



מס' החלטה
24/09/2008
5 - 008-2008

התוכן
- שינוי עיצוב למבנן מס' 610 - גני צהלה - תב"ע 2185
דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שינוי עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 חלקה 642 (מגרש 78/ב) בגוש 6624 עפ"י תכנית מס' 2185 - גני צהלה החדשה.

מטרת הדיון:

מסלול:

מיקום:

ממזרח: מגרש מגורים (רח' ברוידס אברהם 3,5) בנוי
מצפון: מגרש מגורים (רח' אברך ישעיהו 6,6א) בנוי
ממערב: שפ"פ ומעבר לו מגרש מגורים בנוי

כתובת:

רח' אברך ישעיהו 4

גוש חלקה:

חלקה 642 בגוש 6624.

מסמכי רקע:

תשריט עיצוב ארכיטקטוני של אדריכל קלאודיו אוסנגר ואורנה לוי מתאריך 14/09/2008.

בעלות:

פרטיים.

פרטים:

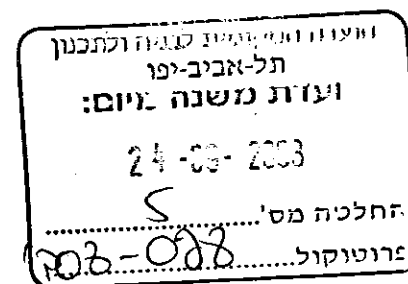
מצב סטטוטורי

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 בקונפליגורציות שונות של קוטג'ים ודופלקסים על קומת עמודים.

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

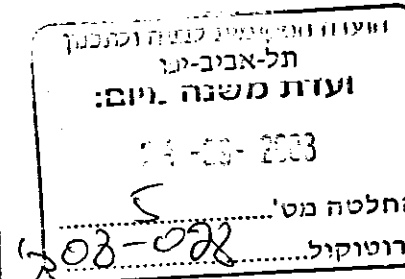
סעיף 11 ה' של הוראות התכנית, קובע כי "היתר הבנייה יוצא רק לאחר אישור נספח לעיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמות ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה שיערך עפ"י נספח עיצוב ארכיטקטוני לדוגמא של מבנן 602 המהווה חלק אינטגרלי מתכנית מתאר מס' 2185 המאושרת והכוללת הוראות בינוי".

בשנת 1996 אושר, ע"י הועדה המקומית, נספח עיצוב ארכיטקטוני למבנן מס' 610 בשם חלק מבעלי המגרשים הכלולים במבנן (ע"י אדרי' אורנה לוי).



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 במבנן.
גגות	שיפוע גגות הרעפים יהיה 40% עם אפשרות למרפסות לא מקורות כפתח בגג הרעפים. צורת הגג תהיה ארבע שיפועי. ובהתאם להוראות תכנית ג.1.
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

2. השפ"פ ירשם כרכוש משותף של כל דיירי המבן. (אשפה, כיבוי אש וכו').	
לכל יחידת מגורים יותקן מתקן לפח אשפה צמוד לגדר החיצונית. גודלו, צורתו ושאר הפרטים עפ"י הנחיות אגף התברואה.	פחי אשפה
1. החנייה תהיה מקורה בגג שטוח בלבד ע"י בטון באופן אחיד לכל היחידות במבן. 2. סגירת החנייה תעשה באופן אחיד לכל היחידות במבן.	חניה
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.	גדרות
1. העמדת המבנים בתחום המבן תהייה בהתאם לנספח העיצוב הארכיטקטוני. 2. כל חיבורי החשמל, הטלפון וצנרת הטלויזיה ייעשו בחיבורים סמויים.	הוראות ביצוע
1. כל המדרכות ירוצפו בריצוף משתלב. 2. תובטח א.ש. מונמכת בכניסה למבנים (לאפשר כניסת רכב).	מדרכות
גמר חיצוני (כולל גדרות) לכל המבן.	גמר חיצוני (כולל גדרות)
קולטור המבנים בנספח זה הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב מבחינת תכניות ומבנים לבד מחלוקת המגרש והוראות העיצוב הארכיטקטוני.	תכניות המבנים
תתאפשרנה כניסות ראשיות לבתים מכל חזיתות המבנה	כניסות לבתים
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.	מיקום חניות ומתקנים אחרים במרווחים



במבן זה 8 מגרשים. יתר המגרשים בנויים. במרכז המתחם רחוב (ביעוד שפ"פ) בו מתאפשרת גישה לרכב ולהולכי רגל.

מצב השטח בפועל:

בתאריך 04/09/1996 (מס' החלטה 173-ב'10) אשרה הועדה המקומית לתכנית עיצוב ארכיטקטוני למבן 610 זה, ע"פ הנחיות תכנית 2185 – גני צהלה החדשה. כפי שדווח לעיל, יש לציין שהמבן מחולק ל- 8 מגרשי מגורים, קוטגים צמודי קרקע. כמו כן בנוסף לשטחים המפורטים תותרנה עליות גג בשטח 23 מ"ר לכל יחידה בחלל הגג.

מצב תכנוני קיים:

בתאריך 31/05/2000 (מס' החלטה 257-ב'5) הוגשה לוועדה המקומית שינוי לתכנית עיצוב ארכיטקטוני לשני מגרשים-מגרש 78 הנדון ומגרש 73 הנגדי - במבן 610 זה. תכנית זו כללה שינוי בקו הבנין, הפיכת הדופלקסים לקוטגים והתייחסות לגובה המבנה. התכנית אושרה בתאריך 11/10/2000 ע"י הועדה לאחר פרסום הקלה לפי סעיף 149.

מצב תכנוני מצע:

בהמשך למאושר בתכנית העיצוב משנת 2000, מוצע לאשר שינויים לתכנית העיצוב במבן 610 בתב"ע 2185, במגרש 78, 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.

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

ממליץ לאשר את המבוקש כמפורט לעיל, בתנאי השלמת פרטי המצב הקיים ע"י 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 186ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0028-008 מיום 24/09/2008 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תוכנית עיצוב מתוקנת במקום תוכנית העיצוב המקורית במבן 610 בתב"ע 2185, במגרש 78/ב, 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.

