



מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עצוב אדריכלי ופיתוח למקווה נופי ים תא/תעא/1116/א/4(5)

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

לפי תב"ע 4'1116, מתוכנן מבנה ציבור במגרש הרזרבי, בתוך מגרש 40, ביעוד מקווה טהרה בסמוך לבית הכנסת הקיים, כחלק ממתחם בעל אותו ציווין. המקווה בסמוך לבית הכנסת ישרת את באי בית הכנסת ואת כלל הציבור. תכנית עיצוב זאת מהווה שינוי לתכנית עיצוב 4'1116.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תעא/1116/א/4(5) - "תכנית עיצוב למקווה נופי ים" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות:
גוש 6630 חלקות 804, 809 ו-824
(מגרשים 29, 31 א' ו-31 ב' בתב"ע 4'1116)

1.5 שטח תכנית העיצוב

12.841 דונם, תכנית העיצוב הנוכחית מתייחסת לשטח של 1.6 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' פרידמן שרגא 2, אשכול לוי 96, שכי נופי ים.
בצפון רחוב פרידמן שרגא, בדרום רחוב אקסלרוד נתן, במערב רחוב לוי אשכול, במזרח דרך נמיר

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

הוועדה המקומית תל אביב יפו

1.8 בעל הקרקע

עיריית תל אביב יפו

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל: בר אוריין אדריכלים

אדריכל נוף : אדמה אדריכלות נוף

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת תבע 1116 א'4 -סעיף 14. שינוי קו בניין צידי, ייעוד מבנה ציבור למתחם בעל אותו ציוויון.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – מבנה מקווה טהרה הממוקם בסמיכות לבית הכנסת.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** - עצוב צורת המבנים יהו כמפורט בנספחים.

גובה המבנה יהיה כ-10.30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

1.1. **קווי בניין** –

1.2. קו בניין צידי 0 לכיוון דרום בצמוד לגדר חצר בית הספר. בצמוד למגרש ספורט שאינו מבונה.

1.3. קו בניין אחורי 0 לכיוון מזרח בצמוד לגדר חצר אולם הספורט של בית הספר. - מרווח בין הבניינים 2.5 מטר.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים**

- חומרי גמר : זכוכית, וחיפוי קשיח או אבן, טיח, או בטון חשוף יהיו לאישור אדר' העיר לפני ביצוע. פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבנין.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

- כניסות למבנה : בהתאם לדרישות המזמין לכניסות מוצנעות :
- כניסה ראשית למבנה תהיה מרחוב לוי אשכול במדרגות על מנת לגשר על ההפרשים הטופוגרפים בין המבנה לרחוב.
- כניסה מוגשת נוספת תהיה דרך השביל המערבי של בית הכנסת מרחוב שרגא פרידמן מאזור החניה הקיים של בית הכנסת.

ב. **נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

ג. חנייה

לא קיים תקן חניה למקוואות.
קיימת חנייה לבית הכנסת ברחוב פרדימן שרגא אשר תשרת את באי המקווה.

2.4 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים – ישולבו על פי דרישות היועצים והרשויות בתוך המבנה או על גבי גג המבנה – גג טכני.
- ב. מערכות מיזוג אויר - ציוד טכני ויח' מ"א ימוקמו על גבי גג המבנה. באזור מוסתר על ידי מעקה גג בנוי במידת האפשר.
- ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – פינוי הפסולת של המקווה יעשה לתוך נישת פחי האשפה של בית הכנסת בשביל המזרחי של בית הכנסת.
- ד. הנחיות אקוסטיות – ע"פ חו"ד אקוסטית סביבתית ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב מתן היתר הבניה.
- ה. כיבוי אש – ע"פ הנחיות יועץ הבטיחות ובהתאם לתקן. ברזי סניקה ישולבו בנישיות ייעודיות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטחים הפתוחים / זיקות הנאה

יישמר מעבר המשכי, חופשי ורציף וכן שמירה על רצף תפקודי ועיצובי בין השטחים הפתוחים במגרש לבין השטחים הפתוחים של בית הכנסת על מנת ליצור המשכיות למתחם בעל אותו ציוויון.

3.2 ניקוז

- 3.2.1 שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- 3.2.2 בשטח הפרוייקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשהייה של מי הנגר.
- 3.3.2 בשטחים שעל הקרקע טבעית יבחנו האפשרויות לחלחול טבעי, בורות חלחול וקידוחים לאקוויפר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתתאפשר זרימת מי הנגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון.

3.4 תאורה

התאורה בשטחים הציבוריים תכוון ליצור חלל נעים, בטוח ומזמין בכל שעות היממה. עמודי וגופי תאורה יהיו מתואמים בעיצובם וגוניהם לכל שטח המתחם. יותרו שילוט/תאורה מיוחדים באישור אדריכל/ מה"ע.

3.5 צמחיה והשקייה

3.5 כל שתילי העצים בשטח המגרש כולל בית הספר ובית הכנסת יהיו בתיאום מול אגף שפע.

עצים בתחום שמעל המרתף יינטעו ע"ג מילוי מוגבה של אדמה, במיכלים, ערוגות מוגבהות.
עומק שכבת מצע בהתאם לסוג הצמחייה :
עצים – 1 מ' לפחות, מעל ההגנה על האיטום.
מדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות, מעל ההגנה על האיטום.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.