

1116 א-1 (1)

1

(צ"ה' - 83)



F_ארגז - 0026(id.82855)
תעא 1116 א_1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר מס' 1116 א' - 1

1116 / ת.ע.א. - 1 - מתחם לוי אשכול-אינשטיין-דרך נמיר

מרחב תכנון מקומי תל-אביב/יפו

תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר מס' 1116'א' - 1

1116 / ת.ע.א. - 1 - מגורים - מתחם לוי אשכול-אינשטיין-דרך נמיר

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מתאר מס' 1116'א' - 1 (להלן: "התכנית הראשית").
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח הכלול בתכנית מתאר מס' 1116'א' - 1.
3. מסמכי התכנית: כל אחד ממסמכי התכנית המפורטים מטה מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית:
 - א. 8 דפי תקנון התכנית (להלן: "התקנון").
 - ב. רצף תשריטים המפרטים עקרונות מנחים להעמדת הבניינים, עיצוב החזיתות הראשיות, תכנון החניה, ופיתוח השטח.
4. יוזם התכנית : הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב/יפו.
5. עורכי התכנית: מ.אמרי - א.מאיוס - אדריכלים.
מתכנן הפיתוח: מילר בלוס ושות' - תכנון סביבתי בע"מ.
6. מטרת התכנית : הגדרת האלמנטים האורבניים בשטח התכנית ויצירת מערכת הנחיות לעיצובם הארכיטקטוני כחלק מהמערכת האורבנית המוגדרת בתכנית הראשית ע"י:
 - 6.1 איפיון קבוצות מבנים עפ"י ההקשר האורבני ועיצוב חזיתות בעלות מכה משותף לדרך או לכיכר, כמפורט בתשריט הבינוי.
 - 6.2 איפיון שטחים פרטיים פתוחים כמפורט בתשריט הבינוי.
7. הוראות לאזור המגורים :
 - 7.1 עיצוב חזיתות הבניינים מראה פני הרחוב ודרך הולכי הרגל יהיו מאופיינים עפ"י המתואר בתשריט הבינוי ובתשריט הנופי.
 - 7.2 גובה הבניינים, גובה הרצפות, גובה הקומות וגגות הבניינים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן וכמתואר בתשריט הבינוי. גובה מיפלס הכניסה המופיע בתשריטים ייקבע סופית לאחר גמר תכנון מיפלסי הכבישים והתשתית. שינוי מיפלס זה לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.

טבלת גובה הבניינים

מספר הקומות המירבי המצויין בטבלה כולל את קומת הכניסה לבנין ואת כל הקומות שמעליה, כולל קומות יציאה לגג או קומות עליונות של דופלקסים.

<u>מספר הבנין</u>	<u>מספר קומות מירבי</u>
2,1	- 14 ק' כולל ק' עליונה של הדופלקסים (בהקלה).
4,3	- 14 ק' כולל ק. עליונה של הדופלקסים (בהקלה).
6,5	- 13 ק' כולל ק. עליונה של הדופלקסים (בהקלה).
7.8	- 8 ק' כולל ק. עליונה של הדופלקסים (בהקלה).

7.3 חומר הגמר לחזיתות יהיה אבן נסורה כחומר עיקרי בשילוב עם חומרים מישניים בהתאם למפורט בסעיף 14 שלהלן ובאופן שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו. תהיה זהות והתאמת חומרים בבניינים בעלי איפיון אורבני זהה.

7.4 שטחי הדירות יהיו בהתאם להוראות התכנית הראשית, שטח ממוצע של 110 מ"ר ליחידת דיור.

7.5 הכניסות העיקריות והכתובות של הבניינים יהיו מהכיכר כמסומן בתשריט הבינוי ובתשריט העיצוב הנופי.

7.6 הכניסה לכל בנין או קבוצת בניינים תודגש על ידי סימון כתובת הבנין בצורה בולטת ומוארת על פי פרט כניסה סטנדרטי כפי שנקבע על ידי מתכנן פיתוח שטח האתר מטעם עת"א.

7.7 אולמות הכניסה לכיוון הכיכר הפנימית יהיו בחלקם בגובה שתי קומות, בבניינים אלה ואחרים בהם תוגבה קומת הכניסה, תושלמנה יחידות הדיור החסרות כתוצאה מהגבהת אולם הכניסה ע"י תוספת קומה של יחידות דופלקס בקומות העליונות ללא מבני יציאה לגג הדופלקסים, כמפורט בסעיף 7.2 דלעיל.

7.8 קו החזית בבניינים שלאורך הכיכר פנים וחץ ייסוג מקו הבנין הקדמי, 2 מ' לפחות, ובהתאם לתכנית הבינוי ולחתכים.

8. הוראות לגבי אלמנטים בניינים:

8.1 מרפסות חיצוניות:
בניית מרפסות פתוחות "לסירוגין" בקומות תשולב אורגאנית באדריכלות הכללית של המבנה לכדי מכלול של מרקם שיטתי כמתואר בתשריט הבינוי.

8.2 במרפסות הפתוחות הנוצרות ע"י נסיגת החזית וכן במרפסות קומת הגג יורשו "מעקות מגבהים" כמתואר בתשריט הבינוי.

- 8.3 אדניות פרחים:
תשולבנה במעקות המרפסות לפחות בפאה חיצונית אחת של המרפסת. בהעדר מרפסות תשולבנה אדניות בחלון חדר המגורים כמתואר בתשריט הבינוי.
- 8.4 מזגני אויר:
לא תותר הרכבת מזגני חלון בקיר חיצוני. תותר הרכבת מזגנים מפוצלים דירתיים ומוסתרים בלבד. פתרון מערכת מיזוג האויר יוגש עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.
- 8.5 גגות הבניינים:
תכנית הגגות שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון אינטגרלי של בריכות המים, אנטנות ויתרת המיתקנים הטכניים. הגגות יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ על הבידוד. הגובה המירבי המותר +58.00 מעל פני הים.
- 8.6 מרפסות גג:
תוגש תכנית למרפסות הצמודות לדירות הגג שתכלול את התכנית העקרונית של הצמחיה והניקוז.
- 8.7 מסתורי כביסה ומסתורי מיתקני מיזוג:
יעוצבו כחלק מהבנין מחומרים עמידים בתאום עם יועץ מיזוג אויר. פירוט המסתור בק.מ. 1:20 יוגש כחלק מהבקשה להיתר.
9. בנייני ציבור
- 9.1 מבני הציבור ימוקמו בהתאם להוראות התכנית הראשית ובהתאם לתשריט.
- 9.2 חומר הגמר של החזיתות - לפי סעיף 15 להלן.
- 9.3 גובה הבניינים וזכויות הבניה:
תותר בניית שתי קומות מעל מיפלס הכניסה הראשי ותינתן אפשרות לכניסה נפרדת לקומה השניה. תותר בניית מרתף בגבולות קומת הכניסה.
- 9.4 פרגולות: תותר בניית תוספת בניה של עד 5% משטח המגרש של פרגולות וגגונים מקורים שלא יכללו בשטח העיקרי ויחשבו כשטחי שרות.
- 9.5 גדרות וקולונדות: מבנה הגדר והקולונדה יתואם עם עיצוב הקולונדה של המרכז המסחרי מדרום לבנייני הציבור ולא ייחשב כמבנה לעניין קוי הבניין.
שטחי הקולונדה בתחום המגרש הגובלים עם שדירת הולכי הרגל ועם המעבר הציבורי מצפון יהיו פתוחים לציבור ולא יכללו בחשבון השטחים העיקריים כי אם כשטחי שרות.
- 9.6 עיצוב הגגות: בנוסף לאמור לעיל בנושא עיצוב הגגות יש להקפיד על עיצוב החזית החמישית של בנין הציבור ולהגיש תאור של פתרון הגגות בכל אחד משלבי הבניה.

10. הנחיות אקוסטיות:

10.1 הנחיות אקוסטיות לבניינים מס' 1,2,7,8:
הבניינים יתוכננו בהתאם להנחיות האקוסטיות
המפורטות בתכנית הראשית. תכנון החלונות
ייעשה עפ"י המתואר בהמשך.

10.2 חלונות

א. החלונות יבוצעו כך שיממשו ערך בידוד
אקוסטי Rtr בשיעור של 20Db לפחות.
המדידה תתבצע בהתאם לתקן ישראלי 1034
חלק 5, "אקוסטיקה: מדידות קול בבניינים
ובידוד קול של אלמנט בנין", סעיף 3.
לשם קבלת תעודת גמר בניה על הקבלן
להמציא מסמך מטעם יועץ אקוסטיקה המאשר
ביצוע הנחיה זו. חלון נגרר כנף על כנף
מסוג "קליל 7000" או שווה ערך טכני
וזיגוג בעובי 6 מ"מ לפחות ייחשב כעומד
בהנחיה זו.

ב. לא יתוכננו חלונות נגררים למגרעת בקיר.

10.2.1 קירות חוץ:

יהיו בעובי מינימלי של 23 ס"מ.

10.2.2 "מחסום אקוסטי" לאורך דרך נמיר:

הסוללה תוקם בהתאם להנחיות התכנית הראשית.
ההנחיות האקוסטיות יהיו באישור השרות
לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.

11. הנחיות לתכנון אקלימי:

11.1 פתחים וחלונות בקומות הגבוהות בבנייני
המגורים בחזיתות הצפוניות והמערביות ימוגנו
מרוח בחלונות המותאמים לכוחות הרוח בהתאם.

11.2 ההנחיות האקלימיות יהיו באישור השירות
לאיכות הסביבה של ע.ת.א.

חדרי האשפה יתוכננו בקומות העמודים או בחניון
התחתון, כמתואר בתשריט הבינוי באישור עם מחלקת
התברואה. במבני הציבור תינתן אפשרות של שילוב
האשפונים בקירות הגדר של הפיתוח. ראה סעיף 18.4
להלן.

גימור חיצוני של חדרי האשפה יהיה ע"י חומרי גמר
זהים לאלו של הבנין כולו ובתאום עם אדריכל
הרישוי.

12. חדרי אשפה :

חדרי שנאים יותקנו בתאום עם חברת החשמל לישראל
מחומרים ופרטים הזהים לאלה של הבנין אליו
יוצמדו:

13. חדרי שנאים:

בבניין הראשון מבין קבוצת הבניינים להלן שייבנה,
תיבנה תחנת טרנספורמציה:

קבוצה א': בניינים מס' 1,2,3,4,5,6.

קבוצה ב': בניינים מס' 7,8 מגוש I במידה ולא
ניבנו בניינים מס' 1,3,4,5 בגוש II.

לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של: חשמל, גז, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, מיזוג אויר, ארובות לחימום וכיו"ב. צוברי הגז ימוקמו מתחת לפני הקרקע.

14. צנרת :

15. חומרי גמר

הבניינים

וגווניהם :

15.1 חומר הגמר העיקרי יהיה אריחי אבן מנוסרת או שווה ערך טכני, באישור מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו. כל החומרים יהיו ברמה תיקנית. צבע חומרי הגמר העיקריים בבניינים יהיה ברובו לבן שבור. סידור ציפוי האבן וחלוקתה באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.

15.2 חומרי הגמר המישניים יהיו מחומר עמיד כגון: משטחים של מתכת וזכוכית ו/או אלמנטים של בטון מוחלק ו/או טיח סינטטי ו/או גרנוליט ו/או פסיפס קרמי במידות מינימום של 20X20 מ"מ, או כל חומר עמיד אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו.

15.3 חומרי הגמר הראשיים והמשניים לבניינים ייקבעו בהתאם להשתייכותו של הבנין לקבוצת השתייכות אורבנית בהתאם לתשריט הבינוי. תהיה זהות בחומרי הגמר של כל הבניינים המשתייכים לאותה קבוצת השתייכות כלהלן:

קבוצה א': 1,2,3,4,5,6.

קבוצה ב': 7,8. בנין 7 יש לתאם עם בנין 1.

בנין 8 יש לתאם עם בנין 8

ב-ת.ע.א 1116/א'2.

קבוצה ג': בנייני ציבור - 4,5 לפי סעיף 9
דלעיל.

15.4 בבקשה להיתרי הבניה יפורטו חומרי גמר חזיתות הבניינים וגווניהם לכל בנין ובנין.

15.5 כל חומרי הגמר יעמדו בתנאי הבליה המואצת בקירבת הים ובתקן הנדרש על ידי מכון התקנים ויאושרו על ידו.

15.6 חומרים נוספים לבניינים או גוונים שונים יהיו טעונים אישור מהנדס העיר או מי שיוסמך לכך מטעמו.

פיתרון המיקלוט יינתן ע"י אדריכל הבנין עפ"י הנחיות הג"א שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה. במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים ייחשב שטח המרחב המוגן והגישות אליו כמקלט לכל דבר וענין.

16. מיקלוט:

17. פיתוח השטחים
הציבוריים
הפתוחים:

תכנון אזורי השטחים הציבוריים הפתוחים והכיכר ייעשה ע"י מתכנן פיתוח שטח האתר מטעם עת"א ויכלול את עיצוב השדירה, הכיכר, הנטיעות, הדרכים, השבילים, ריהוט הרחוב, התאורה והגדרות. תכנית הבינוי והפיתוח מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

18. הנחיות לעיצוב
בשטחים הפרטיים
ובשטחים הפרטיים
הפתוחים:

18.1 קירות הגובלים בשטחים ציבוריים יהיו בגובה של לא פחות מ-40 ס"מ ולא יותר מ-60 ס"מ, חזית הקיר בשיפוע 1:3 בקוים אופקיים מעל פני הריצוף או הגיגון בשטח הציבורי הצמוד. רוחב ראש הקיר 40 ס"מ לפחות.

18.2 גמר חיצוני של קירות הפיתוח - גרנוליט חצץ לבן + מלט לבן או אבן קררה + מלט לבן.

18.3 לא יוקמו גדרות כלשהן על גבי הקירות הגובלים בשטחים הציבוריים.

18.4 בקירות ישולבו מגרעות לנטיעת עצים, מיקום ספסלים, עמודי תאורה, פילרים של חשמל ותקשורת, ואשפונים של מבני הציבור. האשפונים המשולבים בגדרות לא ייחשבו כמבנה לעניין קוי הבניין.

18.5 הכניסה לבניינים תודגש ע"י אלמנט מוגבה הכולל תאורה שקועה, מיספור הבית וכד' לפי פרט.

18.6 ריצוף שביל הכניסה מגרנוליט יצוק או אבן משתלבת ריבועית.

18.7 במשטחי הגיגון בין הבית וקירות הגדר הגובלים בשטחים הציבוריים הקרקע תהיה בשיפוע מישורי אחיד. משטחים אלה יגוננו בדשא או בצמחיית כיסוי נמוכה עד גובה של 20 ס"מ בתוספת עצים יחודיים.

18.8 החניה תחולק לחניה עלית וחניה תת-קרקעית. החניה העלית תרוצף בגרנוליט או אבן משתלבת ריבועית בגוונים שונים.

18.9 בדפנות החניונים התת-קרקעיים שיש בהם איוורור צידי ב"חצר אנגלית", לאורך דפנות אלו תוגבה הקרקע עד לגובה של 30 ס"מ מסף ה"חצר האנגלית".

18.10 תאורת החניונים העיליים, שבילי הגישה והשטחים הפתוחים לפי פרט בנספח הנופי.

18.11 תכנית הפיתוח הנה עקרונית בלבד ושינויים שיאושרו ע"י מהנדס העיר או נציגו לא ייחשבו לשינוי בתכנית זו. גמר ביצוע עבודות הפיתוח ב-ש.פ.פ. יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.

19. חניה:

19.1 חניית כלי רכב תהיה עפ"י המתואר בתכנית הבינוי והפיתוח, חניה במיפלס התחתון המקורה כנדרש על ידי התכנית הראשית, לא תיחשב כמרתף לענין סעיף 10ג' של התכנית הראשית.

19.2 תשריטי החניה העליונה והתחתונה הינם מנחים בלבד. תכנית חניה נפרדת לכל בנין ובנין תוגש בבקשה להיתר.

20. היתרי בניה:

20.1 יש לקבל אישור וחתימת אדריכלי האתר ואדריכל הפיתוח מטעם ע.ת.א יפו או מי שימונה לכך מטעם מהנדס העיר.

20.2 הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתר בניה בנפרד לכל אחד מן הבניינים המרכיבים זוג בניינים, זאת בתנאי שפתרון הנגישות לחניה לזוג או לגושי הבניינים הנוגעים בדבר, יהיה פתור ומפורט בתכניות המצורפות להיתר הבניה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה לבנין הצמוד לבנין קיים, תצורף לבקשה תכנית חזית הבנין הקיים על מיפלסיו המדויקים. לא יינתן היתר לבניית בנין בשלבים למעט חפירה ודיפון.

20.3 לפני קבלת היתר יש להגיש לאישור דגם אדריכלי (ק.מ. 1:250 לפחות) של בנין מייצג או הראשון שיוגש להיתר, מכל קבוצת התייחסות אורבנית כמתואר בס"ק 14.3 דלעיל.

21. הקלות:

א. שטחי החניה במיפלס התחתון כמתחייב מתוכנית 1116-א' יהיו עד גבול המגרש, ובלבד שגובה תיקרת החניון בחלק שבין קו בניין קדמי וקו המגרש יותאם לגובה הפיתוח בשטחים הציבוריים ועקרונות התכנון הנופי (קירות בגבול מגרש בגובה עד 60 ס"מ מישור משופע אחיד מגוון בין הקיר לבניין) המופיעים בתשריט הנופי וכפוף לאישור אדריכל פיתוח שטח האתר מטעם ע.ת.א.

ב. הגבהת הבניינים בקומה נוספת.

ג. הגבהת קומת הקרקע בבניינים 1:6 לגובה של 2 קומות.

ד. לאורך מעבר הולכי הרגל המרכזי - קומות הכניסה תהיינה מפולשות בחלקן.

ה. בבניינים 1:6 יתאפשר מרתף תחתון נוסף לחניה בלבד עד גבול המגרש.

יש לראות בהנחיות העיצוב, בתשריטי החזיתות ותכניות הפיתוח המופיעים בגליונות התשריטים הנחיות עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות המפלסים, לא ייחשבו לשינוי לתכנית זו. מהנדס העיר יקבע אם שינוי מוצע הינו מהותי או לאו.

22. גמישות התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

תאריך:

אמריז משה - מאיוס אלי
אדריכלית ומתכננת ערים
רח' נמיר 19, ת"א 64920
טל: 05-6910685, 05-6910685

חתימת עורכי התכנית:

תאריך: 19.12.95

חתימת הרשות המאשרת:

תאריך:

עדכונים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
שם התכנית: עיצוב איכותי לפרויקט מס' תע"א-1116/א'-1			
הומלצה להפקדה בשיבות:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	מס' תע"א
8.1.95	7131	11	1-81116
"	"	3	"
"	"	5	"
"	"	1	"
התקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה			
תאריך	ישיבה מס'		
	1		
מנהל	מהנדס העיר	יו"ר הועדה	תאריך
		5.2.96	