

תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית תא/1770/א

10.01.2011

הוראות התכנית

כללי

1. שם התכנית

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית תא/1770/א – "בבלי דקל" (להלן: תכנית א/1770).

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על כל מתחם תכנית א/1770, והינה בנוסף להוראות תא/1770/א למעט מגרש 20 תחמ"ש ומגרש 21 בית קברות.

3. מסמכי התכנית

- 3.1 תכנית העיצוב כוללת את המסמכים הבאים:
- 1) הוראות תכנית זו הכוללות 13 עמודים להלן ה"תקנון".
 - 2) תשריט בינוי ועיצוב אדריכלי הכולל תכנית העמדה, חזיתות, חתכים וזיקות הנאה.
 - 3) תוכנית פיתוח סביבתי הכולל תשריט מנחה, חזיתות לרחובות, ונספח פרטי פיתוח מנחה.
 - 4) תוכנית תנועה הכוללת תשריט מערכת דרכים ונגישות מנחה, ותוכניות חניון תת קרקעי.
 - 5) גיליון נספח תאום מערכות מנחה.
- 3.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה. במקרה של סתירה בין מסמכי תכנית זו תגברנה הוראות התקנון על כל יתר מסמכי התכנית.

4. עורכי התכנית

- 4.1 מתכנני הבינוי האדריכלי:
משרד משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
משרד גל נאור אדריכלים בע"מ
- 4.2 פיתוח ונוף- אדר' ליטל סמוק פביאן, תמ"א
פיתוח שטחים ציבוריים – ד. מרגלית-ע. מרגלית אדריכלי נוף בע"מ
- 4.3 תנועה- מ.ת.ן מערכות תעבורה יועצים 97 בע"מ
- 4.4 תשתיות- א. מריניאנסקי – מהנדסים
- 4.5 יועץ משפטי – עו"ד- משרד גולדפרב, לוי, ערן, מאירי, צפריר ושות'



5. מטרת התכנית

קביעת הוראות והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לעיצוב אופיו של המתחם, לשמירת איכותו האדריכלית, תאום תכנוני והנדסי של המבנים והשטחים הפתוחים במתחם, הקשרים בין שטחי התכנית לסביבה הסמוכה ופירוט פתרונות עיצוביים וטכניים לסוגיות תכנון, פיתוח נופי, תשתיות (מערכות) ובינוי.

הוראות כלליות

6. מגורים כללי

כללי: מבני המגורים במגרשים 1'-4' ישמרו על עקרון העמדה בקו קשתי המסומן בתשריט, או עד 5 מ' ממנו. המבנים במגרשים 1'-2', 3'-4', 5'-6', יהיו לפחות בצמדי מבני בסיסיים כמתואר לעיל: מבנים אחידים במראה עם חומרי גמר דומים ובעלי שפה עיצובית אחידה אשר יחלקו שטח מגוון משותף ורציף. המופיע בתוכנית העמדה בתשריט הינו מנחה בלבד.

- 6.1 הכניסה הראשית להולכי הרגל לבנייני המגורים במגרשים 1'-4', תהיה מרחוב שטיינמן ולבנייני המגורים במגרשים 5' ו 6' מרחוב הנשיאים.
- 6.2 מפלס הכניסה למבנים הינו בהתאם למצוין בתשריט והינו מחייב. ניתן להגביה או להנמיך את המפלס רק בהתאמה לפיתוח ולתשתיות העירוניות ובאישור מהנדס העיר.
- 6.3 יותר תכנון קומות בעלות חלל פנימי כפול בחלק מהקומה או בשלמותה, וכמו כן יותר איחוד יחידות מגורים ובלבד שתשמר חזות רציפה של המבנה לכל גובהו.
- 6.4 במידה ותהיה קומה טכנית באמצע הבניין, היא תוסתר במעטפת המשכית ותסתיר את כל האלמנטים הטכניים שבתוכה.
- 6.5 קומת כניסה תהיה חלל בגובה של עד 6 מ'. ניתן להגביה חלק מקומת הכניסה עד 10 מ' ללא חריגה מסך גובה המבנה.
- 6.6 גבהי בניינים לפי סעיף 10 ס"ק (1) (ב) לתכנית הראשית 1770 א' - "בבלי דקל".

7. קווי הבניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט והוראות תכנית 1770 א'.

8. חזיתות המבנים

- 8.1 מבני המגורים במגרשים 1'-6', יחופו בזכוכית ללא הגבלה כמותית ובתנאי שתעמוד בתקנים של איכות הסביבה. כמו כן, יותר שילוב חומרים אחרים כגון גרניט, אלומיניום, ו/או פלדה, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה") בעיצוב החזיתות, ובלבד שחומרים אלו לא יהיו מרכיב דומיננטי בחזית. הזכוכית תהיה שקופה, בהירה ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של 12%. תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית.
- 8.2 המבנים יאופיינו ע"י אלמנט ורטיקאלי ברור ורציף לכל גובה המבנים בחזיתות ו/או בנפחיות של המבנה. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינם להמחשה בלבד.

8.3 יותרו נפחים אשר יבלטו מהמישור ההמשכי של הבניין ובתנאי שישולבו באופן שלא יפגע באלמנט הורטיקאלי אשר הוזכר בסעיף 8.2 וברציפות של חזית המבנה. כמו כן, הם לא יבלטו מעבר למסגרת הבניין והמרפסות, ולא יפחתו מגובה 2 קומות. הנפחים הבולטים ישמרו על חזרתיות לכל גובהו של המבנה. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינן להמחשה בלבד.

8.4 לא תותר התקנת צנרת גלויה על חזיתות המבנים.

9. מרפסות

- 9.1 במידה ותהיינה מרפסות בבניינים הן תהיינה כלואות בין קירות המשכיים של מעטפת הבניין כמתואר בתשריט. הדוגמאות המופיעות בחזיתות בתשריט הינם להמחשה בלבד.
- 9.2 בנוסף, תותרנה מרפסות מעל נפחים בולטים כמתואר בסעיף 8.3 ובתנאי שהמעקה יהווה המשך רציף של מעטפת הנפחים הנ"ל ודינם כדין מרפסת גג.
- 9.3 במרפסות הגג תותר הקמת אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין.
- 9.4 מעקות המרפסות יהיו עשויים זכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה או עץ בצבע טבעי או כדוגמת הפרופילים בחזית. ובתנאי שיהיו המשכיים כפי שהוגדר בסעיף 9.1.
- 9.5 תותר בנית אלמנטי הצללה מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום, וזאת כחלק מתכנון המבנה בשלב היתר הבנייה הראשי. החומרים יהיו זהים בכל צמד המבנים במגרשים 1א'-2א', 3א'-4א', 5א'-6א'.

10. קומת גג

- 10.1 ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, בתנאי שיוסותרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי.
- 10.2 כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- 10.3 ניתן לתכנן גג שטוח אחיד לכל המבנה או לדרג את חלקי המבנה השונים בחלק העליון כך שייוצרו קפיצות משמעותיות של 2 עד 4 קומות, ובלבד שלא יפריעו לקבלת האלמנט הורטיקאלי המתואר בסעיף 8.2.

11. קומת קרקע במגרשי המגורים 1א'-6א'

- 11.1 קומת הקרקע תתוכנן כך שתשמור על קשר בין פנים וחץ. קשר זה יבוא לידי ביטוי בחזיתות שקופות, דלתות גדולות המאפשרות כניסה ויציאה אל השפ"פ ושטחי הגיגון האחוריים, צמחיה הנכנסת לתוך הלובי, ואלמנטים אדריכליים היוצאים מהלובי החוצה. תתאפשר מקסימום ראות לכוון השטח הפתוח סביב הבניין מתוך שטח הלובי.

11.2 במידה ויוקמו מבנים לרווחת הדיירים, המחברים בנינים סמוכים, כמתאפשר לפי התב"ע, בסעיף 10.2 א' בהוראות תא/1770/א, יהייה המבנה מעוצב כך שישתלב עם פיתוח השטח הן ע"י שקיפויות מירביות ואו שילוב צמחיה כחלק אינטגרלי של המבנה כולל אפשרות לצמחיה בחזית חמישית (הגג). יוקצה מעבר משני צידי המבנה המשותף ברוחב מינימלי של 5 מ'. המבנה יתוכנן כך שישתלב מבחינה עיצובית עם חזיתות מבנה המגורים. תותר הקמת בריכת שחייה פתוחה בחלק האחורי הפונה לשצ"פ.

11.3 במקרה כזה של בניית מבנה לרווחת הדיירים ובריכת שחייה על פני הקרקע, לא יתאפשר גידור גינת הנושא הפרטית מעבר ל 60 ס"מ, כמתחייב בסעיף 26.1. המופיע בתוכנית העמדה שבתשריט הינו מנחה בלבד.

12. מגורים במגרש 7

תידרש שמירה על הקווים המנחים של תכנית זו. תנאי להיתר בנייה במגרש 7 יהיה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח למגרש זה בלבד, בהתייחס לתכנון המפורט המבוקש בתחומו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

13. מבנים במגרשים שאינם מיועדים למגורים

13.1 צורתם הכללית של הבניינים שאינם מבני מגורים כמו מסחר, מבני ציבור, ומשרדים תקבע בעת מתן היתר בנייה בכפוף לאישור מהנדס העיר ובלבד שלא תפגע בעקרונות תכנית זו.

13.2 גגות בניינים אלו יעוצבו באופן אסטטי. עדיפות תינתן לגינון הגגות ("גגות ירוקים"). שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירופפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.

13.3 יותרו התקנת מערכות סולריות, מתקנים טכניים על גגות אלו, חדרי מעליות ושירות ובלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסדרו באופן שיבטיח שהם לא יצרו מפגע אסטטי, הן ממפלס הרחוב והן ממגדלי המגורים המתוכננים.

14. מערכות מיזוג אוויר

14.1 לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין בכל תחום התכנית לרבות מבני הציבור, מסחר ומשרדים.

14.2 במגדלי המגורים יותר שימוש במגדלי קירור או בפתרון חלופי דומה על הגג העליון או בקומות טכניות.

14.3 אוורור החניון התת קרקעי ייעשה דרך גרעין המבנה וייפלט בגובה שבין קומת הלובי לקומה הראשונה, ובמידת הצורך ניתן לאשר פתרונות נוספים באישור מהנדס העיר.

15. הנחיות אקוסטיות

במגרש 17, 30, 31, 12, 8 לאורך נתיבי איילון, התכנון המפורט להיתר יכלול פתרון אקוסטי לרעש התנועה הנוצר מנתיבי איילון הסמוכים. הפתרון האקוסטי יהיה בתאום עם השירות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.

16. חדרי אשפה ושירות

במבני המגורים במגרשים 1א'-6א' חדרי האשפה ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון, בתאום עם מחלקת התברואה של עיריית ת"א-יפו. באזורים בהם תידרש גישה של רכב תפעולי ניתן יהיה לקבוע את גובה תקרת החניון ב 5מ' נטו. ניתן יהיה להציע פתרונות אשפה אחרים בתאום עם מחלקת התברואה בעיריית ת"א יפו. בשאר המגרשים הגישה והדרכים לחדרי האשפה בתחום כל מגרש יתוכננו בהתאמה לתוכניות התנועה והפיתוח הציבורי של התכנית, כפי שתאושר בפורום הפיתוח ומהנדס העיר.

17. בריכת שחייה

- 17.1 תותר הקמת בריכת שחייה ופונקציות נוספות לרווחת הדיירים, וכן חדרים טכניים המשרתים אותם, במרתף 1- או בקומות העליונות של המגדל.
- 17.2 במקרה כזה של בניית מבנה לרווחת הדיירים ובריכת שחייה שלא על פני הקרקע, יתאפשר גידור גינת הנושא הפרטית מעבר ל 60 ס"מ, למרות הכתוב בסעיף 26.1.

18. זיקות הנאה וזכויות מעבר

18.1 זיקות ההנאה וזכויות המעבר המפורטות בפרק זה להלן, הינן על-פי מספרי המגרשים המסומנים בטבלת השטחים ויעודי הקרקע שבתשריט תכנית 1770/א', הינן עקרוניות בלבד, וכפופות לשינויים, ככל שיידרשו, בהתאם לדרישות התכנוניות, התאמת התכנון לצרכי הפרוייקט ולדרישות הרשויות ו/או במסגרת היתרי הבניה לפי העניין, ובכפוף לרישום תשריט החלוקה כפי שיאושר ויירשם בפועל. זיקות ההנאה וזכויות המעבר בתצורתן הסופית, תותאמנה לרישום כפי שיהא נכון בלשכת רישום המקרקעין, ולתכנון הסופי כפי שיהא נכון בעת הוצאת היתר הבניה, והן תירשמנה בהתאם לכל דין אשר יחול במועד הוצאת היתר הבניה.

18.2 זיקות ההנאה וזכויות המעבר המפורטות להלן, כוללות הן את זיקות ההנאה בהתאם לאמור בתקנון תכנית 1770/א', והן זיקות הנאה וזכויות מעבר נוספות ("זיקות ההנאה הנוספות"), זאת בהתאם לצרכים התכנוניים כפי שעלו במועד עריכת תכנית זו. לשם הנוחות, הופרדו בפרק זה זיקות ההנאה הנדרשות על-פי תקנון תכנית 1770/א', מזיקות ההנאה הנוספות.

18.3 להלן יפורטו זיקות ההנאה בהתאם לתכנית 1770/א':

- 18.3.1. במגרשים 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 6א, 1ב, 2ב, 3ב, 4ב, 5ב, 6ב תירשמנה זיקות הנאה לטובת מגרשים 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 6א, 1ב, 2ב, 3ב, 4ב, 5ב, 6ב למעבר תשתיות, וכן למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ו/או רכבי שרות, הצלה, ותפעול, במפלסי תת הקרקע, בשטחי החניון והחניה, והכל בהתאם לתוכנית התשתיות הסופית, תוכנית התנועה הסופית ולתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה, כמסומן "ה" בתשריט. זיקה זו בקומות החניה, תירשם בהתאם לסעיפים 13(2)(ב) ו- 10(7)(א)(3) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.2. במגרשים 1ב, 2ב, 3ב, 4ב, 5ב, 6ב תירשמה זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע, ברוחב משתנה עפ"י תכנון יועץ הפיתוח ובשטח כפי שיקבע בהיתר הבניה, כמסומן "ז" בתשריט. זיקה זו בשפ"פ, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(א) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.3. במגרש 12 תירשם זיקת הנאה לטובת מגרש 8 למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, בדרך דו-סטריט ומדרכות ברוחב משתנה עפ"י תכנון יועץ התנועה ובשטח כפי שיקבע בהיתר הבניה, כמסומן "א" בתשריט. זיקה זו למעבר, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(א) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.4. במגרשים 31 ו- 18 תירשם זיקת הנאה לטובת מגרשים 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 6א, 1ב, 2ב, 3ב, 4ב, 5ב, 6ב למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, במפלס תת הקרקע, והכל בהתאם לתוכנית התנועה הסופית. תוואי עקרוני מסומן "ג" בתשריט. זיקה זו במעברים מתחת לרח' שטיינמן, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(ב) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.5. במגרשים 1א ו- 2א תירשמה זיקות הנאה לטובת מגרשים 1א ו- 2א למעבר דיירים ומבקרים בלובי המשותף או לחילופין במבנה לרווחת הדיירים ככל שיהיו משותפים לשני בניינים אלו, והכל בהתאם לתכנית הבינוי הסופית. תוואי עקרוני מסומן "ב" בתשריט. זיקה זו למעבר כאמור, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(ד) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.6. במגרשים 3א ו- 4א תירשמה זיקות הנאה לטובת מגרשים 3א ו- 4א למעבר דיירים ומבקרים בלובי המשותף בדרך דו-סטריט ומדרכות ברוחב משתנה עפ"י תכנון יועץ התנועה ובשטח כפי שיקבע בהיתר הבניה, והכל בהתאם לתכנית הבינוי הסופית. תוואי עקרוני מסומן "ב" בתשריט. זיקה זו למעבר כאמור, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(ד) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.7. במגרשים 5א ו- 6א תירשמה זיקות הנאה לטובת מגרשים 5א ו- 6א למעבר דיירים ומבקרים בלובי המשותף, והכל בהתאם לתכנית הבינוי הסופית. תוואי עקרוני מסומן "ב" בתשריט. זיקה זו למעבר בלובי המשותף לשני בניינים סמוכים, תירשם בהתאם לסעיף 13(2)(ד) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.3.8. יובהר, כי בהתאם לצרכים התכנוניים של הפרוייקט במועד עריכת תכנית זו, ובהתאם להוראות סעיפים 10(7)(א)(2) ו- 11(2) לתקנון תכנית 1770/א', לא תבוצענה דרכי הגישה הפרטיות במפלס הקרקע המפורטות בסעיף 13(2)(ב) לתקנון תכנית 1770/א'.

18.4. להלן יפורטו זיקות ההנאה הנוספות:

18.4.1. במגרש 1א תירשם זיקת הנאה לטובת מגרשים 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 6א, 1ב, 2ב, 3ב, 4ב, 5ב, 6ב למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, כביש גישה ושרות במפלס הקרקע, בדרך דו-סטריט ומדרכות ברוחב משתנה עפ"י תכנון יועץ התנועה ובשטח כפי שיקבע בהיתר הבניה כמסומן "ד" בתשריט, וכן זכות מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים מכלל הציבור במעבר מוסדר כמסומן "י" בתשריט.

- 18.4.2. במגרש 3א תירשמנה זיקות הנאה לטובת מגרש 4א למעבר רכבי כיבוי אש והצלה, בהתאם להנחיות הסופיות של רשות הכבאות כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. תוואי עקרוני מסומן "ו" בתשריט.
- 18.4.3. במגרשים 1א, 2א, 3א, 4א, 5א, 4ב, 5ב, תירשמנה זכויות מעבר לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע. תוואי עקרוני מסומן "ט" בתשריט.
- 18.4.4. במגרש 6א תירשם זכות מעבר לטובת הציבור למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, בהתאם לתוכנית התנועה הסופית. תוואי עקרוני מסומן "ח" בתשריט.

פיתוח סביבתי

19. כללי

- 19.1 השטחים הפתוחים, שטחי השצ"פ והשפ"פ, יתוכננו כיחידה תכנונית אחת, על מנת להבטיח פיתוח מתואם ורציף של השטחים שהיו פתוחים לשימוש ולמעבר הציבור.

שטחים ציבוריים

20. שצ"פ

- 20.1 השצ"פ בתוכנית ממוקם במרכז התוכנית ומחולק טופוגרפית לשני מפלסים עיקריים: מפלס עליון המתחבר לגן אברמוביץ הקיים ונמצא על תל עתיקות, ומפלס תחתון המתחבר בגבהים לרחובות פעמוני וההלכה ובאופן ישיר למפלסי השפ"פים, מגרשים 1ב'-6ב'.
- 20.2 ניצול הפרשי הגובה יתוכנן באופן ייחודי, ויוכל לכלול מפל מים.
- 20.3 יישמר רצף מפלסי ותפקודי לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בין השצ"פ לגן אברמוביץ הקיים לרח' ההלכה, ולרחובות מעטפת הפרויקט ישירות ודרך השפ"פים של מגרשים 4ב, 5ב, 6ב' ומגרש 1א לרח' שטיינמן.
- 20.4 בתכנון השצ"פ יינתן ביטוי תכנוני לנושא העתיקות בתאום עם רשות העתיקות ומהנדס העיר.
- 20.5 שימושים בשצ"פ: שבילים, שבילי אופניים, רמפות, מגרשי ומתקני משחק, ריהוט רחוב, פיסול, תאורה, שטחים מגוננים, מתקני מים כגון בריכות נוי, מפל וכו'.
- 20.6 יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בשטח השצ"פ עפ"י נספח תשתיות ו/או באישור מהנדס העיר.
- 20.7 תכנית הגינון בשטח השצ"פ תתואם עם תכנון השפ"פים לקבלת רצף רעיוני וויזואלי.
- 20.8 תכנון השצ"פ יהיה בהתאם לסטנדרטים העירוניים של עת"א. קביעה תכנונית / עיצובית מחייבת תהיה במסגרת פורום פיתוח או מהנדס העיר.

21. רחובות היקפיים

21.1 הרחובות הציבוריים יתוכננו באופן רציף אחד ורציף עפ"י הנחיות קובץ פרטים סטנדרטיים למרחב הציבורי של עיריית תל-אביב.

21.2 שבילי אופניים ישולבו בתכנון עפ"י תכנית זו ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א.

21.3 רוחבי המדרכה וחתך רחוב שטיינמן יהיה כמפורט בתוכנית העיצוב ותוכניות התנועה שתאושרנה ע"י העיריה ומשרד התחבורה ובפורום פיתוח כמו כן, ישמרו רצועות להולכי רגל, שבילי אופניים, לתשתיות לשתילת עצים, על מנת ליצור מדרכה רציפה זו, הוקצו שטחים ממגרשי המגורים 1א'-3א', בהתאם לתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט ולתוכנית הפיתוח, אשר יפותחו כחלק בילתי נפרד מהרחוב.

21.4 תוכנית הנטיעות תבטיח עצי צל בוגרים לאורך המדרכות של שדרות ההלכה, רחוב שטיינמן ופעמוני.

21.5 כניסות רכב למרתפי החניה יותקנו ללא הנמכת מפלס המדרכה הציבורית כדי לשמר, ככל האפשר את רציפות המדרכה לתנועת הולכי רגל.

21.6 לא יותקנו מתקני תשתית עיליים בתחום התוכנית, מתקנים כגון: ארונות סעף, ארונות רשת, פילרים וחשמל, ארונות תקשורת, כבלים, ארונות רמזור, או מרכזיות תאורה וכיוב', יותקנו בנישות וגומחות מיוחדות בתחום המגרשים ולא יבלטו ו/או יחדרו לתחום הציבורי. הכל עפ"י תוכניות הפיתוח והתשתיות הציבוריות שתאושרנה ע"י העיריה והגורמים השונים כגון: חברת חשמל, בזק, תקשורת וכד'.

22. גשר הולכי רגל

תכנון וביצוע גשר הולכי רגל מעל רח' ההלכה: בסיס הגשר בצידו הצפוני, יעשה בתחומי זכות הדרך של רח' ההלכה. מגרשים 4א', 4ב', 5א' ו-5ב', יקצו שטחים עבור מדרכה ושביל אופניים ברח' ההלכה בהתאם לתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט ותוכנית הפיתוח.

פיתוח שטחים פרטיים

23. שטחי מגורים ושטחים פרטיים פתוחים

23.1 שטחי השפ"פים הצמודים לשטחי המגורים, מגרשים 1ב'-4ב' ו-5ב'-6ב', יפותחו כרצף גינוני אחד, המאפשר טיול רציף לאורכו ומחבר אל השצ"פ הצמוד. אופן הגינון והנטיעות בשפ"פים יהיה בהתאם לתכנית זו סעיף 24 ובהתאם להחלטת פורום פיתוח או מהנדס העיר.

23.2 שבילי הפיתוח המשותפים למגרשים 1-4 ירוצפו כרצף תכנוני אחד וניתן לתכנן רצף נוסף במגרשים 5-6. רצף זה ישמור על אחידות בחומרים ובגוון.

23.3 בשטחי המגורים ניתן לשלב בריכות נוי אשר ישולבו בשטחי הגינון. בריכות אלו יתוכננו בעומק תקני וללא גדרות.

23.4 תותר הקמה של מדרגות ופתחי מילוט מהחניון במגרשי המגורים ובשטחים פרטיים פתוחים. יעשה מאמץ תכנוני להצניע כמות, מיקום וגודל פתחים אלו בתאום עם מהנדס העיר.

23.5 בתחום כל מגרשי המגורים, ישולב גן נושא (כגון גן ורדים, גן פרפרים, גן יפני וכו'). גנים אלו יתוכננו כגנים יחודיים וישולבו בשטחי המגורים.

23.6 התאורה, ריהוט הגן והרחוב בשטחי המגורים ובשפ"פים, יתוכננו כרצף תכנוני אחד במגרשים 1א'-4א' ו-1ב'-4ב' וניתן לתכנן אותם כרצף נוסף במגרשים 5א'-6א' ו-5ב'-6ב'. רצף זה ישמור על אחדות בפרטי ריהוט, גן ובחומרים השונים. (ראה פרטים מנחים בנספח פיתוח)

23.7 קביעה תכנונית ועיצובית לכל הנושאים המוזכרים מעלה תהייה במסגרת פורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר.

24. גינון ונטיעות – שטחי מגורים ושטחים פרטיים פתוחים

24.1 בשטחים הפרטיים ובשטחים הפרטיים פתוחים יינטעו עצים בוגרים כרצף ירוק בצפיפות שתאפשר גידול צמחייה נמוכה. תוכנית הנטיעות תהיה מסיבית ותבטיח, ככל שניתן, רצף של עצי צל.

24.2 לפחות ב 70% משטחי הגינון על גבי תקרת המרתף לא יפחת מילוי המצע המנותק מ 1.5 מ' ובשאר השטח לא יפחת מ 0.5 מ'.

24.3 העצים יינטעו באופן רנדומאלי וממגוון מינים ויהיו באישור אגרונום שפ"ע ומהרשימה המומלצת דלהלן:

<i>Acer obtusifolium</i>	אדר סורי
<i>Acer buergeranum</i>	אדר תלת-אונתי
<i>Pistacia atlantica</i>	אלה אטלנטית
<i>Quercus pedunculiflora</i>	אלון ארוך עקצים
<i>Quercus Calliprinos</i>	אלון מצוי
<i>Quercus boissieri</i>	אלון התולע
<i>Quercus ilex</i>	אלון הגלעין
<i>Quercus ithaburensis</i>	אלון התבור
<i>Quercus suber</i>	אלון השעם
<i>Platanus orientalis</i>	דולב מזרחי
<i>Ceratonia siliqua</i>	חרוב מצוי
<i>Cercis siliquastrum</i>	כליל החורש
<i>Fraxinus uhdei</i>	מילה ירוקת עד
<i>Fraxinus ornus</i>	מילה מלבינה
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	מילה פנסילבנית

Celtis caucasica
Sophora japonica
Laurus nobilis

מיש דרומי
סופורה יפנית
ער אציל

24.4 תוכנית גינון ונטיעות מחייבת, תאפשר בפורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר.

25. תאורה :

תאורה ורהוט בתחום השפפ"ים יתוכננו כרצף תכנוני אחד במגרשים 1-4 וניתן לתכנן כרצף נוסף במגרשים 5-6 , רצף זה ישמור על אחידות בפרטי הריהוט ובחומרים השונים ובהתאם לאישור אדריכל העיר ובפורום פיתוח , בהתאם לדוגמאות שתאושרנה מראש . מערכת התאורה , ראשי מערכת וכד' יחוברו והזנתם תהיה ע"י הבנינים.

26. גדרות

26.1 תותר הקמתם של קירות ו/או גדרות בגבול מגרשי המגורים, ובלבד שגובהם לא יעלה על 60 ס"מ או עפ"י החלטת מהנדס העיר. בכל מקרה , חומרי הגמר לציפוי הגדרות יהיה אחיד לכל הפרויקט , יתכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר וכפי שיאושר בפורום פיתוח לתוכניות הפיתוח והמרחב הציבורי.

26.2 גומחות לארונות תשתית מכל סוג שהוא לרבות חשמל, בזק, כבלים, גז, הידרנטים, חדרי טרפו ואיוורורם ככל שידרשו ימוקמו בקירות הרמפות ו/או בגבול בית הקברות ו/או על חשבון שטחי מגרשי המגורים או השפ"פ. ובתנאי שיעמדו בכל הדרישות, ויואשרו על ידי הגורמים השונים.

26.3 לא יותרו קירות בגובה המחייב מעקות בחזיתות הבנינים הפונות לרחובות ההיקפיים.

26.4 לא יוקמו גדרות או מפרדות פיזיות משמעותיות בין השפ"פ לשצ"פ. הגבול ביניהם יסומן בעזרת שביל הולכי רגל המשתלב בתוכנית הפיתוח, כפי שתאושר בפורום פיתוח או ע"י מהנדס העיר, כך שישמר רצף תפקודי וויזואלי ביניהם.

27. שלבי ביצוע

27.1 הפיתוח של מגרשי המגורים והשפ"פים הצמודים להם, יושלם בכל מגרש ומגרש כתנאי למתן תעודת גמר לאותו בנין, להוציא חלקי שפ"פים הקשורים לפיתוח השצ"פ, או שפ"פ אחר סמוך אליו. במידה ולא יבוצע השצ"פ ואו השפ"פ האחר הסמוך, יבוצע פיתוח זמני בתחומי השפ"פ, בהתאם לאישור פורום פיתוח או מהנדס העיר.

28. כיבוי אש

28.1 רחבות כיבוי אש ישולבו בפיתוח בתחום המגרש הפרטי בלבד, תוך שמירה על עקרונות העיצוב של תוכנית זו. לא יותרו רחבות בתחום השטחים הציבוריים (במקרים חריגים רק באישור של מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו). ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני של המבנה לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת.

הנגישות לרחבות כיבוי אש תהיה מרחובות הציבוריים כמחייב בתוכנית התנועה. במידת הצורך תתאפשר נגישות אל רחבות כיבוי האש ומיקומן, דרך חלקות גובלות כמתואר בתוכנית הפיתוח ובזיקות הנאה.

28.2 כל אלמנט נוסף כגון ארונות, הידרנטים וכדומה ישולבו בחלקים בלתי נפרדים של המבנה אליו שיכים ולא כאלמנטים עצמאיים בפיתוח.

תוכנית תנועה

29. תיאור כללי

29.1 מתוכנן חניון עד 4 מפלסי חניה ובעל שלוש נקודות גישה:

א. רמפה צפונית, בגבול הצפוני של מגרש א'1, המאפשרת נגישות מרחוב שטיינמן ורחוב פעמוני.

ב. רמפה מזרחית, במגרש ציבורי (31), המשמשת כגישה לחניון המגורים, מגרש א'1, במפלס חניון ח-2.

ג. רמפה מערבית, גישה בקצה הדרומי של רחוב הזוהר, דרך מגרש א'6 למגרש א'5.

29.2 החניון כולל דרך ראשית תת קרקעית המאפשרת גם תנועת רכב פינוי אשפה, הצלה, הובלה ושרות, כמתואר בתוכנית התנועה ובתוכנית זיקות ההנאה שבתשריט.

29.3 קיימים מספר מקומות חניה עיליים במגרש מס' א'1, אשר ישמשו כחנית אורחים.

30. תקן חניה

30.1 למגרשי המגורים א'1-א'6, יוקצו 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל יחידת דיור, ובנוסף 20% מכמות יחידות דיור, לצורך חניית אורחים.

30.2 שאר המגרשים ושימושים לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה.

30.3 במגרשי המגורים א'1-א'6, תקן החניה יסופק בתוך כל מגרש. לכל שני מגרשים יתוכננו רמפות פנימיות המחוברות בין מפלסי החניה. במגרשים 1-2, 3-4, 5-6 הרמפות הפנימיות יבוצעו במגרש הראשון הנבנה מבין השניים.

30.4 ניתן לבצע את הרמפות הפנימיות (ראה סעיף 29.3) ואת דרך השירות התת קרקעית (ראה סעיף 28.2) בשלבים בהתאמה לאופן מימוש מגרשי המגורים תוך שמירה ואבטחת הנגישות המחייבת לכל המגרשים.

31. פינוי אשפה

31.1 במפלס חניון ח-1 מתוכננת דרך ראשית היקפית, אשר גובהה מאפשר נסיעת משאיות, ובמיוחד רכב פינוי אשפה.

31.2 בכל אחד ממגדלי המגורים מתוכנן חדר מכולת אשפה במפלס ח-1, עם אפשרות תמרון רכב פינוי אשפה ואיסוף המכולה.

31.3 דרך זו מאפשרת גם הסעת משאיות רהיטים, אספקה, רכב חרום והצלה וכד', תוך בקרה מלאה ושליטה על הבאים בשערי החניון.

תוכנית תשתיות

32. נספח תשתיות

- 32.1 מתקני התשתיות הציבוריות המותקנים לאורך הרחובות בתחום התכנית מתוכננים ומבוצעים ע"י עיריית ת"א, אשר תבוצענה בשלבים בהתאם לתוכניות שתאושרנה מעת לעת ע"י העיריה, המחלקה לתאום הביצוע ההנדסי וחברות חשמל, בזק וכד'.
- 32.2 חדרי טרנספורמציה יבוצעו רק בתחום המגרשים הפרטים. לא תותר הקמתן בתוך השטחים הציבוריים יוטמעו ויוסותרו בתוך הפיתוח או רמפות נגישות לחניון הפרטי, ויאווררו לכיוון שטח הפיתוח ולא לכיוון המדרכה הציבורית.
- תתאפשר הקמתן של מבני תט"ז זמניות (תחנות טרפו זעירות) שמיועדות לביטול בעתיד בהתאם לתוכנית הפיתוח והתשתיות שתאושר מראש אשר יוצנעו, וזאת בהתאם להתקדמות הבניה הפיתוח וביצוע הפינויים בתוכנית.
- 32.3 מיקום חדרי הטרפו' וגודלם ייקבע עם הגשת היתר הבנייה, בהתאם לדרישות חברת חשמל.
- 32.4 גובה ה-0.00 של בניינים בתכנית ייקבע לפחות כ-20 ס"מ מעל גובה תא ביקורת הביוב אליו מחובר המגרש.

33. בניה ירוקה

- 33.1 בקשות להיתרי בניה יכללו התייחסות להנחיות לבניה ירוקה כפי שיפורסמו ע"י מנהל הנדסה משרד אדריכל העיר / או מה"ע.
- לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם.

34. תנאים להיתר

- 34.1 תנאי להיתר בניה יהיה אישור התכנון בפורום פיתוח.
- 34.2 תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות ובהוראות לבניה ירוקה עפ"י התקנים המחייבים אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה ויכללו בין היתר בדיקת פתרונות השקיית שטחי גינון במים אפורים מהמבנים במרחב התכנית. לפתרונות אלו יש לצרף חוות דעת מומחה לנושא בניה ירוקה שתכלול דירוג הפתרונות והערכתם.
- 34.3 תנאי להיתר לבניית הגשר יהיה בדיקת ייתכנות לפתרון עליית אופניים לגשר באמצעות מעלית.

35. גמישויות

ההוראות וההנחיות בנושאי העיצוב האדריכלי והפיתוח בתקנון זה, בתשריטים ובנספחים של תכנית זו, הם עקרוניים בלבד. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו בהם שינויים באישור מהנדס העיר.

גל נאור אדריכלים בע"מ

משרד
הנדסה בנין תל

עורך התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב - יפו

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו			
תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית: 1770/א			
אושרה בישיבות:			
תאריך:	3/6/09	פרוטוקול:	2005-0012
החלטה:	8		
"	"	"	"
"	"	"	"
מנהל האגף:	מנהל העיר:	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה:	תאריך:

ד"ר דורון ספיר
מחנך ספיר
מ"מ וסגן ראש העירייה

עסקה משותפת
אלעד ישראל - א.מ.ת.ש.