

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

תא/תעא/2371(1)

"הופיין 3,5,7,9"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:			
תא/תעא/2371(1) "תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הופיין 3-9"			
אושרה בסמכות מה"ע:			
בתאריך 18/10/2020			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מנהל העיר	תאריך: 2/3/2022

מעוז פריש אדריכלים בע"מ
ח.פ. 515497188

פיתוח סביבה
וקיימות בע"מ

פלנר אריה
חברת אדריכלות בע"מ
תכנון דרכים ואמצעי תחבורה
ת.ד. 3765 כפר נטור 593
טל: 09-8997260 פקס: 09-8997264

דוד אלהות אדריכלות נוף בע"מ
אדריכלות ומתכנון אזורי עיצוב עירוני
קיבוץ רמות כנרת ד.נ.מנידו 19245
טל: 04-9895705 פקס: 04-9895707

ח. נחמן גרופ
התחדשות עירונית בע"מ
ח.פ. 516524576

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח - הנחיות לעורך הבקשה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תעא/תא/2371(1) - "הופיין 3,5,7,9"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

התכנית חלה על מבנן הכולל 4 מבני שיכון בדרום רמת אביב ב'. הבניינים הקיימים הינם בני 4 קומות ובהם 92 יח"ד קיימות. בבניינים 5, 7, 9 קיימים 24 יח"ד בכל אחד ובבניין 3 קיימות 20 יח"ד כאשר לכל יח"ד 2 מפלסים (דופלקס). בכל בניין בוצעו הרחבות בדירות שונות ובקומות שונות ללא אחידות באותו בניין ובין הבניינים. התכנית הראשית מאפשרת הריסה של הבניינים הקיימים ובמקומם הקמה של 4 מבנים טוריים, בני 7 קומות וקומת גג חלקית, הכוללים 180 יח"ד, תוך הקפדה על השתלבות במרקם השכונה הקיים ושמירה על עקרון "נחלת הכלל" – לפיו החצרות משותפות ומאפשרות מעבר ושהייה לציבור. כמו כן, הושם דגש על הקשר בין המבנים לבין רחוב הופיין והשצ"פ ממערב לתכנית.

1.2 מצב תכנוני קיים:

תכנית ל', תא/406, תא/526

תא/2371, ע'1, ג'1, תמ"א 38

1.3 מדיניות קיימת:

תא/מק/9006- מסמך מדיניות תכנונית רמת אביב הותיקה
תא/מק/9086- מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א (סעיף 6.3- שכונת דרום רמת אביב ב'- הריסה ובניה למבנן של 3 מבנים ויותר (בכפוף להכנת תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות מהנדס עיר.
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.4 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספחים בניה ירוקה.
- ד. נספח תנועה.
- ה. נספח עצים.

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.
התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.5 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: 258-261 בגוש 6649.

1.6 שטח תכנית העיצוב

7.408 דונם.

1.7 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

מצפון: מבנה מגורים (חלקה 239 בגוש 6649)

ממזרח: רחוב הופיין

מדרום: מבנה מגורים (חלקה 262 בגוש 6649)

ממערב: שצ"פ (חלקה 246 בגוש 6649)

1.8 יוזם תוכנית העיצוב

"ח.נחמן גרופ בע"מ-שתית עבור הופיין 5,7,9"

1.9 בעל הקרקע

מיופה כח מטעם בעלי הקרקע – עו"ד טל לאור, עו"ד ענת בירן, עו"ד ארדון פרידמן

1.10 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל: מעוז פרייס

אדרי' נוף: דוד אלחנתי

יועץ תנועה: אריה פלנר

יועץ סביבתי: E.S.D.

1.11 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, בהתאם לתכנית הראשית.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 לקבלת 4 בניינים בני סה"כ 8 קומות ובהתאם לפרוט הבא:

- התכנית כוללת 4 מבנים טוריים (מבנה אחד על כל מגרש), בני 8 קומות (קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף משותפות, כניסה ויציאה משותפת אחת למרתף החניה דרך המגרש בכתובת הופיין 9, חלקה 259 וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב..תכסית מרתפים בהתאם לתכניות בחוברת תכנית העיצוב. זכויות הבניה והשימושים במרתפים כוללים שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע הן מתוקף תכנית ע"1.

- המרחק בין הבניינים ישמור על יחס של 1.3 בין רוחב החצר לבין גובה החזית ועומד על 17.10 מ', לא כולל גזוזטראות בולטות.

- בשטחים הפתוחים בין הבניינים תרשמנה זיקות הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה, ברוח עקרון "נחלת הכלל" וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

- בהיקף המגרש, למעט הגבול המערבי והצפוני, לא מתוכננת גדר בנויה, לשם שמירה על ציביונה הירוק של השכונה.

- עיצוב הבניינים שומר על אופי השכונה, הכניסות לבניינים מדרום, מכיוון השטח המשותף. ההפניות הראשיות של הבניין, כמו כן מרפסות הדירות, פונות לכיוון דרום. חזיתות הצד, הגלמונים, כו כן

החזיתית הצפונית מאופיינים כמסה בנויה והמשכית עם פתחים במיקומים מדלגים להדגשת העיצוב האדריכלי.

ב. יחידות דיור

- הופיין 9 – 24 יח"ד קיימות + 20 יח"ד חדשות – סה"כ 44 יח"ד.
- הופיין 7 – 24 יח"ד קיימות + 21 יח"ד חדשות – סה"כ 45 יח"ד.
- הופיין 5 – 24 יח"ד קיימות + 22 יח"ד חדשות – סה"כ 46 יח"ד.
- הופיין 3 – 20 יח"ד קיימות + 25 יח"ד חדשות – סה"כ 45 יח"ד

ג. תמהיל

- תמהיל יח"ד יכול כלול כ 27 יח"ד קטנות (שטח עיקרי לא יעלה על 68 מ"ר) המהוות כ 31% מדירות התוספת ו כ 15% מכלל יח"ד בתכנית.
- הופיין 9 – 6 יח"ד קטנות.
- הופיין 7 – 9 יח"ד קטנות.
- הופיין 5 – 4 יח"ד קטנות.
- הופיין 3 – 8 יח"ד קטנות

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנים עד 25.43 מ' מעל כניסה קובעת, לא כולל גובה מעקה גג עליון ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- גובה הקומות זהה, כולל קומת הגג החלקית (לא כולל גובה מעקה גג עליון) - 3.10 מ' ברוטו.

ה. קווי בניין

הופיין 3 (חלקה 261)	הופיין 5 (חלקה 260)	הופיין 7 (חלקה 259)	הופיין 9 (חלקה 258)	
7	7	7	*7	צפוני **
5 3.8 בק"ק	7	7	7	דרומי **
3	3	3	3	מערבי
3	3	3	3	מזרחי (רח' הופיין)

*תתאפשר חריגה מקווי בניין של תכנית 2371 בכיוונים צפון ודרום עד 1.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

2.2 ** לשמירה על מרווח בין מבנים לפי מדיניות רמת אביב ביחס של 1/1.3 בין רוחב חצר לגובה מבנה.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- חומרי הגמר יהיו בהירים בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או בטון חשוף עם שילוב של חיפוי קשיח בתליה יבשה - לוחות דקורטיביים כדוגמת HPL, אלומי 'לוחות פיבר צמנט, דקטון וכו'.
- זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.
- מיקום סופי, גודל, כמות וצורת החלונות יקבעו בעת מתן היתר בנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חומרי הגמר יאושרו סופית במסגרת היתרי בנייה על ידי אדריכל העיר.

ב. מרפסות

- תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבניין הדרומי עד 1.20 מ'.
- המרפסות יהיו חזרתיות, לא יותרו מרפסות מדלגות. לא יותרו מרפסות בגמלון.

ג. פרגולות

- בהתאם להנחיות העירוניות.

ד. חזית חמישית

- תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג לא יהיה נמוך מ- 1.20 מ'.
- עיצוב הגג יעשה על פי פרק מעטפת המבנה בקובץ ההנחיות להיתרי בניה של העיריה והנחיות הרישוי.

ה. תאורה אדריכלית

- תהיה עפ"י מדיניות הועדה המקומית. יתוכננו אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנים. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ו. יחס להנחיות מרחביות:

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

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- לכל בניין 3 כניסות, הגישה לכל כניסה מהחצר המשותפת מכיוון דרום.
- הכניסות לבניינים הן דרך מבואה המיועדת לדיירים.

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע ימוקמו שטחים משותפים בנויים כגון לובי כניסה, חדר עגלות, חדר אופניים וכו'. היקף השטחים המשותפים בקומת הקרקע יהיה כ- 28% מכלל שטחי הקומה. ניתן לתכנן חדר דיירים משותף במרתף עליון ובהתאם להוראות תכנית ע'1.
- יותרו דירות בקומת הקרקע. יותרו מרפסות לדירות בקומת הקרקע בקונטור המרפסות בקומות העליונות.
- תותר הצבת סבכת דריכה במישור הפיתוח לצורך אוורור והכנסת אויר בלבד לשטחים הנלווים בתת הקרקע לדירות הקרקע ו/או חדרים טכניים משותפים וכל זאת עפ"י מדיניות העירייה האזור זה.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- 2 קומות מרתף חנייה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן תקף.
- תרשם זיקת מעבר הדדית לרכב בתת הקרקע בשלושת המגרשים הצפוניים - הופיין 5, 7, 9.
- חניות אופניים: תקן החניה לאופניים המוצע יהיה 1:1.2 ובהתאם לנספח החניה בחוברת תכנית העיצוב.

כ 30% מחניות האופניים ימוקמו בחדרי אופניים יעודיים בלובי בקומת הקרקע, כ 45% מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח בקרבת הכניסות למבנים ובסמיכות לשבילי הגישה בפיתוח, כ 25% ממקומות החניה לאופניים ימוקמו בחדרי אופניים משותפים במפלסי המרתף העליון, בסמיכות לגרעיני הבניינים.

2.6 מערכות

ככלל מתקנים טכניים והנדסיים - חדר שנאים, חדרי גנרטור, מאגרי מים, חדרי משאבות וכו' ימוקמו בתת קרקע בהתאם להנחיות יועצים ובתאום מול הגורמים המאשרים. בכל מקרה כל מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

א. תכנון חדר שנאים חלופי נוסף בתחומי התכנית, במרתף הבניינים, לטובת העתקת חדר שנאים מתוכנן ברחוב הופייך, בסמוך למבנים בתחום המרחב הציבורי.

ב. **תאים פוטוולטאים** - תתאפשר התקנת מערכת פוטו וולטאית על הגג העליון של כל בניין לטובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. במידה ותותקן מערכת פוטו וולטאית ירוכזו המערכות הטכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן. תוכן תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי. על גגות המבנים ישולבו פתרונות טרמוסולאריים ככל הניתן.

ג. **מים** - ניהול המים במגרש על פי הוראות יועץ הבנייה הירוקה ופיתוח הנוף ועל פי דו"ח הידרולוג. התכנון כולל שמירה על לפחות 15% שטח פנוי מבנייה לטובת נטיעת עצים, קליטה של נגר עילי וחלחול טבעי.

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

ה. **איוורור חניונים** - איוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים יעודיים אל הגג כמופיע בתכנית. על פי התכנית ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. באישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב מתן היתר הבנייה. לא יותרו פתחים להוצאה וכניסה של אוויר חניונים מתחום הפיתוח.

ו. **איכוה"ס** - פליטת אגוזי גנרטור תעשה לגגות המבנים.

ז. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** -

מיקום וגישה -

- חדרי אצירה, אחד לכל בניין, ימוקמו בקומת המרתף העליונה בגרעין האמצעי במידת האפשר ובכפוף למגבלות תכנוניות. הם יתוכננו עפ"י קובץ ההנחיות המרחביות לאצירת אשפה של העירייה.

- חדרי אצירה יהיו ממוזגים ומאווררים בהתאם להנחיות היועצים הרלוונטים (פינוי עשן יתבצע באמצעות מפוחים אל הגג).

חדר אצירה מאסף, עליון ותחתון -

- איסוף העגלות, הבאתם לחדר אצירה מאסף תחתון והעלתם לקומת הקרקע אל חדר אצירה מאסף עליון, בסמוך לרמפת הכניסה לחניון, יתבצע ע"י חברת הניהול אשר לה גישה בלעדית אליו.

- הכנסת העגלות לחדר האצירה המאסף התחתון יתבצע ממקום ייעודי ומרווח עם גישה ישירה מהמיסעות.

- החדר יכיל עמדות שטיפה, ומקום לעגלות חלופיות כמו כן מתקן הרמה, מעלית המיועדת גם לנשיאת אדם.

- מתקן ההרמה (מעלית) יהיה במידות אשר יתאימו להעלאת עגלות ומפעיל המתקן, דלתות ההכנסה והיציאה יהיו כך שההוצאה תהיה לכיוון שביל הוצאת העגלות אל הרחוב בקומת הקרקע.

- הגישה אל חדר האיסוף העליון מהחוץ תהיה דרך תריס גלילה מוגן אש אשר יפתח רק על ידי חברת הניהול והוא יאפשר גישה רק לאנשי התפעול של מח' התברואה של העירייה, תריס הגלילה ימוקם בדופן משנית ולא מחזית הבניין, בהתאם להנחיות המרחביות.
- נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

ח. **הנחיות אקוסטיות** - כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. לפי בדיקה במפת הרעש של עיריית תל אביב יפו, הבניינים לא יהיו חשופים לרעש תחבורה משמעותי.

ט. **תאורה** - בהתאם למדיניות העירונית. תותר תאורה במפלס הפיתוח ובזיקות ההנאה לשימוש הציבור. לא תותר תאורת הצפה על המבנה.

י. **כיבוי אש** - על פי התכניות ועל פי יועץ בטיחות בהתאם לתקנים. ברזי הסניקה ישולבו במעטפת הבניינים ככל הניתן ובאופן מוצנע.

יא. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** - במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 **בניה בשלבים:**

בקשות להיתר עבור הופיין 9-7-5 יוגשו במקביל, הבקשות יכללו את החניון המשותף של חלקות אלו. הבניינים יבנו בהינף אחד וללא תלות בקבלת היתר בניה ובניה בפועל של הופיין 3. ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה להופיין 3 בשלב נפרד ובהסתמך על תכנית עיצוב זו.

3. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

3.1 **שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

- בין המבנים תשמרנה חצרות ביחס 1 : 1.3 בין רוחב החצר, לבין גובה המבנה ע"פ מדיניות רמת אביב.
- כל החצרות יהיו משותפות. לא תותר הצמדה של חצר לדירה בקומת הקרקע.
- תרשמנה זיקות הנאה למעבר ולשהייה של הציבור:
- א. ברוחב 3 מטרים בגבול הצפוני של הופיין 9 ובגבול הדרומי של הופיין 3.
- ב. בין הבניינים, בתחום שבין קו הבניין הצפוני לבין קו הבלטת מרפסות דרומי של החלקה מצפון (וברוחב שלא יפחת מ-12.8 מטרים).
- יקבעו הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש לשטחים המסומנים בזיקות הנאה למעבר ושהייה.

3.2 **פיתוח השטח**

- בצידה המערבי של התכנית תתוכנן הפרדה מובהקת לשצ"פ ממערב, בין עם ע"י רצועת גינון התחומה בגדר חיה על גבול המגרשים ובין עם ע"י גדר בנויה (קיר פיתוח) המשלבת בתוכה, ככל הניתן, את אבני הכורכר הקיימות בגדרות לפרוק וצמחיה מטפסת.
- בצידה הצפוני של התכנית במקביל לרמפת הגישה לשצ"פ וכאזור חיץ לרמפת הכניסה למרתפים תתוכנן רצועת גינון מלווה.

3.3 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- בחירת העצים תתחשב ברשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב-יפו. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר של שטח פתוח. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח. בתכנית הנטיעות יתוכנן מקום נאות לגוש השורשים ולבית הגידול, כולל התייחסות לקוטר העץ בבגרותו, גילו וכו'.
- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
- יתוכנן בית גידול רציף עם עומק אדמה גננית של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
- עצים לשימור: במסגרת הבקשה להיתר יש להוסיף הנחיות להגנה על העצים.
- עצים להעתקה: במסגרת הבקשה להיתר יש להוסיף מפרט העתקה ולוחות זמנים לכל עץ שיאושרו ע"י פקיד היערות. יש להעביר את העצים בקוטר גוש של לפחות 5 מ' ולמצוא מקום שנפח הגידול 50 קו"ב לפחות. העתקת העצים בפועל תהווה תנאי להתחלת בניה.
- נספח העצים, המהווה חלק מתכנית העיצוב האדריכלי, הינו מחייב. יחד עם זאת במסגרת הבקשה להיתר, אשר תיכלול סקר עצים עדכני בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית תל אביב יפו, יתאפשרו שינויים כל עוד ישמר מספר העצים לשימור ומספר העצים להעתקה בתחומי המגרש והכל באישור פקיד היערות.

4. מאפייני בניה ירוקה

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הוגש בנפרד דוח הצללות נפרד ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב-יפו. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה כל אזורי הפיתוח עומדים בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

ב. ניהול מי נגר

- בשטח התכנית יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרשים להשהיית מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים תוך הפחתת הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרשים. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שיאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון.
- נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית ישיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).

- התכנון יכלול 20% שטחים פנויים מבנייה ולפחות 15% משטח כל מגרש נקי מחיפויים וריצופים.

חסכון במים

- יושגו 50% לפחות אחוזי חסכון במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
- יותקנו קבועות שרברבות ואבזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין, אשר חוסכים לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה.

- כל מיכלי הדחת האסלות יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3-6 ליטרים (דו כמותי).
- יותקנו מד מים נפרד ובקר השקיה אוטומטי עבור גינון.
- ראש המערכת אשר יהיה באתר יהיה ראש מערכת עם שליטה מרחוק.
- בקר השקיה אשר עובד לפי כמות מים ולא זמן ומקובל ע"י העירייה בכדי לחסוך במים כמה שניתן.

ג. איורור הדירות

- הוצגה סכמה עקרונית של איורור הדירות וכיווני רוח בנספח הבנייה הירוקה, מתוצאות הבדיקה ניתן לראות כי מתקבל 36% שטח מאורר בקומה טיפוסית.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

- הוגש בנפרד דוח תרמי לפרויקט כולל חתכים עקרוניים.
- תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי A. ע"פ הנחיית עיריית תל אביב-יפו המבנים יעמדו בדירוג ממוצע A באופן שלא יפחת מדירוג C לכל דירה.
- (הופיין 3 – יעמוד בדירוג ממוצע B באופן שלא יפחת מדירוג C לכל דירה.
- מאחר והחזית הדרומית של המבנה עומדת בקריטריון לחשיפה לשמש בעונת החורף).
- האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.

ה. 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.
- תתאפשר גמישות תכנונית בהעמדת הבניין בהופיין 3 ומספר יח"ד בכפוף למדיניות הוועדה, לשמירה על עקרונות תכנית העיצוב לרבות אופי הבינוי, העצים שנקבעו לשימור ולמרחק/יחס שנקבע בין הבניין בהופיין 3 לבניין הגובל מצפון.

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:

1. תכנית העיצוב מציגה במסגרת תכנית צל את המגרש בכתובת הופיין 3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש בכתובת הופיין 3 יהיה התאמה לעקרונות תכנית העיצוב ולתפיסה התכנונית הכוללנית למרחב ותאום תכנון ועיצוב הבניין מול מחלקת תכנון צפון, אדריכל העיר ומחלקת השימור.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר : הצגת תאום מול חברת חשמל לתכנון חדר שנאים חלופי בתחומי התכנית והעתקת חדר השנאים מתוכנן בתחום רחוב הופיין בסמוך.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. קבלת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.

6. תנאי לאיכלוס: רישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור וזיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע בספרי המקרקעין..
7. תנאי לתחילת עבודות: העתקה בפועל של העצים בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח.
8. תנאי לתחילת עבודות: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח ע"י אדריכל העיר.
9. תנאי לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. אישורים וחתימות:

- עורך התכנית:
- יוזם התכנית:
- בעל הקרקע:
- אדריכל נוף: