



0001 - ארג - F
604

התוכן

- שינוי עיצוב למבן 604 - תב"ע 2185
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2) דיון חוזר

מס' החלטה

24/09/2008

4 - 0028-008



מטרת הדיון:

דיון חוזר - שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבן מס' 604 חלקה 601 בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

מסלול:

שינויים לתכנית עיצוב.

מיקום:

מצפון: מגרש מגורים
מדרום: מגרש מגורים
ממזרח: רחוב עיר שמש
ממערב: שצ"פ

כתובת:

רח' וינשטין נחום 1

גוש חלקה:

חלקה 601 בגוש 6624.

מסמכי רקע:

תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר
מתאריך 25/03/2008.

בעלות:

פרטיים.

פרטים:

כללי
בישיבתה מספר 0019-08 מיום 25/06/2008 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

" לשוב ולדון בתכנית העיצוב לאחר תיאום עם אדריכל המינהל.
(בישיבה השתתפו: דורון ספיר, ארנון גלעד, דוד עזרא, נתן וולך ומיטל להבי)

בהתאם להחלטת הועדה, התקיימה פגישה בנושא הנדון בתאריך 08.09.2008 אצל אדרי המנהל בנוכחות אדרי הרישוי וצוות צפון ובה הוחלט לאשר את העיצוב המוצע, כפי שיפורט להלן.

מצב סטטוטורי

תכנית מס' 2185 אזור גני צהלה החדשה, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, מאושרת משנת 1994.
התכנית משתרעת בין הרחובות משה סנה במערב, צה"ל בדרום והמצביאים במזרח וכוללת 296 יחידות דיור בקונפיגורציות שונות של קוטגים ודופלקסים על קומת עמודים.
שטח התכנית מחולק למבנים. כל מבן מחולק למגרשי מגורים, כמפורט לעיל.

סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 2003 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבן מס' 604 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבן.

קוי בנין	ניתן יהיה להקטין את קוי הבנין, לשם שיפור התכנון במגרש, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.
מרפסות	ניתן יהיה להבליט מרפסות, בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה ובכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ודיון בהתנגדויות, באם תוגשנה.

קביעת מפלס 0.00 לכל יחידות דיור	ייקבע בתכנית ההגשה, בהתאם לתכניות החלות במקום, בכל יחידת דיור ימדד מפלס ה-0.00 במרכז החזית הפונה לדרך (שפ"פ) המקשרת בין היחידות במבן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים, צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג.
קולטי שמש ודודים	קולטים בשיפוע גג הרעפים והדוד בתוך המבנה.
עיצוב שטח פרטי פתוח	1. השפ"פ ירוצף באבני ריצוף משתלבות באופן שיבטיח אפשרות נסיעת מכוניות שירות (אשפה, כיבוי אש וכו'). 2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבן.
פחי אשפה	לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.
חניה	1. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבן. 2. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבן.
גדרות	1. גדרות בין מבנים או מעברים יהיו מבנייה עד גובה 1.50 + מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. גדר לרחוב בגובה עד 1.50 + מ' מעל פני הרחוב.
הוראות ביצוע	1. העמדת המבנים בתחום המבן תהייה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.
מדרכות	1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).
גמר חיצוני (כולל גדרות)	גמר חזיתות וגדרות יהיה בגוון ובצבעים אחידים לכל המבן.
תכניות המבנים	קונטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.
כניסות לבתים	תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה
מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים	מיקומן של החניות, פחי האשפה וכיו"ב בתחום המגרש הינן עקרוניות, המיקום הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה בתאום ובאישור של האגפים השונים בעת"א-יפו.

ועדת תכנון
תל-אביב-יפו
ועדת כושרה ליום:
24-09-2008
21
החלטה מס' 21
פרוטוקול 2008-0028

מצב השטח בפועל: במבן זה 8 מגרשים. שישה מהם בנויים (לפי תכנית העיצוב שאושרה בשנת 2003). יתר המבן טרם בנוי. במרכז המבנה רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

מצב תכנוני קיים: בתאריך 27/08/2003 (פרוטוקול 15-2003-27 מס' החלטה 12) אשרה הועדה המקומית תכנית עיצוב ארכיטקטוני למבן 604 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 - גני צהלה החדשה.

כפי שדווח לעיל בסעיף המתאר את רקע הבקשה יש לציין שהמבנן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגיים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לסיכום עם אדר' המנהל ואדר' הרישוי, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבנן 604 בתב"ע 2185, במגרש הצפון מערבי - חלקה 601 - כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י אביעד מור, אדר')

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"ג התשריט והתאמתו לדרישות הצוות.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86' לחוק.

בישיבתה מספר 0028-08 מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תוכנית עיצוב מתוקנת במקום התוכנית המקורית במבנן 604 בתב"ע 2185, במגרש הצפון מערבי - חלקה 601 כדלקמן:

1. הגבהת גובה המבנים במטר אחד לפי הוראות תכנית מתאר ג'1. ולא תהיה חריגה נוספת בגובה בכל מקרה.
2. שינוי העמדת המבנים ומיקום החניות (בתוך המגרשים).
3. מתן אפשרות לתכנון שני גגות בעלי ארבעה שיפועים.
4. מתן אפשרות לתכנון כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה.

משתתפים: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, דוד עזרא אריה שומר, יעל דיין ומיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה

תל-אביב-יפו

ועדת משנה מיום:

24-09-2008

4

החלטה מס'

במסמק 08-0028