



ב' אדר ב תשנ"ז
19/03/97

עיריית - תל - אביב - יפו
מינהל הסה
אגף תכנון ובנין ערים
שד' בן-גוריון 68 ת"א
טלפון : 5217170

סימוכין: תבע-רפ-1582
113154

- 6 -

מס' החלטה	ה ת ו כ ו
186 ב' - 4	הצעת תשריט עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 603 עפ"י תכנית מתאר מס' 2185 - גני צהלה החדשה

תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדר' נוח גדליה מיום 10.3.97

אשור תשריט עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 603 בתוכנית
מתאר מס' 2185.

תוכן הבקשה:

תכנית מתאר מס' 2185 - אזור גני צהלה החדשה, הכוללת
אחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, פורסמה למתן
תוקף ביום 30.6.94.

פרטים:

התכנית, שהוכנה ע"י אדריכל אבינועם שפר משתרעת בין
הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים
במזרח.

התכנית כוללת 296 יחידות דיור מהן במגרשים בני 2
יחידות דיור צמודי קרקע (קוטג'ים) בקיר משותף בשטח
של 125 מ"ר ליחידת דיור ומהן במגרשים בני 4 יחידות
דיור בקיר משותף, 2 דירות פנימיות - דירות דופלקס
על קומת עמודים בשטח של 140 מ"ר ליחידת דיור ו- 2
יחידות דיור חיצוניות צמודות קרקע (קוטג'ים) בשטח
של 130 מ"ר ליחידת דיור. כמו כן, תותרנה עליות גג
בשטח עד 23 מ"ר לכל יחידה בחלל גג הרעפים, בנוסף על
השטחים המפורטים לעיל.

שטח התכנית מחולק למבננים. כל מבנן מחולק למגרשי
מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11ה' של התקנות קובע כי "היתר הבניה יוצא רק
לאחר אשור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות
ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח
עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602, המהווה חלק
אינטגרלי מתכנית מס' 2185 המאושרת, והכולל הוראות
בינוי".

אדריכל נוח גדליה הגיש נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן
מס' 603 בשם בעלי המגרשים הכלולים במבנן, כולל
חתכים וגובה קרקע בפינות המגרש על פי תכנית פיתוח
הנמצאת בהליכי אשור.

הוראות העיצוב הארכיטקטוני הן בדלקמן:



0001 - ארגז_F
603

הוראות עיצוב ארכיטקטוני .	
קביעת מפלס ± 0.00 לכל יחידת דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום.
גגות	גגות רעפים בשיפוע שלא יעלה על 50% ולא יפחתו מ- 40%. כאמור בתקנות התכנון והבניה עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים (גודלן וצורתן יש לתאם עם אדריכל הרישוי).
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב השטח הפרטי הפתוח	1. השפ"פ ירוצף באבני רצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שרות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבנה.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	1. החניה תהיה מקורה ע"י גגון רעפים או בטון באופן אחיד לכל היחידות שבמבנה. 2. סגירת החניה תעשה באופן אחיד לכל זוג חניות צמודות.
גדרות	1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבניה עד גובה 1.50 מ'. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב. גדר מפרידה בחצר בין הקוטג'ים הצמודים תהיה בגובה עד 1.20 מ'.
הוראות ביצוע	1. תכניות המבנים בתחום המבנה תהיינה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה יעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	1. כל המדרכות ירוצפו ברצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב)
גמר חיצוני	גמר חזיתות וגדרות יהיה טיח אקרילי לבן או חומר אחר אחיד לכל המבנה בתאום אדריכל הרישוי.

חוו"ד מה"ע: ממליץ לאשר בתנאי אישור תכנית פתוח לגבי כל שטח תכנית מס' 2185.

הועדה מחליטה: לאשר את הצעת תשריט לעיצוב ארכיטקטוני למבנה מס' 603 בתנאי אישור תכ' פתוח לגבי כל שטח תכ' 2185.

טש/חמ
2185