

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: **ח.צ.ב. אונטקאלו, מניס.מ. לא-56**

אפשרה להפקדה בישיבות:

תאריך: **24.1.07** פרוטוקול: **2007-2 ק' 12** החלטת:

..... "	 "	 "
..... "	 "	 "
..... "	 "	 "

מנהל האגף	מהנדס העיר	ד"ר הוגה / יו"ר ועדת המשנה
.....		תאריך: 24.1.07

מרחב תכנון מקומי ת"א
תכנית עיצוב אדריכלי
למגרשים 5' ו 5'ב'
בתכנית מפורטת מס' 1437 א'

אפריל 2008 י.א.ישר אדריכלים

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

תכנית עיצוב אדריכלי

למגרשים 5-א5 - בתכנית מפורטת מספר 1437'א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים 5-א5 - בתכנית מפורטת מספר 1437'א'.
תכנית העיצוב האדריכלי הנ"ל תכונה: "תכנית העיצוב" או: "תכנית זו" או "התכנית".

2. מסמכי התכנית:

חוברת הכוללת: 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית זו" או "התקנון").
תשריטי עיצוב אדריכלי, תכניות פיתוח, חתכים ופרטי פיתוח.

3. תחולת התוכנית: תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 485, 486 ו- 495 בגוש 6632.

4. שטח התכנית: כ-10 דונם.

5. גבולות התכנית: בדרום – רחוב פרופס, בצפון – רחוב אליהו ברלין(2349), במערב – שפ"פ (עפ"י תכנית 3432 "מתחם פרופס"), במזרח – סוללה אקוסטית לדרך נמיר.

6. יזום התוכנית: יזמים פרטיים

7. בעל הקרקע: פרטיים

8. עורך התוכנית: י.א. ישר אדריכלים בע"מ.

עורך נספח פיתוח: אדריכל ברוך גבינט

9. מטרת התוכנית:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 8 (ס"ק ו). ו - סעיף 10 (ס"ק 2א') בתכנית מפורטת מס' 1437'א'

10. תאור הפרויקט:

לפי תכנית זו מתוכננים לאורך רחוב פרופס 2 מגרשי מגורים – 5א ו-5ב בני שני בניינים בכל אחד. בין המגרשים מתוכנן שביל הולכי רגל ואופניים. הבניינים הם בני 8-10 קומות.

11. העמדת המבנים בפרויקט:

המבנים בפרויקט ימוקמו עפ"י תשריט הבינוי ובהתאם לקווי המגרש המופיעים בתכנית זו.

12. צורת והעמדת המבנים בפרויקט:

העמדת המבנים קובעת כי שני המבנים הקיצונים מתוך הארבעה (בניינים 25,28) ימוקמו קרוב לקו הבניינים הקדמי מצפון. שני המבנים הפנימיים (מבנים 26,27) ימוקמו בצמוד לקו הבניין הדרומי לרחוב פרופס, כפי שסומנה בתשריט התב"ע.

פיתוח המיגרש בהתאם לעקרונות הפיתוח בכלל שטח השכונה. חזית המגרשים הכוללת את הכניסות לבניינים ורמפות הכניסה לחניונים תפותח כך שתהווה רצף בין המגרשים בסמוך ולאורך הרחוב הפנימי.

חצרות דירות הגן ימוקמו כלפי רחוב פרופס. גובה כיסוי הקרקע מעל המרתפים יאפשר נטיעת עצים.

13. חזיתות וחמרי גמר

חמרי הגמר יהיו אבן נסורה בהירה בחיפוי יבש או רטוב. המרפסות יהיו מזוגגות.

הזכוכית תהיה שקופה, בהירה ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 20%. תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית.

פרטי האלומיניום יהיו מאיכות גבוהה.

לא תותר התקנת צנרת גלוייה על חזיתות המגדל והמבנה הנמוך.

14. קווי בניין

קווי הבניין יהיו עפ"י התב"ע וכמסומן בתשריט.

15. חניה

החניה תהיה כולה תת קרקעית למעט 5 חניות אורחים עיליות בכל מגרש.

תקן החניה יהיה 2 מ"ח ליחיד + 5 מ"ח לאורחים בכל מגרש.

במידה ותהיה הקלה במס' יחיד תקן היחידות הנוספות יהיה 2.4 מ"ח ליחידה וייתווספו 5 חניות אורחים נוספות בכל מגרש.

16. הקלות

תכנית העיצוב מאפשרת ההקלות הבאות במסגרת הוצאת היתרי הבנייה: דירות גן בקומת קרקע, תוספת יחיד עפ"י שבס, קווי בניין ותוספת קומות. את ההקלות המבוקשות יש לפרסם ולאשר כחוק.

17. פרגולות ומרפסות

בהליך של הקלה, יותרו פרגולות במרפסות הגג ובקומת הקרקע ותותר הבלטת מרפסות ע"פי הוראות החוק.

18. מערכות מיזוג אוויר

לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המיבנה מלבד מקומות מוסתרים המיועדים לכך בהיתר הבנייה.

19. הנחיות אקוסטיות

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

20. חדר אשפה

חדר האשפה יתוכנן בקומת הקרקע בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו, יש לקחת בחשבון תוספת פחים עבור מיחזור לפי מדיניות אגף התברואה של עיריית ת"א-יפו באותו זמן.

21. כיבוי אש

לא יותרו ברזי סניקה חיצוניים ברחבות כיבוי אש. הברזים ישולבו בקירות המבנה כך שרק היציאות שלהם יבלטו. רחבות כיבוי אש ישולבו בגבולות המיגרש ו/או במעבר בין מגרשים 5'א ו 5'ב, ויתואמו מול אגף כיבוי אש.

22. חדרי יציאה לגג

יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י הוראות תכנית מתאר "ג-1".

23. ברוכות שחייה :

תותר, מבחינה עיצובית, הצמדת שטח הגג העליון מעל הדירה העליונה בבנין אל כלל שטח הדירה.

- א. תותר הקמת בריכת שחייה על גגות המבנים ובדירות הגן בכפוף לסעיפים ב-ו :
- ב. ניתן יהיה למקם מדרגות חיצוניות ממרפסת הדירה העליונה בבנין אל שטח הגג של אותה הדירה. המדרגות יובילו לשטח הגג המוצמד לדירה ולא יעברו דרך שטחים או גגות אשר אינם מוצמדים לשטח הדירה. המדרגות יהיו מבנייה קלה של פלדה או עץ. מבנה המדרגות חייב להיות נסוג לפחות 2 מ' משפתה החיצונית ממרפסת הדירה.
- ג. לא תותר כל בניה על גבי הגג העליון לרבות סככות, פרגולות ומתקנים.
- ד. גובה הבנין, הגג הטכני והמרפסות יהיו כמפורט בתכנית המקורית תא/1437
- ה. יותקנו מעקות על פי החוק. עיצוב המעקות יהיה זהה לשאר המעקות החיצוניים במרפסות המיבנה.

24. אפניים

בכל בניין יתוכנן חדר לאכסון אפניים במפלס הקרקע או המרתף העליון. שטח חדר זה יחושב לפי 1 זוג אפניים לכל 0.75 יח"ד. השטח הדרוש לכל זוג אפניים יהיה 1.5 מ"ר.

25. נספח פיתוח וגינון

תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פרוט חומרי גמר וצמחייה, לרבות מדרכות, מעברים, תחום זכות מעבר להלכי רגל, ריהוט רחוב, תאורה ונטיעת עצים.

א. תשתיות

1. צנרת וכבלים למים נקיים ודלוחים, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד', תועבר במידת האפשר והסביר בתחומי הדרכים/דרכי השירות. בהתאם לסבירות וצורך, ועל פי הנחיות העיריה ו/או המוסדות מנפיקי השירות. יועברו שירותים במגרש או במגרשים מסוימים לטובת מגרש או מגרשים, בנין או בנינים אחרים, כולל בתחומי המרתפים. בשלב רישום צווי הבתים המשותפים תרשמה זיקות הנאה מתאימות להבטחת זכויות הדדיות בין המגרשים למעבר ולאורך אחזקת התשתיות הנ"ל, ולטובת הציבור, במידת הצורך.
2. חדרי גז יותקנו בתאום עם חברת גז, בתחום קווי הבנין. צוברי גז ימוקמו מתחת לפני הקרקע.
3. חדרי שנאים יותקנו בתיאום עם חברת החשמל. סה"כ יותקנו שני חדרי שנאים ע"פ קבוצות הבניינים ובראשון שבהם שיבנה – לבניינים 25,26 ולבניינים 27,28. חדרי השנאים הנ"ל יותקנו במרתפים או בקומת הקרקע של הבניינים, ומספר השנאים בכל חדר יקבע בתאום עם חברת חשמל. חדרי שנאים בקומת קרקע יתוכננו כחלק מהבניינים ובתחום קווי הבנין.

ב. חצרות המבנים ושטחים פתוחים

פיתוח חצרות המבנים והשטחים הפתוחים יעשה על ידי יזמי התכנית במסגרת בניית המבנים ועל פי המפורט בתשריט הפיתוח המצורף לתכנית זו, פרטי הפיתוח הינם מנחים בלבד.

1. רצועות גינות - תפותחנה לאורך גבולות המגרש עם השטחים הציבוריים (הגבולות הדרומי המזרחי והמערבי, ולאורך השביל הציבורי). הגדרות תוצבנה במרחק של כ 1 מ' מגבול המגרש ע"פ חתך 5-5 בנספח הפיתוח.
2. גדרות - גדרות הגובלות בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמעברים, ע"פ המפורט בתשריט הפיתוח. הגדרות יהיו בגובה שאינו פחות מ 60 ס"מ ואינו יותר מ 100 ס"מ. חזית הקיר תהיה ע"פ המפורט בפרט מס 1 בנספח הפיתוח. רוחב ראש הקיר 30 ס"מ. גמר חיצוני של קירות הפיתוח – אבן כורכרית מנוסרת מ 2 צידי הגדות בכל החלקים הגלויים, חזיתות וגב הקיר, וכן "קופינג" בראש הקיר.
3. לא יותרו גדרות בתוך המגרש בין הבניינים (מלבד דירות הגן)
4. גדרות של דירות הגן יהיו מעץ בגוון טבעי בגובה מקסימלי של 1.50 מעל פני הפיתוח.
5. בקירות ישולבו מגרעות לכיוון המדרכות החיצוניות כדי לאפשר נטיעת עצים, העמדת ספסלים ועמודי תאורה, התקנת פילרים וארונות סעף חיבור מים למבנה.
6. פרזול ריהוט הרחוב יהיה מנירוסטה.

ג. חובת תחזוקה

חובת תחזוקת הרצועה ההיקפית הגובלת בשטחים ציבוריים תחול על בעלי מגרשי המגורים הסמוכים. והיה ובעלי המגרשים לא יתחזקו הרצועה הנ"ל, העירייה תהיה רשאית לבצע פעולות תחזוקה לשטחים אלה ע"י בעלי המגרשים.

ד. כניסות לבניינים

1. הכניסות לבניינים תהינה אחידות וישלבו בתוכן תאורה, כתובת הבית וכד'.
2. ריצוף – הרחבות המרוצפות בחזית המגרש הגובל עם רח' אליהו ברלין יהיו בהתאמה לפרטי המדרכה, כפי שייקבע ע"י העירייה.
- שבילי הכניסה יהיו מגרנוליט יצוק באתר בגוון בהיר עם מלט לבן או באבן ריבועית משתלבת במידות שונות, על פי המפורט בתכנית הפיתוח המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להנחיות הפיתוח של השכונה. פרט הריצוף המפורט יופיע במסגרת הבקשה להיתר בניה.
3. שטחי הגינון בין הבניינים וקירות הגדר הגובלים בשטחים ציבוריים יגוננו בדשא או צמחית כיסוי נמוכה בתוספת עצים, על פי תכנית פיתוח שתוצרף לבקשה להיתר בניה.
4. כיסוי קרקע מעל תקרת החניון יאפשר נטיעות של דשא, שיחים ועצים ועובי מצע הגידול לא יוקטן מהנידרש כדי לאפשר את הנטיעות, ע"פ אישור אגף שפ"ע של העירייה לרבות הכנת בתי גידול עבור עצים מעל החניונים.
5. בכל מגרש ינטעו עצים כמספר יח"ד במגרש. במידה ויוכח, לשביעות רצון מהנדס העיר, כי לא ניתן לממש נטיעת מס' העצים כמס יח"ד כאמור, יוכלו היזמים להמיר נטיעת עצים בפיתוח השצ"פ הצמוד למבנים ובהתאם לתכניות הפיתוח והטשחים הציבוריים הפתוחים.
6. החניה העלית תהיה לאורחים בלבד ולא תוצמד לדירות בבנין. החניה תרוצף בגרנוליט או אבן משתלבת ריבועית בגוונים שונים, כדי לאפשר סימון מקומות החניה בגוון שונה.
7. אזור צידי לחניונים – פתחי אזור בדפנות החניונים יוסתרו ע"י "חצר אנגלית". פני הקרקע הסמוכים יהיו בגובה הדופן החיצונית למעט צורך טכני. פתחי האזור יותרו מעבר לתחום לתחום קווי הבנין.
8. תאורה – בכניסות למבנים תותקן תאורה נמוכה. בשטחי הכניסה למבנים תותקן גם תאורה להארת העצים.

ה. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו ע"פ תכנון מפורט אשר יכלול את עיצוב הנטיעות, השבילים, ריהוט הרחוב, התאורה, המדרכות והגדות, ע"פ העקרונות המפורטים בתשריטי הבינוי והפיתוח. נטיעות העצים לאורך רח' פרופס יתואמו עם התכנון הכולל של הרחוב.

ו. תנועה וחניה

1. מערך החניות, דרכי השירות והכניסות לחניונים יהיה בהתאם לתשריטי הבינוי.
2. מספר החניות ע"פ התכנית הראשית. כל החניות לדירות תהינה תת קרקעיות וניתן יהי לבצע לצורך כך עד 2 מפלסי חניה תת קרקעיים בגבולות המגרש, תוך הבטחת בתי גידול לעצים בוגרים, ע"פ תכנית "ע1" על שינוייה. חניות לאורחים תותרנה גם במפלס הקרקע כמפורט בנספח הפיתוח.
3. מערך הדרכים והמעברים הציבוריים יהיה לפי התכנית הראשית ובהתאם לנספחי הבינוי המצורפים.
4. תשריטי החניה הינם מנחים בלבד. תכנית חניה נפרדת לכל בנין ובנין תוגש בבקשה להיתר יחד עם תכנית רקע סכמטית של החניונים, הכניסות אליהם והרמפות למגרשים.
5. בבניינים הבנויים על מגרש אחד, תהיה הכניסה לחניה מהרחוב, דרך רמפה משותפת לשני הבניינים כמסומן בתשריטי הבינוי.
6. בניית הרמפות המשמשות ליותר מבנין או מגרש אחד יבוצע ע"י כל בעלי הבניינים הרלבנטיים באופן יחסי למספר דירותיהם והיתרי בניה יוצאו בתנאי שיובטחו מימון ואפשרות בנית מבנה הרמפות כנ"ל.
7. הבניינים והמגרשים יהיו כפופים לזכויות מעבר לרכב ולהולכי רגל ואו יהנו מזכויות כאלה ע"פ התכנית הראשית.
8. החניות לאורחים ירשמו כחלק מהרכוש המשותף של הבניינים, הן לא תהינה ניתנות להצמדה לדירות ואו לסגירה בפני הציבור, ותירשם לגביהן זיקת הנאה לשימוש הציבור.

26. חתימות:

עורך התכנית:

אבנר ישר, אדריכל

עורך נספח עיצוב אדריכלי:

אבנר ישר, אדריכל

יוזם התכנית:

ועדה:

י.א. ישר אדירכלים (1991) בע"מ

KASHAR ARCHITECTS

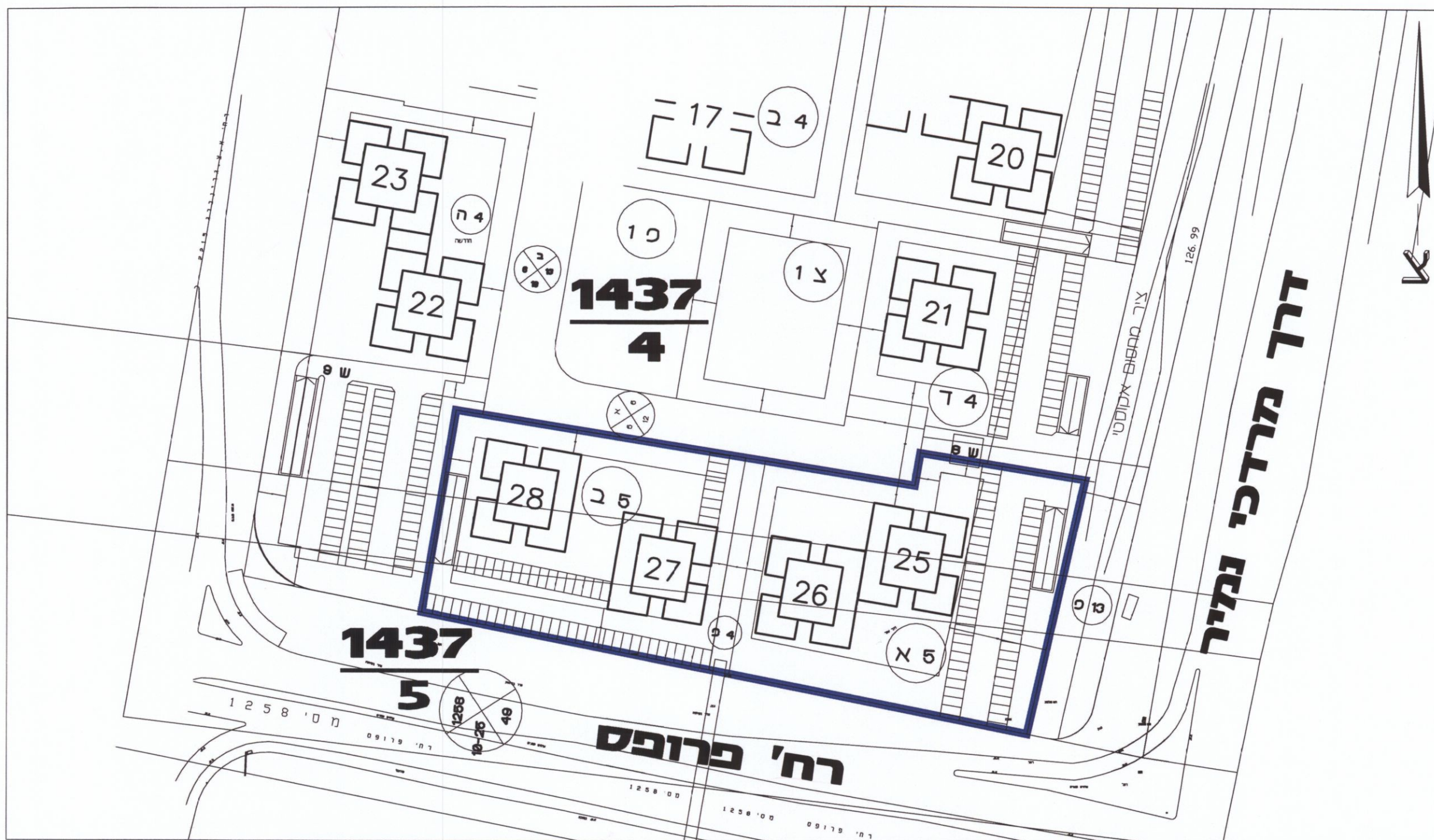
תשריט עיצוב אדריכלי
לתכנית מתאר מס' 1437 א'

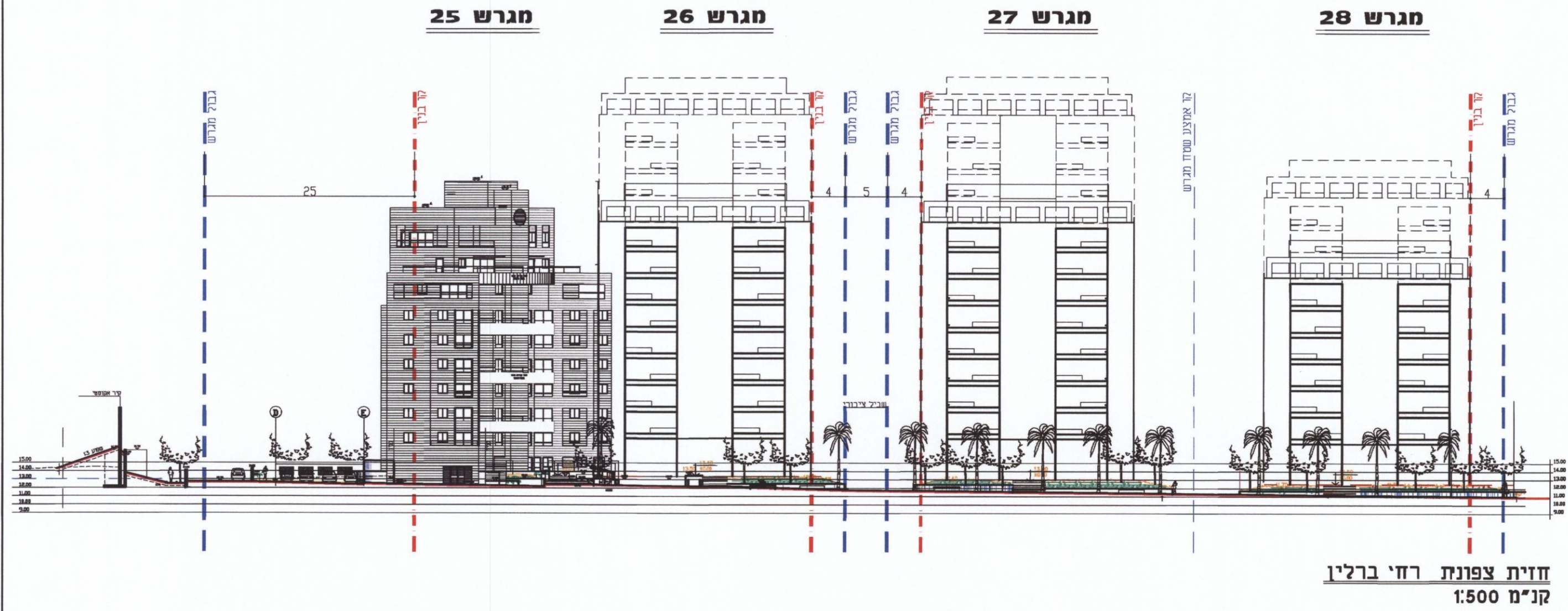
ברוך גבינט

אדריכלות גנים פיתוח ונוף
ת"א רח' נחלת יצחק 28 טל. 6969888
0528830000 0528830000 0528830000

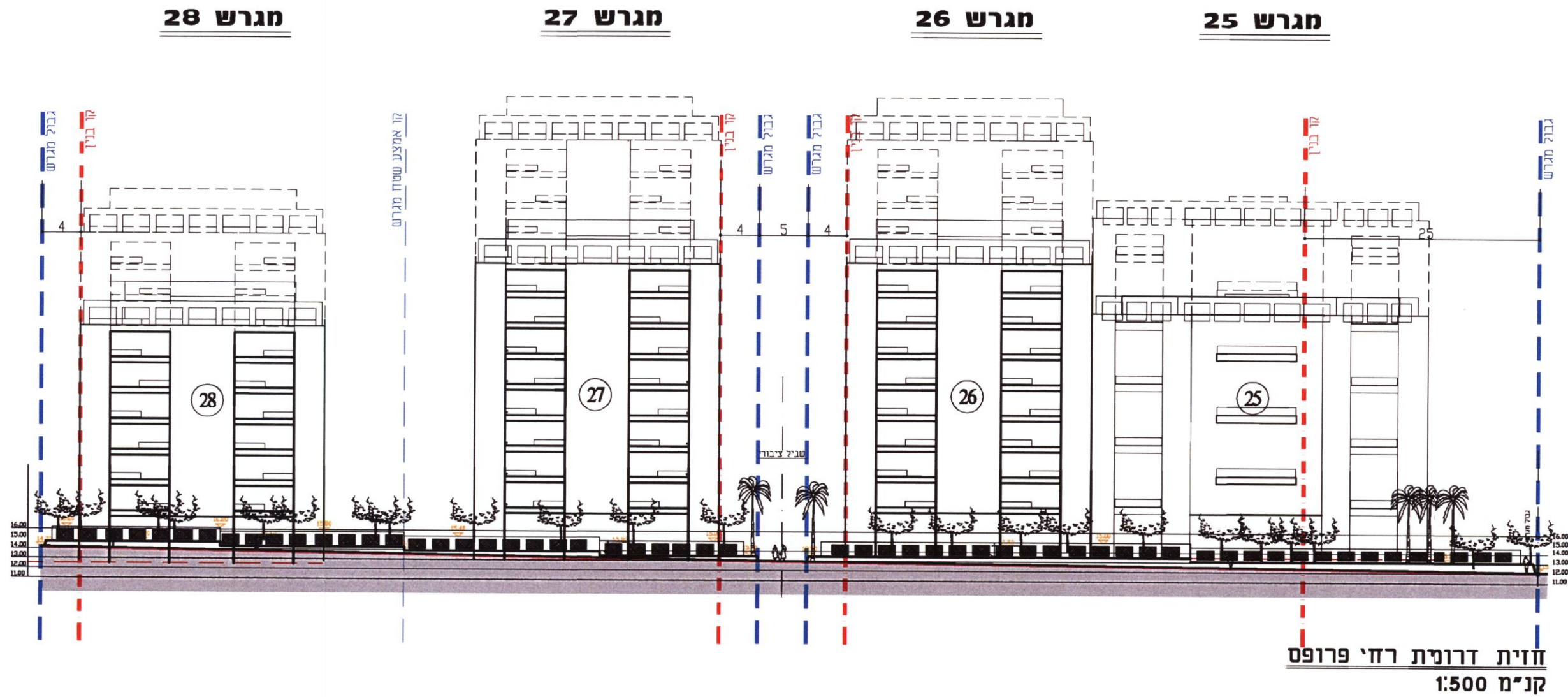
תכנית סביבה

קנ"ח 1:1250

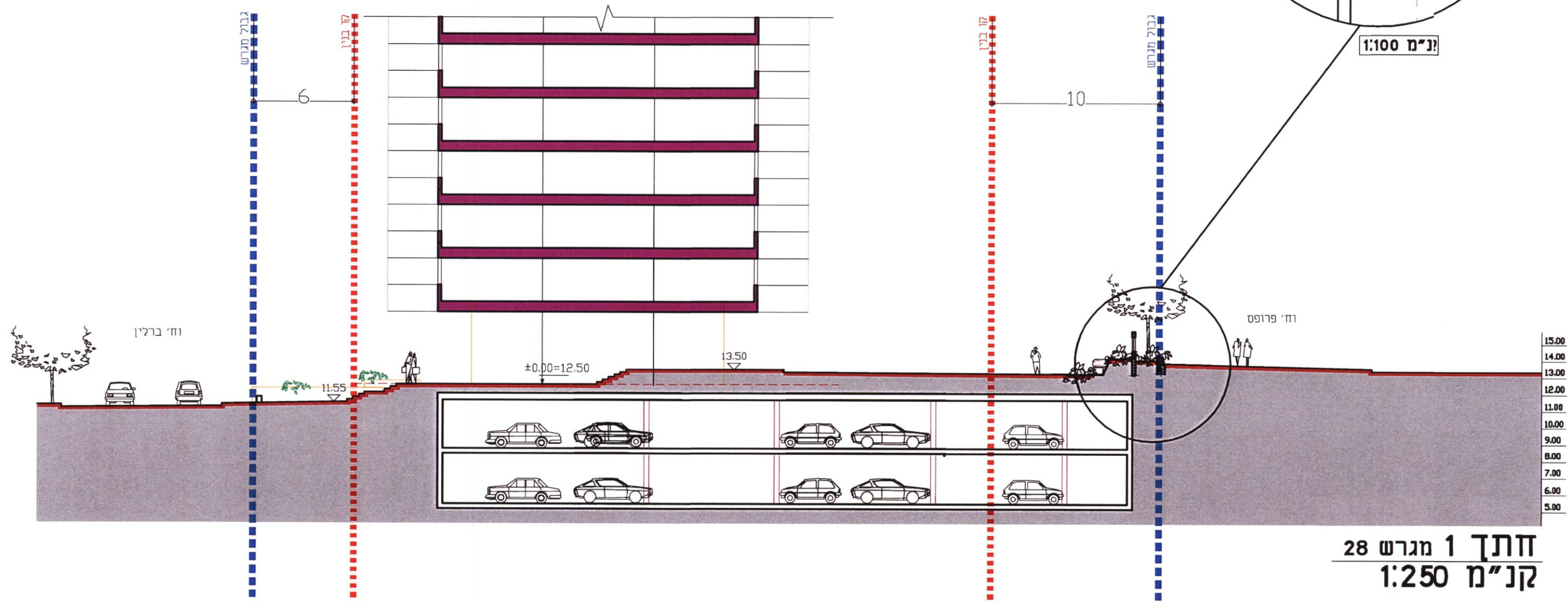


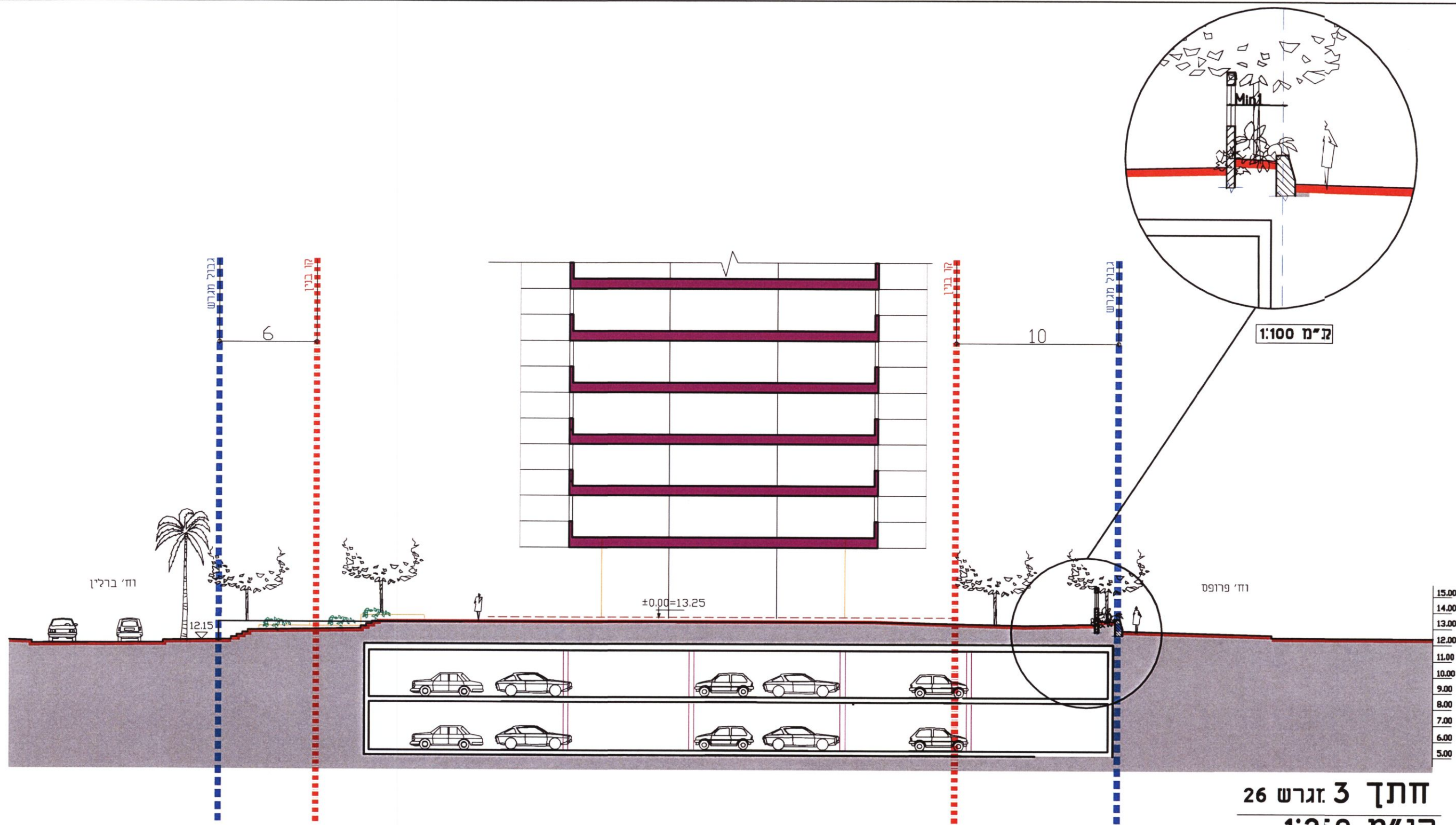


הערה: תוכנית העיבוד מציגה אפשרות עיצובית להוספת קומות בהקלה בכפוף למגילות בניה, ובכפוף לאישורים כחוק



הערה: תוכנית העיבוד מציגה אפשרות עיצובית להוספת קומות בהקלה בכפוף למגילות בניה, ובכפוף לאישורים כחוק

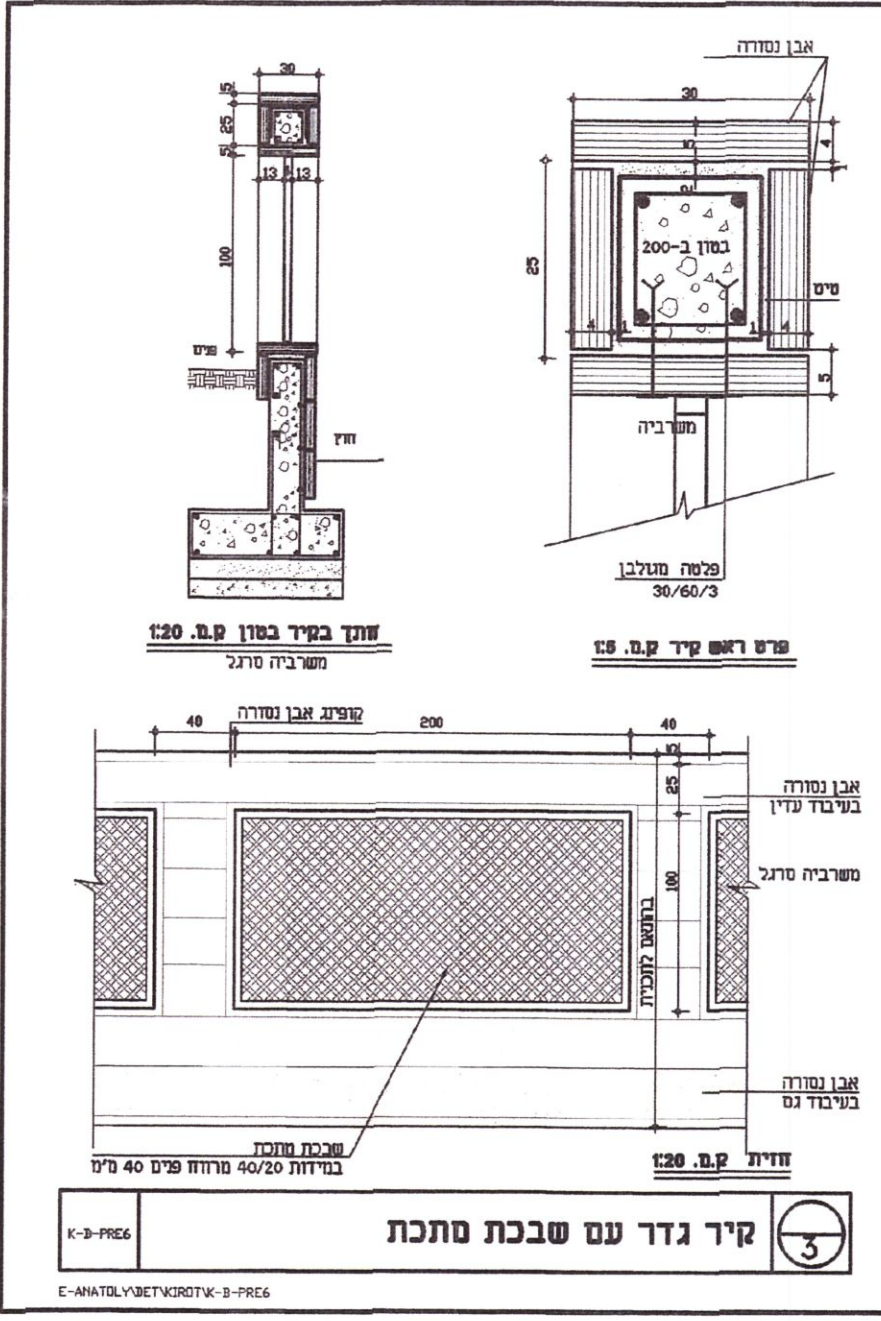
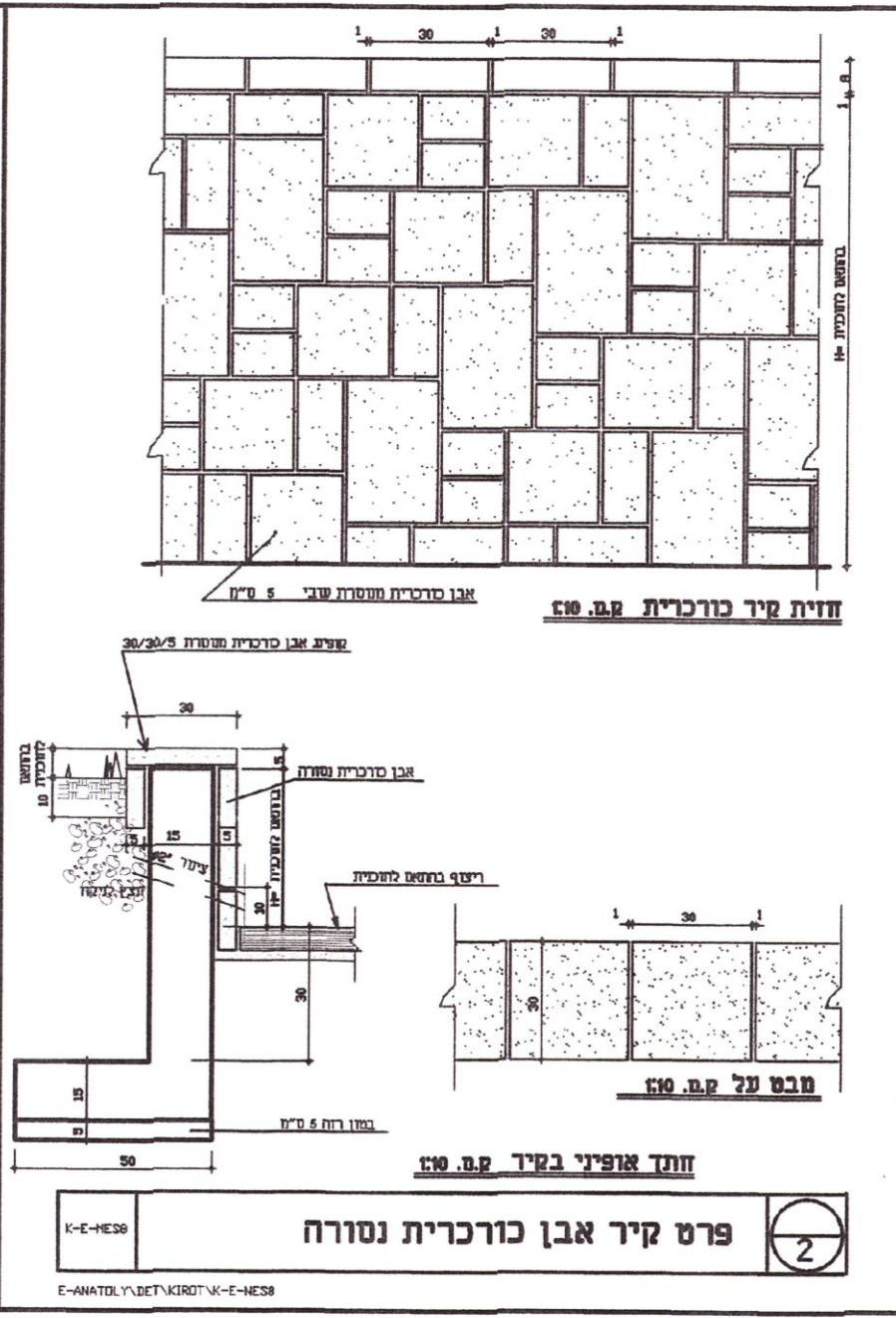
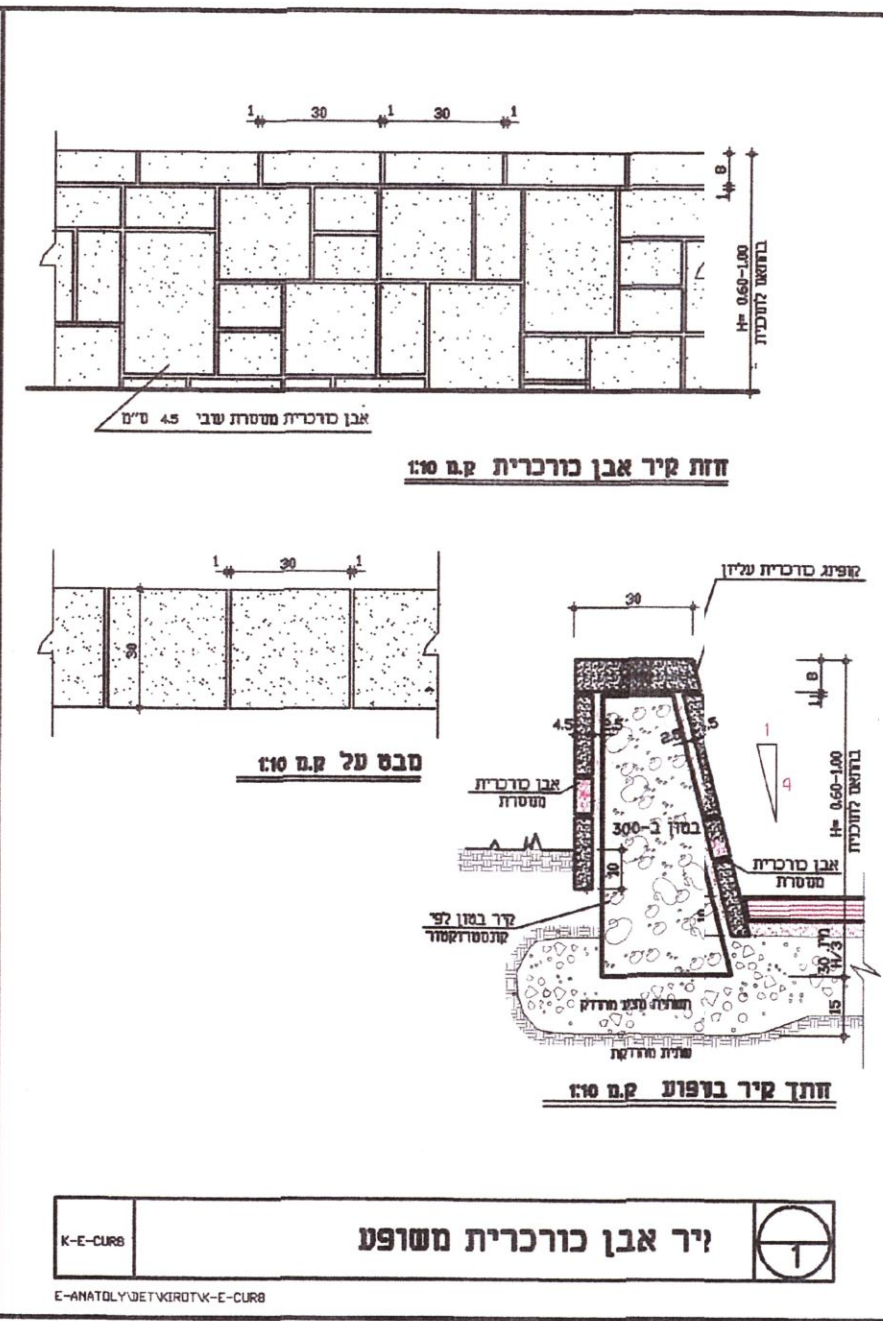




תשריט עיצוב אדריכלי לתכנית מתאר מס' 1437 א' מרחב תכנון-מקומי תל אביב יפו

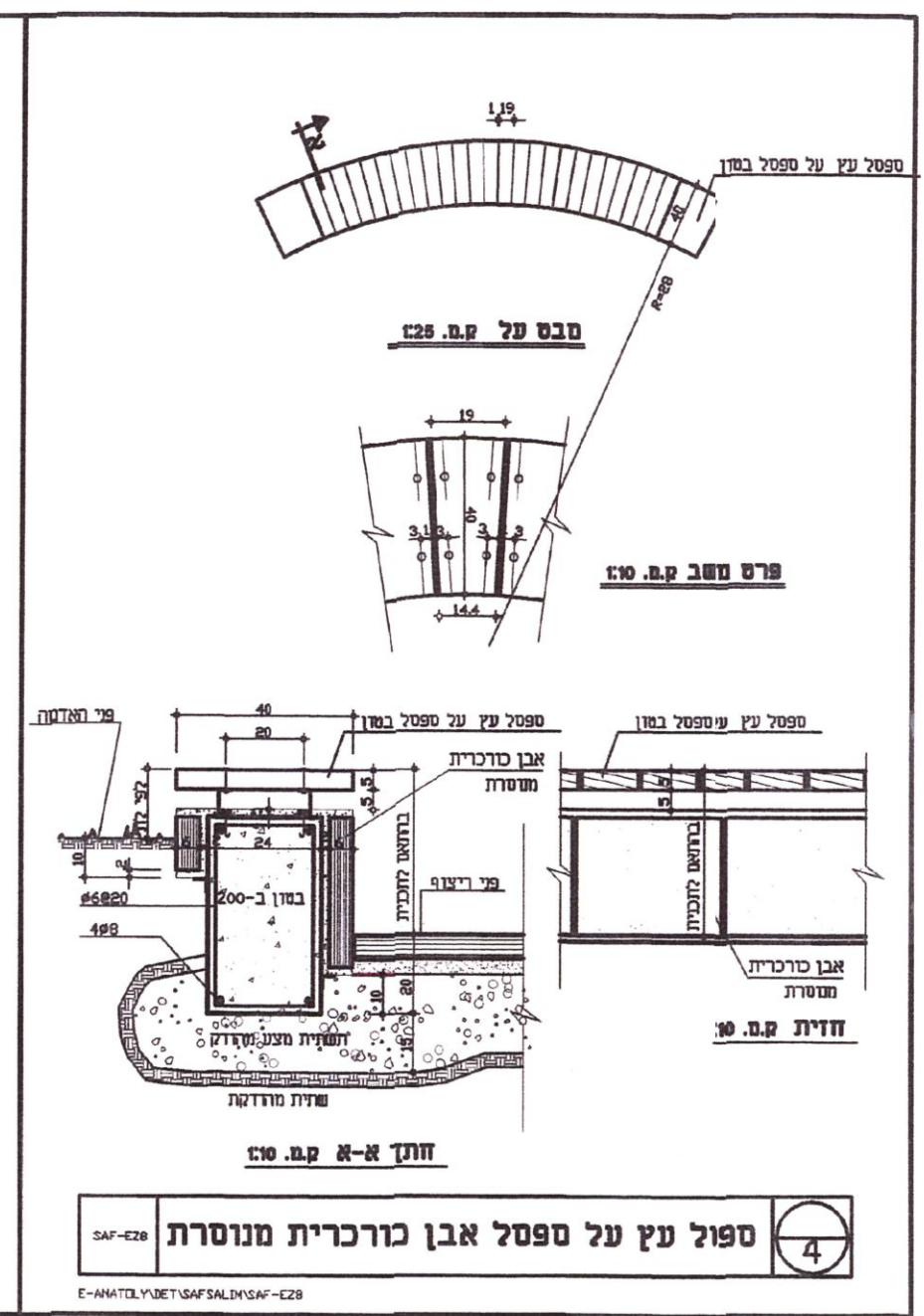
ברוך גבינט
אדריכלות גנים פיתוח ונוף
ת"א דרך נחלת יצחק 28 סד 6999866
www.gabi-net-up.co.il
email: gabi-net@action.co.il

פרטים טיפוסים ללא קנ"מ

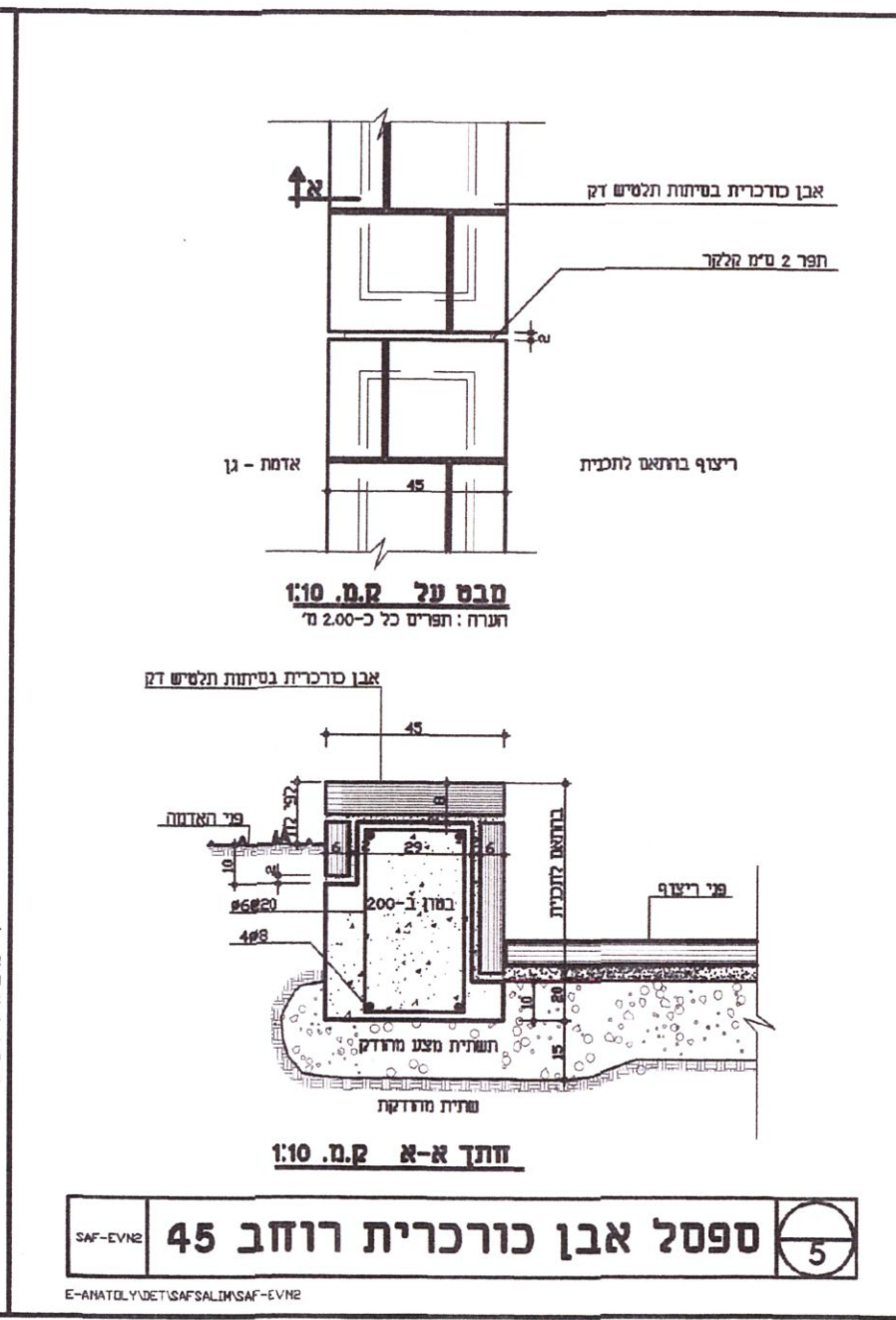


תשריט עיצוב אדריכלי
 לתכנית מתאר מס' 1437 א'
 מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

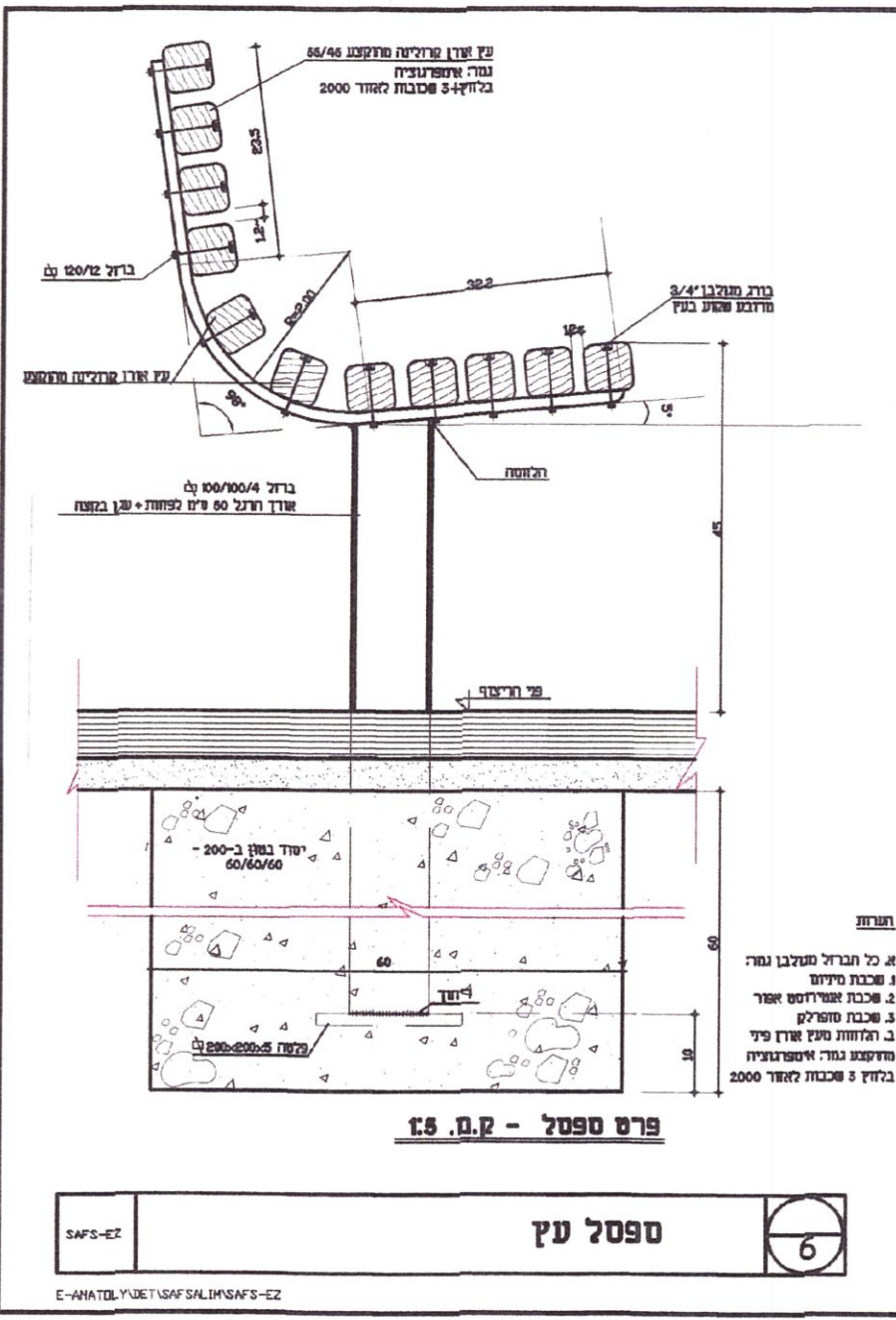
פרטים טיפוסים
 ללא קני"מ



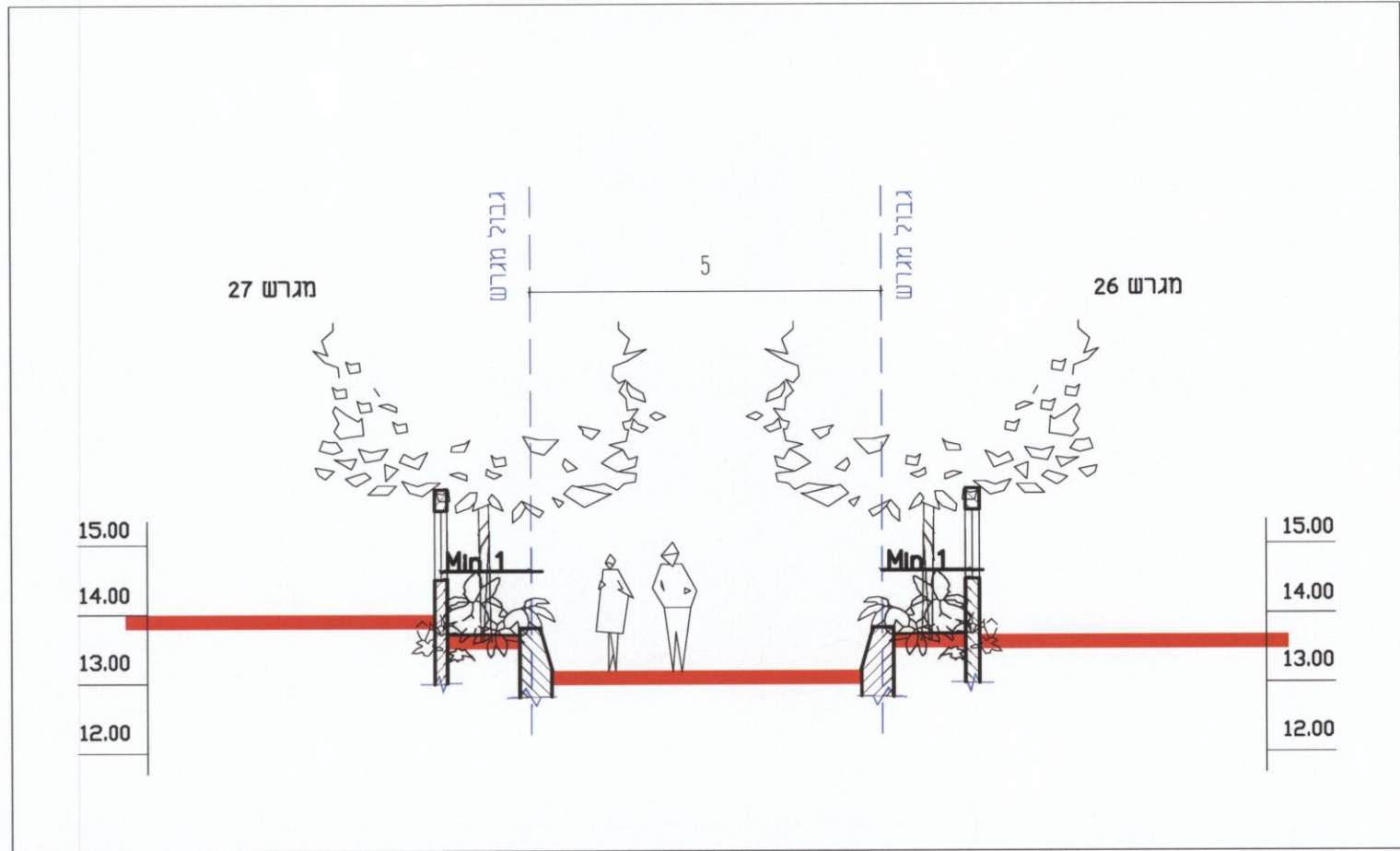
4 ספסל עץ על ספסל אבן סרכרית מנוסרת SAF-E28



5 ספסל אבן סרכרית רוחב 45 SAF-EV12



6 ספסל עץ SAFS-EZ



חַתָּךְ 5 שְׁבִיל צִיְבוּרִי
קֶנ"מ 1:100