

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי מתוקף מדיניות תכנונית לרמת אביב הוותיקה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/2310 (2) - תכנית עיצוב לחובר 2,4,6



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:			
תא/תעא/2310 (2) - תכנית עיצוב לחובר 2,4,6			
אושרה בסמכות ס.מה"ע:			
תאריך 11.08.2022 פרוטוקול 22-0010			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מנהל העיר	תאריך
א.ח' ס/רעל	א.ח' ס/רעל	א.ח' ס/רעל	

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

א.ח' ס/רעל

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

המגרש נמצא בשכונת רמת אביב א'.
התכנון מבוסס על זכויות מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א' וכפוף למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 תא/מק/9086.

תכנון השכונה התבסס על תוכנית "ל" - תוכנית להרחבת העיר תל אביב אל עברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתכניות תא/406 ותא/526 שנגזרו ממנה.
תכנית תא/2310 שאושרה בשנת 1983 אפשרה הרחבות לדירות, ולאחר מכן באו תכניות נושאיות ע/1 למרתפים, ג/1 לגגות הבתים ותמ"א/38.
לשכונות רמת אביב הוותיקה קיים מסמך מדיניות תכנונית שעל עקרונותיו מתבססת תכנית עצוב זו.

המגרש מוקף ברחובות לחובר, ברודצקי וסלואדור ובצפון משיק לבי"ס אליאנס.

התב"ע התקפה: 2310 – הרחבות דיור רמת אביב א'.
ייעוד הקרקע של הבניינים הקיימים במתחם הוא "מגורים א-2-משנה 3 (183).
שטח המגרש: 5.408 דונם בחלקה אחת.

במגרש קיימים 4 מבני מגורים טוריים בני 3 קומות ובהם סה"כ 54 יח"ד.
במגרש מתוכננים 4 מבני מגורים טוריים בני 6 קומות ובהם סה"כ 100 יח"ד.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תא/תעא/2310 (2) - תכנית עיצוב לחובר 2,4,6

1.3 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את חלקה 8 בגוש 6770.
תוכנית העיצוב מכילה: תקנון וחוברת עיצוב.

1.4 שטח תכנית העיצוב

5.408 דונם

1.5 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' סלואדור בשכונת רמת אביב א' במזרח.
רח' ברודצקי בשכונת רמת אביב א' בדרום.
רח' לחובר בשכונת רמת אביב א' במערב.
בית ספר אליאנס בצפון.

1.6 יוזם תוכנית העיצוב

החברה – תנופה בע"ר (לחובר 2-6) בע"מ

1.7 בעל הקרקע

פרטית

1.8 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל: מעוז פרייס אדריכלים
יועץ בנייה ירוקה: ESD
מתכנן תנועה: אריה פלנר
אדריכל נוף: איתן עדן אדריכלי נוף

1.9 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/תעא/2310 בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתמ"א 38 תא/9086 ולמדיניות רמת אביב תא/9006.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – בפרויקט מתוכננים 4 מבנים טוריים ובהם 100 יח"ד סה"כ.

בקומות הגג ישנן נסיגות לצפון ודרום.

ב. סה"כ יח"ד:

בניין	כניסות	יח"ד
לחובר 2	2	20
לחובר 4	2	24
לחובר 6	2	22
סלואדור 3	3	34
סה"כ		100

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

המבנים המתוכננים הם בני קומת קרקע + 4 קומות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 5.65 קומות מעל מרתף משותף בהתאם לתכנית ע"1.

גובה המבנים 21.0 מ' מעל כניסה קובעת כולל גובה מעקה גג עליון.

גובה הקומות 330 ס"מ ברוטו.

גובה חדר האשפה 500 ס"מ ברוטו.

ד. נסיגות בקומת הגג:

1. בחזיתות הצרות, מזרח ומערב הפונות לרחובות, תותר היצמדות לחזית.

2. בחזיתות הדרומיות תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית.

3. בחזיתות הצפוניות תידרש נסיגה של 0.8-1.2 מ' מקו החזית.

ה. קווי בניין/מרווח בין בניינים - יהיו כלהלן.

כיוון / בניין	לחובר 2		לחובר 4		לחובר 6		סלואדור 3
	קיים *	מוצע	קיים *	מוצע	קיים *	מוצע	קיים *
צפוני **	לפי קונטור 2310	12.6 (יחס 1/1.3 בין בניינים)	לפי קונטור 2310	12.6 (יחס 1/1.3 בין בניינים)	לפי קונטור 2310	8 מ'	לפי קונטור 2310
דרומי **	4 (כלפי ברודצקי)	4 (כלפי ברודצקי)	לפי קונטור 2310	12.6 (יחס 1/1.3 בין בניינים)	לפי קונטור 2310	12.6 (יחס 1/1.3 בין בניינים)	8 מ'
מערבי	5 (כלפי לחובר)	5 (כלפי לחובר)	5 (כלפי לחובר)	5 (כלפי לחובר)	5 (כלפי לחובר)	5 (כלפי לחובר)	6 מ' ***
מזרחי	לפי קונטור 2310	8 מ'	לפי קונטור 2310	8 מ'	לפי קונטור 2310	6 מ' ***	3 מ' ****

* לפי תכנית הרחבות 2310

** נשמר מרווח בין מבנים על פי מדיניות רמת אביב ביחס 1 / 1.3 בין רוחב חצר לגובה מבנה ע"פ מדיניות רמת אביב *** בין לחובר 6 לסלואדור 3 ישמר מרחק מינימאלי של 6 מ'.

**** הרחבה של 1.5 מ' מקו הבניין לפי תכנית ההרחבות במרחק מינימאלי של מעל 3 מ'.

***** הבניין הקיים נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.

הערות כלליות לטבלה

- המרווח המינימלי שישמר בין המבנים בחזיתות מזרח/מערב הוא 6 מ'.
- מדידת המרווח בין המבנים בין החזית הראשית לעורפית לא כוללת את בליטת המרפסות.

ו. תמהיל יחידות דיור

סה"כ הדירות כולל ג'1	אחוז	מס' יח"ד
עד 50 מ"ר פלדלת	11.00%	11
51 מ"ר עד 85 מ"ר פלדלת	46.00%	46
86 מ"ר עד 100 מ"ר פלדלת	22.00%	22
מעל 100 מ"ר פלדלת	21.00%	21
סה"כ	100.00%	100

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, יהיו בטיח בהיר בגוון לבן ובטון חשוף או חיפוי קשיח בתלייה יבשה בגוון בטון בהיר מסוג דקטון או אחר. בחזיתות הראשיות יותר שילוב של חיפוי אלומיניום בתלייה יבשה בהמשכיות לפתחי הויטרינות והחלונות לקבלת מראה אחיד. חומרי הגמר יאושרו סופית במסגרת היתרי בנייה על ידי אדריכל העיר.

ב. מרפסות –

- המרפסות יופנו לכיוון החזיתות הראשיות ויבלטו עד 1.6 מ' מקו החזית.
- לכיוון רח' ברודצקי תותר בליטת מרפסות מקו הבניין של 1.2 מ' בהתאם למדיניות רמת אביב. המרפסות יפרסו לאורך כל החזית הראשית.
1. לשם הדגשות עיצוביות תותר בניה של אלמנטים אדריכליים ורטיקלים בקו קצה המרפסות.
 2. בקומות הטיפוסיות בקצות המרפסות ימוקמו אלמנטי הצללה בהתאם לעיצוב החזיתות ובחפיפה מלאה למרפסות שמתחתן. עיצוב ופרטים סופיים של האלמנטים יקבעו בשלב ההיתר.
 3. אסורה הקמת מרפסות מדלגות.
 4. המרפסות בדירות הקרקע תהינה בהתאם לקונטור המרפסות מעל. במרפסות אלו יבנה מעקה בנוי בגובה מינימלי של 40 ס"מ.
 - *לא תותר גישה ממרפסות לחצר המשותפת.
 5. תותר בניית חצרות אנגליות/מונמכות.

ג. הצללות

בקומות הטיפוסיות בקצות המרפסות ימוקמו אלמנטי הצללה בהתאם לעיצוב החזיתות ובחפיפה מלאה למרפסות שמתחתן. עיצוב ופרטים סופיים של האלמנטים יקבעו בשלב ההיתר.

ד. חזית חמישית

תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג לא יהיה נמוך מ-1.20 מ'.

ה. תאורה אדריכלית

תותר תאורה במפלס הפיתוח, לא תותר תאורת הצפה על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- לשלושת הבניינים ברחוב לחובר 2 כניסות, לבניין בסלואדור 3 כניסות. הגישה לכל כניסה בשביל מהחצר המשותפת מכיוון צפון המשמר את אופי הבינוי הקיים.
- הכניסות לבניינים הן דרך מבואה המיועדת לדיירים.
- כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב סלואדור במזרח ויציאה לרחוב לחובר במערב.
- הוראות לעניין גגונים –
יותר גגונים מעל הכניסות לבניינים.

ב. חצר משותפת:

1. השטחים הפתוחים בתחום המגרש יהיו חצר משותפת לכלל דיירי הבניינים.
* לא ישויכו שטחי חצר ליחידת דיור בקומת הקרקע.
* לא תותר גישה ישירה מהדירות לחצר המשותפת.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות לעת הוצאת היתר בנייה.

2.5 תנועה

- מרתפי חנייה משותפים בהתאם לתכנית ע'1, הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן 1:1 בהתאם למדיניות רמת אביב ותקן החנייה לאופניים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
- כניסה לחניון ברמפה חד סטרית מרחוב סלואדור, ויציאה ברמפה חד סטרית לרחוב לחובר. פתרון תנועה זה יוצר סירקולציה תנועתית במתחם ומפזר את העומס בין 2 הרחובות הגובלים במתחם. הרמפות ימוקמו בדופן המגרש בצמוד לגדר בית הספר השכן תוך פגיעה מינימלית במרחב הפתוח.
- חניות אופניים ימוקמו בקומת הקרקע בחדרי אופניים משותפים ובאזורים יעודיים בפיתוח ובקרבת הכניסות לבניינים בהתאם להנחיות מרחביות.

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. ככל וידרשו מתקני מערכות מחוץ למעטפת הבנינים, הן יוצמדו לקווי המגרש שאינם גובלים ברחובות או יוצנעו בשטחי הפיתוח.

מים - ניהול המים במגרש ע"פ הוראות יועץ הבנייה הירוקה ופיתוח הנוף וע"פ דו"ח הידרולוג.

• **מערכות מיזוג אויר** - שיטת מיזוג האוויר אשר תתוכנן בפרויקט תתבסס על פי התכניות ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. באישור הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לדו"ח אקוסטיקה בשלב מתן היתר הבנייה.

ב.

• **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - על פי התכניות ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. באישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב מתן היתר הבנייה. איוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באיזורים יעודיים במפלס הפיתוח כמופיע בתכנית ובגגות המבנים.

ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מיקום וגישה – חדרי אצירה ממוקמים בקומות המרתף, אחד לכל בניין, בגרעין האמצעי במידת האפשר ובכפוף למגבלות תכנוניות, הם יתוכננו עפ"י קובץ ההנחיות המרחביות לאצירת אשפה של עת"א והם יהיו ממוזגים ומאווררים בהתאם להנחיות היועצים הרלוונטים (פינוי עשן יתבצע באמצעות מפוחים אל הגג). הגעת הדיירים אל חדרי האצירה תתבצע באמצעות המדרגות המשותפות או באמצעות המעלית של כל גרעין דרך מעברים מופרדים מהמיסעות ככל הניתן.

חדר אצירה מאסף - איסוף העגלות, הבאתם לחדר אצירה מאסף והעלתם לקומת הקרקע, בסמוך לרמפת הכניסה לחניון, יתבצע ע"י חברת הניהול אשר לה גישה בלעדית אליו. הכנסת העגלות לחדר המאסף יתבצע ממקום ייעודי ומרווח עם גישה ישירה מהמיסעות. החדר יכיל עמדות שטיפה, ומקום לעגלות חלופיות. מנגנון ההרמה יתוכנן בתיאום עם אגף התברואה בעיריה.

נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

ד. **הנחיות אקוסטיות** - כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריה.

ה. **תאורה** - תותר תאורה במפלס הפיתוח, לא תותר תאורת הצפה על המבנה.

ו. **כיבוי אש** - בהתאם לתכניות יועץ הבטיחות ובהתאם לתקנות בטיחות אש בתקנות התכנון והבנייה. ברזי הסניקה ישולבו בפיתוח באופן שלא יפריע לתנועה הרגלית.

ז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע ככל הניתן ובהתאם להנחיות היועצים והרשויות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- שמירה על רצף תפקודי ועיצובי בין השטחים הפתוחים במגרשים לבין השטחים הציבוריים הגובלים.

תיאסר כניסת כל רכב ממונע לחצר המשותפת למעט לרכבי כיבוי אש כמפורט בנספח הבטיחות. בהיקף המגרש, למעט בגבול הצפוני, לא מתוכננות גדרות בנויות אלא גדרות חיות תוך שמירה על ציביונה הירוק של השכונה, בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב ומדיניות העיצוב של רמת אביב וכמופיע בתכנית העיצוב.

3.2 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב של 3 מ' בשביל הצפוני המחובר בין רחוב סלודור לרחוב לחובר. תרשם גם זיקת הנאה במערב לאורך רחוב לחובר ברוחב 1 מ' לצורך הרחבת המדרכה. הכל כמסומן בתוכניות בחוברת העיצוב.

1. לא יותר בינוי מעל שטח זיקות ההנאה למעט מתקנים טכניים ופיתוח בהתאם לדרישות.
2. בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
3. בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים המשמשים שטחי חילחול, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.
5. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.

3.3 פיתוח השטח

מי נגר - בשטח הפרויקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לסעיף ניהול מי נגר בפרק מאפייני בניה ירוקה. **הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים** - בהתאם לסעיף שתילת עצים בפרק מאפייני בניה ירוקה.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

1. בנייה ירוקה

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. **תשתיות אנרגיה** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית

בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

2. בינוי

1. **תכסית:** 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.

2. **שטחים פרטיים פתוחים:** חצרות הבניינים ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים.

3. ניהול מי נגר

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

2. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.

4. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

4. חסכון במים

א. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המוגזנים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.

ב. תובטח התקנת קבועי שרברבות (ברזים ומקלחים) אשר חוסכים לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה ביחס לת"י 5452 (כמפורט בנספח הקיימות).

ג. כל מיכלי הדחת אסלות יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3-6 ליטרים (דו כמותי).

ד. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה כנדרש.

5. תשתיות אנרגיה

1. **תשתית תת קרקעית:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיובי) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה) תת קרקעיות לא פנימיות.

2. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:** בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

6. זיקת הנאה

7. עצים ובתי גידול

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הרלוונטי לעת הוצאת היתר.
4. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשגת מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 2. יתוכנן בית גידול רציף לנטיעות בעומק של 1.5 מ' לפחות. הכל בהתאם לסכמת בתי גידול המופיעה בחוברת העיצוב.
 3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
6. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

9. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

8. תנאים לתחילת עבודות:

אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

9. תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ואו לכלי רכב. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

10. אישורים וחתימות:

אדריכל הנוף:



בנייה ירוקה:

חתימת סביבה
ועקרונות בע"מ

מתכנן התנועה:

חתימה

עורך התכנית:

מנחם פריש עורכיכלים בע"מ
ח.ב. 515498188

יוזם התכנית:

תנופה בעיר (לחובר 2-6) בע"מ
ח.ב. 516555299

עמית נסים, עורך-דין
Amit Nisim, Adv.
מס' רישיון 29232
בר כרכבא 16 בני ברק
ח.ב. 516555299

בעל הקרקע:

חתימה