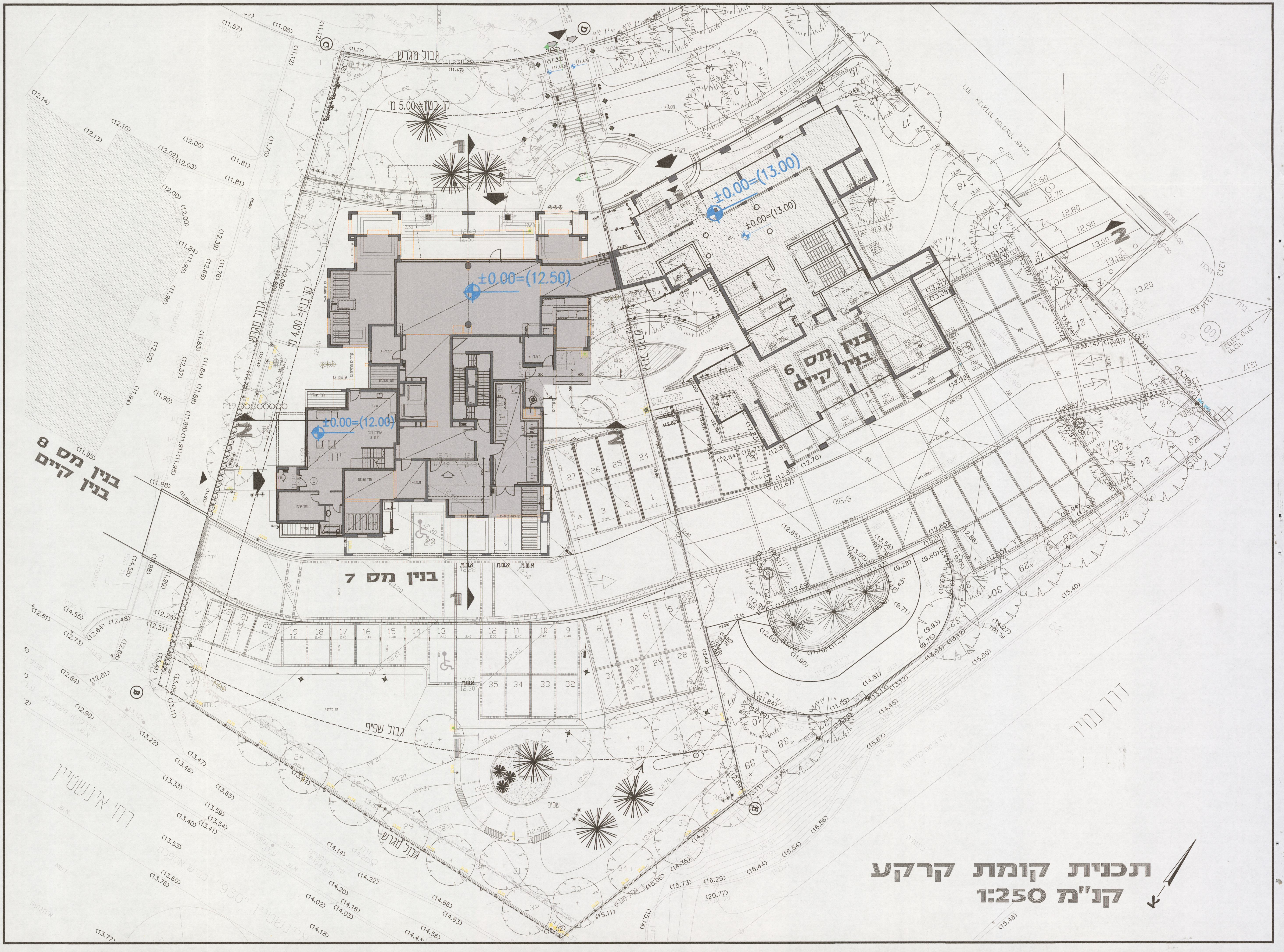
מס' הגליון:	מס' העבודה:	FILE:
L-3	גוש 6888 חלקה 71	l-stmzkl 665 x 545

Z:\tel-aviv\1116\Einstein 19\plt\l-enst-haz.dwg [user]

16:49 30.06.13

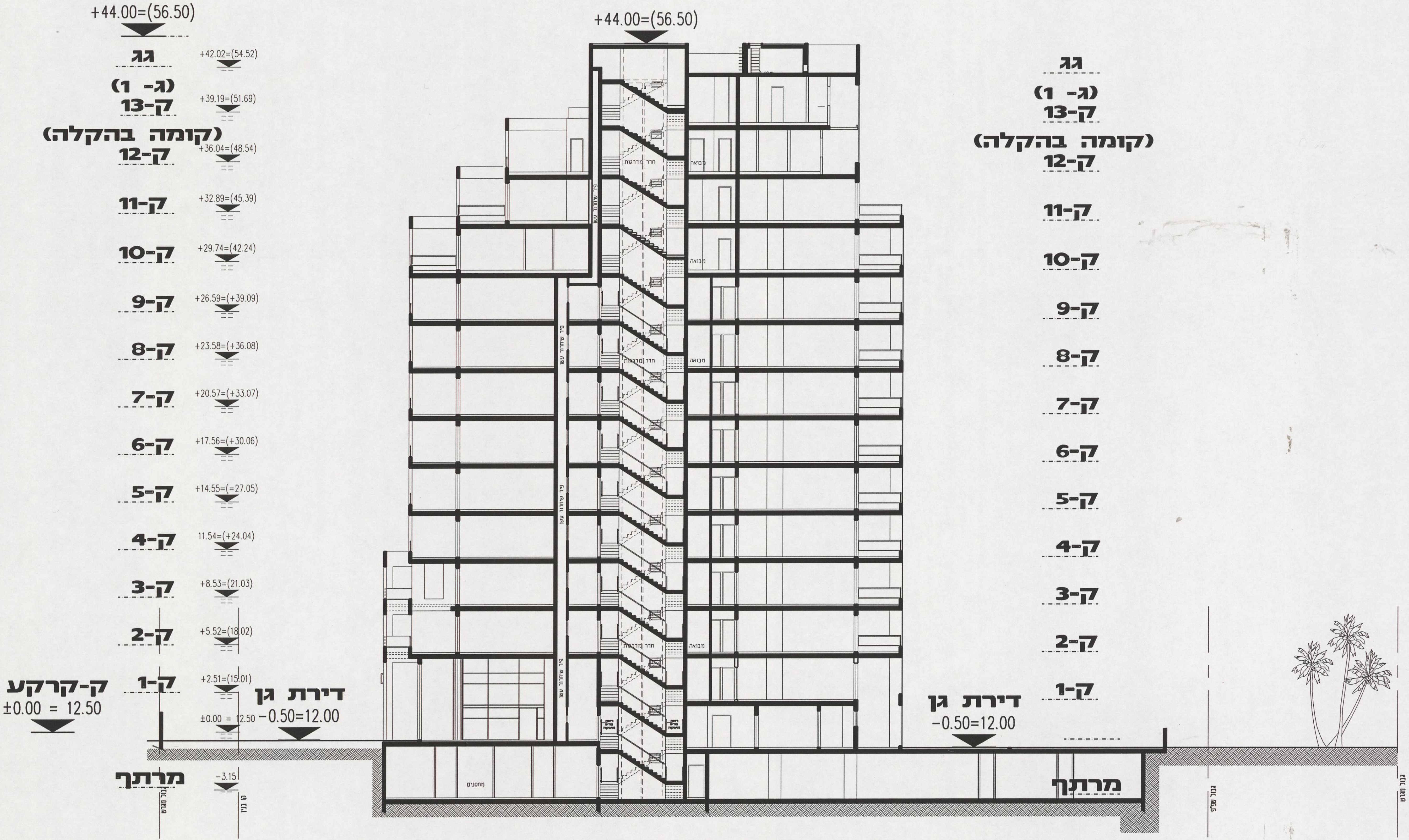


תכנית מרתף
קנ"מ 1:250

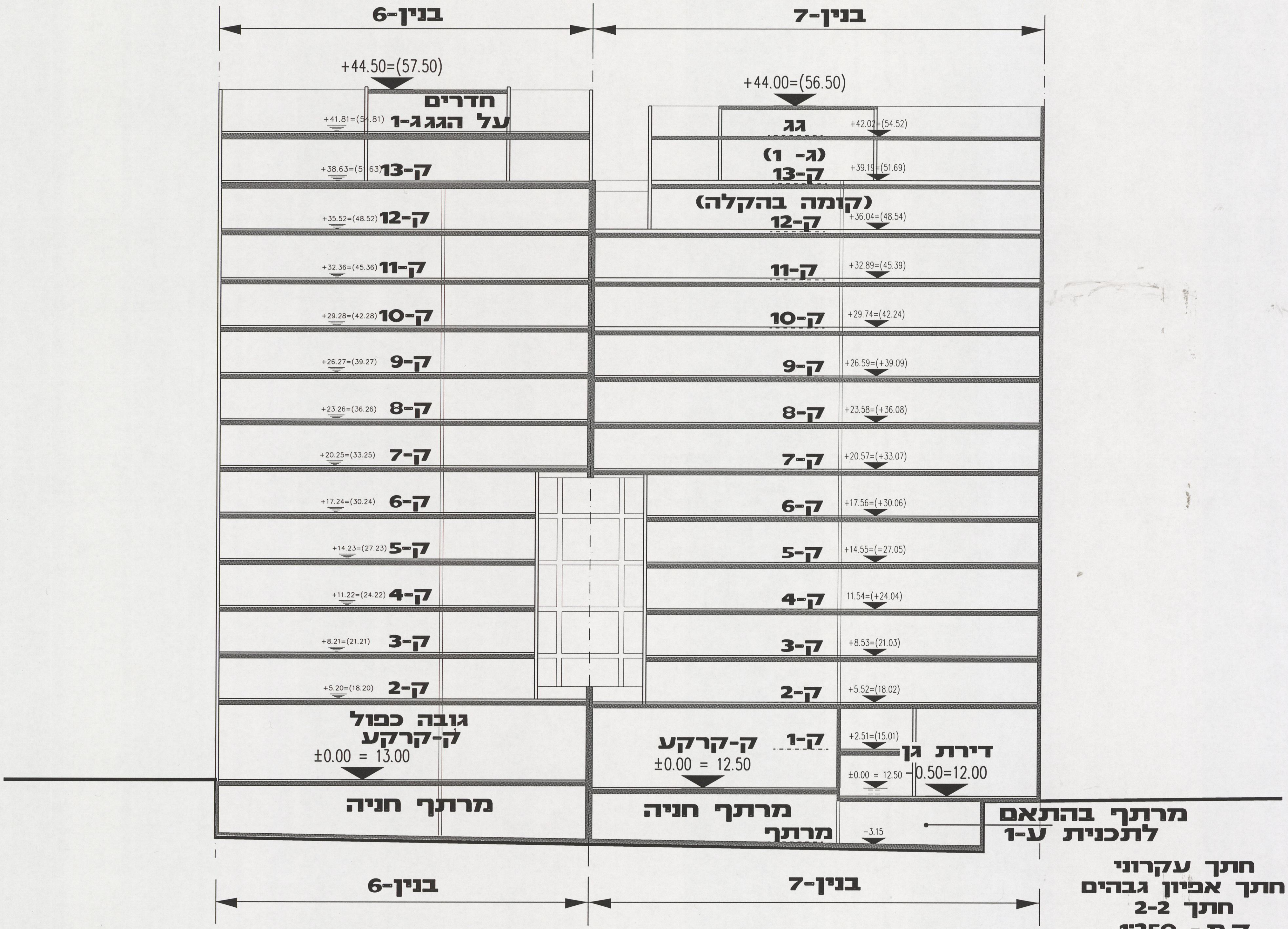


תכנית קומת קרקע

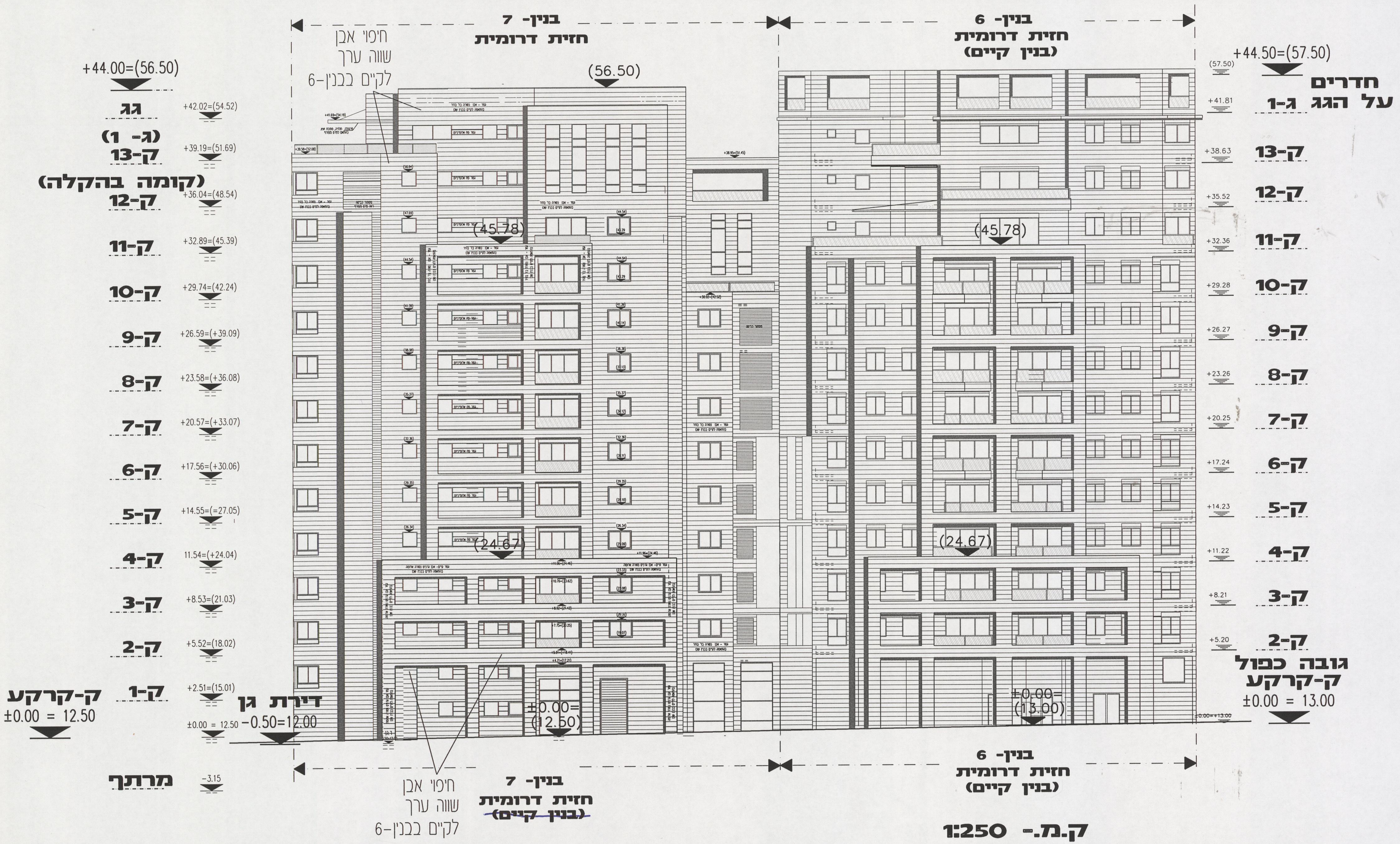
קנ"מ 1:250



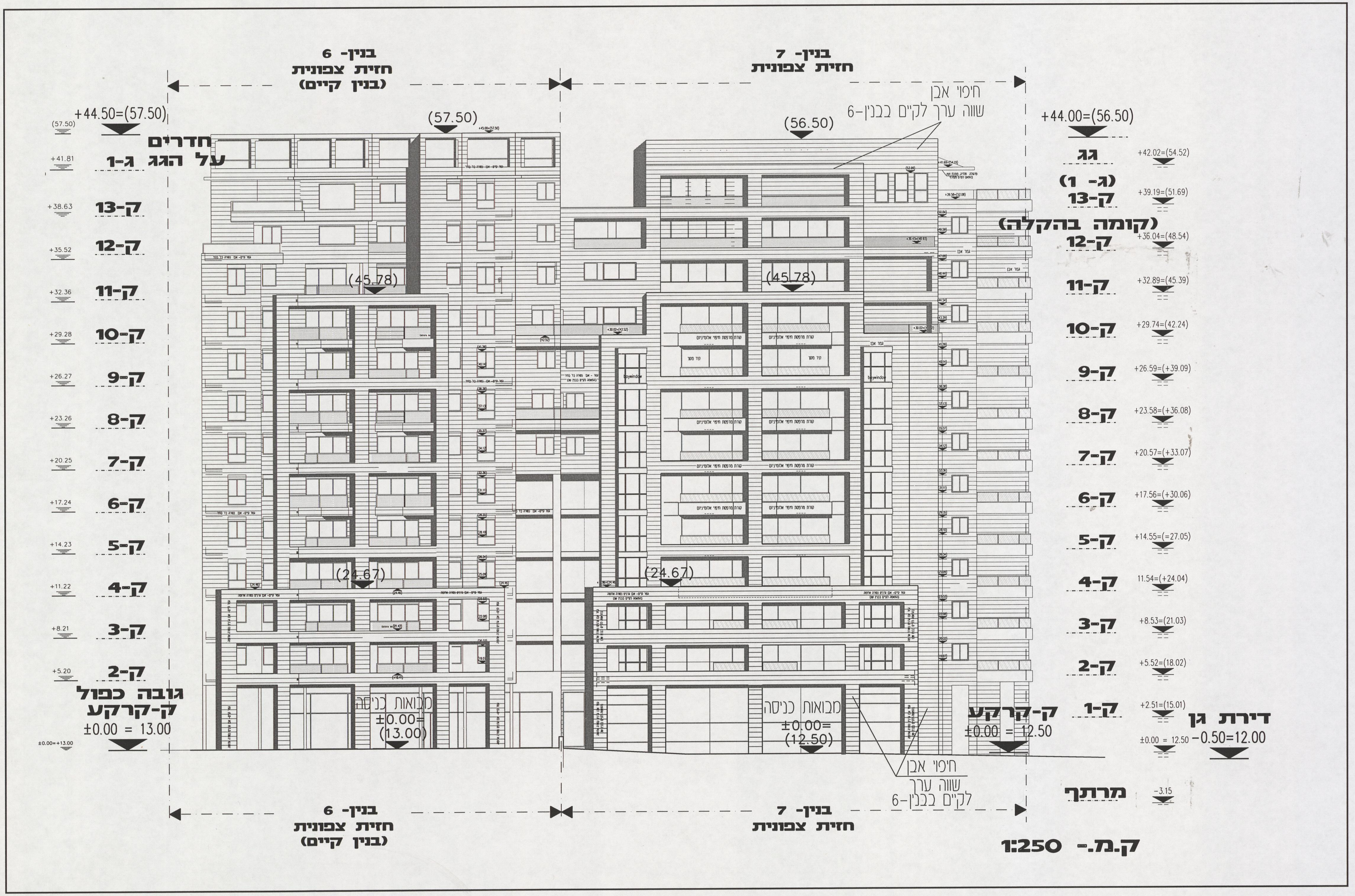
חתך 1-1
בנין מס' 7
ק.מ.- 1:250



חתך עקרוני
חתך אפיון גבהים
חתך 2-2
ק.מ.- 1:250

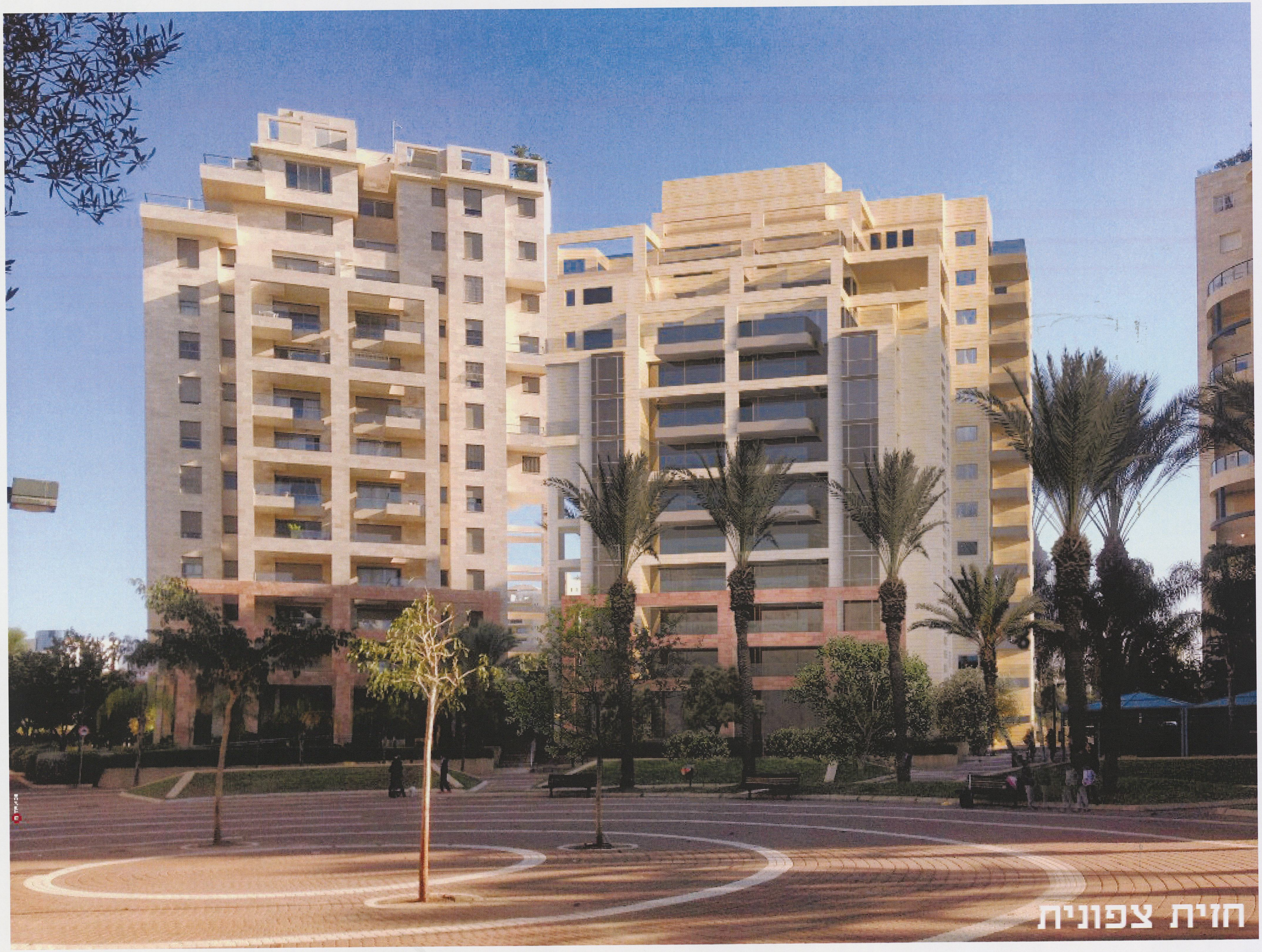

בנין- 7
חזית דרומית
בנין- 6
חזית דרומית
(בנין קיים)
חיפוי אבן
שווה ערך
לקיים בבנין-6
+44.00=(56.50)
גג
+42.02=(54.52)
(ג- 1)
ק-13
+39.19=(51.69)
(קומה בהקלה)
ק-12
+36.04=(48.54)
ק-11
+32.89=(45.39)
ק-10
+29.74=(42.24)
ק-9
+26.59=(+39.09)
ק-8
+23.58=(+36.08)
ק-7
+20.57=(+33.07)
ק-6
+17.56=(+30.06)
ק-5
+14.55=(=27.05)
ק-4
11.54=(+24.04)
ק-3
+8.53=(21.03)
ק-2
+5.52=(18.02)
ק-1
+2.51=(15.01)
ק-קרקע
±0.00 = 12.50
±0.00 = 12.50
דירת גן
-0.50=12.00
מרתף
-3.15
(56.50)
(45.78)
(24.67)
±0.00=
(12.50)
(45.78)
(24.67)
±0.00=
(13.00)
+44.50=(57.50)
(57.50)
חדרים
על הגג
ג-1
+41.81
ק-13
+38.63
ק-12
+35.52
ק-11
+32.36
ק-10
+29.28
ק-9
+26.27
ק-8
+23.26
ק-7
+20.25
ק-6
+17.24
ק-5
+14.23
ק-4
+11.22
ק-3
+8.21
ק-2
+5.20
גובה כפול
ק-קרקע
±0.00 = 13.00
±0.00=+13.00
בנין- 7
חזית דרומית
~~(בנין קיים)~~
חיפוי אבן
שווה ערך
לקיים בבנין-6
בנין- 6
חזית דרומית
(בנין קיים)

ק.מ.- 1:250

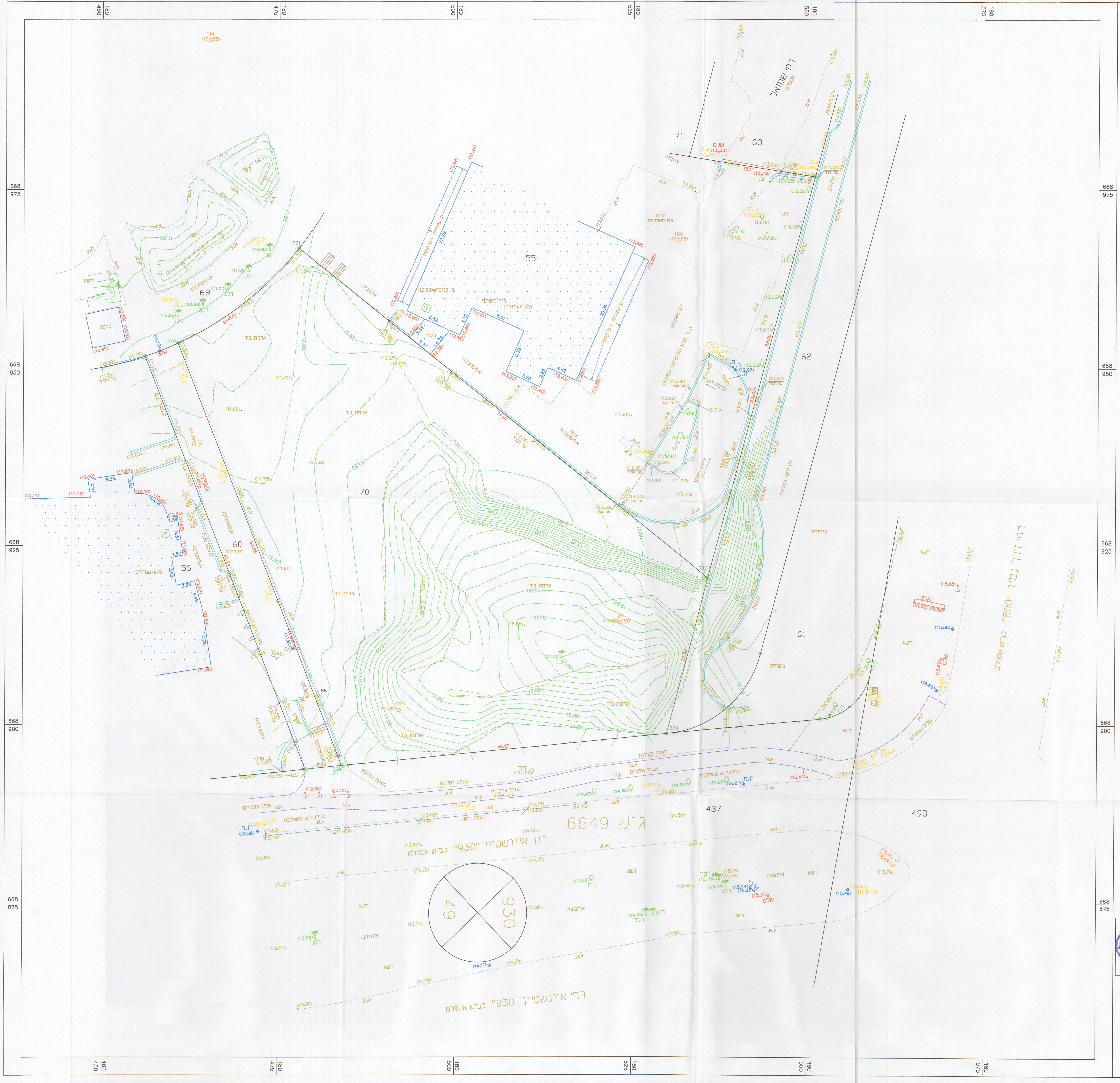

בנין- 6
חזית צפונית
(בנין קיים)
בנין- 7
חזית צפונית
חיפוי אבן
שווה ערך לקיים בבנין-6
+44.50=(57.50)
(57.50)
(56.50)
+44.00=(56.50)
חדרים
על הגג ג-1
(45.78)
(45.78)
(24.67)
(24.67)
+41.81
+38.63
+35.52
+32.36
+29.28
+26.27
+23.26
+20.25
+17.24
+14.23
+11.22
+8.21
+5.20
ק-13
ק-12
ק-11
ק-10
ק-9
ק-8
ק-7
ק-6
ק-5
ק-4
ק-3
ק-2
גובה כפול
ק-קרקע
±0.00 = 13.00
±0.00=+13.00
מבואות כניסה
±0.00=
(13.00)
מבואות כניסה
±0.00=
(12.50)
ק-קרקע
±0.00 = 12.50
bay window
bay window
גג
+42.02=(54.52)
(ג- 1)
ק-13
+39.19=(51.69)
(קומה בהקלה)
ק-12
+36.04=(48.54)
ק-11
+32.89=(45.39)
ק-10
+29.74=(42.24)
ק-9
+26.59=(+39.09)
ק-8
+23.58=(+36.08)
ק-7
+20.57=(+33.07)
ק-6
+17.56=(+30.06)
ק-5
+14.55=(=27.05)
ק-4
11.54=(+24.04)
ק-3
+8.53=(21.03)
ק-2
+5.52=(18.02)
ק-1
+2.51=(15.01)
דירת גן
±0.00 = 12.50
-0.50=12.00
מרתף
-3.15
חיפוי אבן
שווה ערך
לקיים בבנין-6

ק.מ.- 1:250

TRACE
פנטהאוז מפואר
נוף לים
054-42572



חזית צפונית

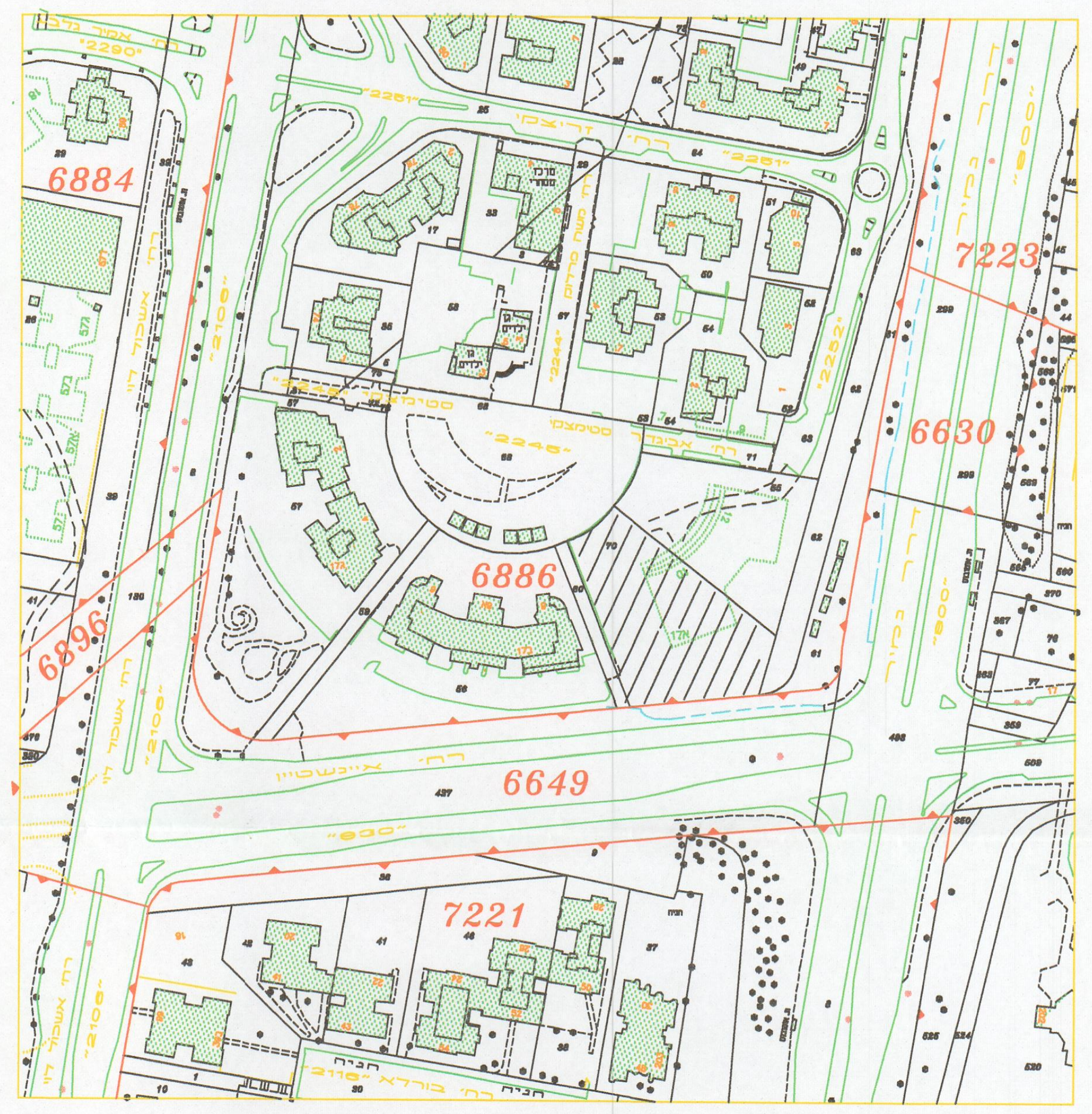


מס' סידורי : 1131-70- heter-n

מפה טופוגרפית
קנ"מ 1:250

מקום : תל אביב
גוש : 6886
חלקה : 70
שטח : 3.087 ד.מ.
הוכן עבור : צבי צרפתי
כתובת הנכס : רח' סטימצקי 10
מטרת התכנית : רקע להיתר בניה

תרשים סביבה
קנ"מ 1:2500



אני החימ הנני מודד מוסמך, רשיון מס' 552 מצהיר כי התשריט הינו תואם התכנית וכי אין סטיות עפ"י פקודת המודדים וכי עונה על דרישת סעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

חתימתי על הצהרה זה מהווה תצהיר כמשמעותו בפק' הראיות (נוסח חדש) תשל"א - 1971.

13.02.2011
תאריך

מודד מוסמך
(רשיון מס' 552

הערות:

1. התכנית קשורה לרשת הקואורדינטות והגבהים הארצית ומבוססת על נקודות : 3848KLF,3849KLF
2. המידות ושטח חלקה 70 נלקחו ממפת גוש רישום 6886.
3. המספרים בסוגרים מציינים גבהים.
4. לא נמדדו תשתיות תת קרקעיות.

מזור
מס' רשיון 552

עידכון מדידה - 03.03.2014
עידכון מדידה - 23.07.2012
השלמת מדידה 06.03.2011

13/02/2011
תאריך

אביגדור מזור
מודד מוסמך
(רשיון מס' 552

-- לא לצרכי רישום --

מזור מדידות בע"מ

רח' רוטשילד 102 , ראשל"צ
טל': 03-9654095 פקס: 03-9673507
E-MAIL : MAZOR@MAZOR-SUR.CO.IL

ד : זוהר
טטת : נדיה