

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תע"צ/2642(9) - "מעונות ברושים בניין 12"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי:			
תא/תע"צ/2642(9) - "מעונות ברושים בניין 12"			
אושרה בישיבות:			
תאריך 23/11/2022 פרוטוקול 0030-22' החלטה 9			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א. ג. טאמיר	י. מ. מ. מ.	א. מ. מ. מ.	תאריך

ח. ג.

1. פרטים כלליים

1.1 כללי

בניין 12 במתחם מעונות הסטודנטים, ממשיך את מהלך הבינוי של קמפוס מעונות ברושים בחלקו הדרומי של קמפוס אוניברסיטת תל אביב. הבניין מוקם על גבי מבנה חניה קיים שהושלם לאחרונה עם הקמת מבנים 9,10,11 בקמפוס המעונות. הבניין בן 2 אגפים, המערבי בן 10 ק' והמזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

תא/תע"צ/2642(9) - "מעונות ברושים בניין 12"

לתכנית מפורטת תא/2642 ותכנית 507-0271700 תא/מק/צ - "תוכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור" (להלן "התכניות הראשיות").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית עיצוב ופיתוח".

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. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

גוש 6651

חלקות: 112-115, 125,127-136,136,137

חלקי חלקות: 107,108,110,111,116,117,119-122,124,126,134,135,138,138,149-153

גוש: 6650

חלקות: 47

מגרש ייעוד קרקע: שטח למבני ציבור

1.5 שטח תכנית העיצוב: 4.325 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' אוניברסיטת תל אביב 436, רמת אביב, תל אביב - יפו
בצפון: קמפוס האוניברסיטה, בדרום: קמפוס האוני', במזרח: רח' ג'ורג' וייז, במערב: קמפוס האוני'

מתכננים:

אדריכל התכנית: לקנר אילן, לקנר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: אבי לוי, מאזא ארכיטקטורה
יועץ בניה ירוקה: סיון גרופ ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה: עמי גוטליב הנדסה, כבישים, תנועה וניקוז
יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

הגבול המזרחי של האוניברסיטה על דופן רחוב ג'ורג' וייז, בשטח קיים מבנה חניה תת קרקעי.

מצב תכנוני מוצע:

מבנה מעונות סטודנטים מתוכנן מעל מבנה חניה קיים. בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 10 ק' ואגף מזרחי בן 5 ק' מעל קומת קרקע משותפת. שימושים: בקומת הקרקע שימושים לרווחת הסטודנט, מועדון, חדר לימוד, מבואות, מגורי סטודנטים ושטחים טכניים. בקומות הטיפוסיות מגורי סטודנטים. רוב הדירות דירות סטודיו ליחיד, השאר דירות 2 ו 3 חדרים. תמהיל הדירות: 376 דירות סטודיו, 21 דירות סטודיו לזוג, 58 דירות 2 חדרים לזוג, 4 דירות 3 חדרים, סה"כ 459 דירות. בחזית המערבית הפונה אל הקמפוס במפלס הקרקע אזור מפותח הכולל שדרת עצים אזורי התכנסות ושיבה. פטיו מגוון בין שני אגפי הבניין. דרכי הגישה לבניין המשכיות לפיתוח הקיים לשבילים והאזורים המגוננים של בנייני המעונות הקיימים בהיבט של הולכי הרגל, תנועת כלי הרכב ובתנועת רוכבי אופניים, כולל קישור למעבר הולכי רגל הקיים המשרת את המגיעים מאזור תחנת הרכבת כמפורט בתכנית העיצוב.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 6 קומות ועד: 11 קומות
גובה: כ 38 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין:

קו בניין קדמי מזרחי – לרחוב ג'ורג' וייז מזרחי: 4 מטר
כל שאר קווי הבניין הינם בתחום הקמפוס.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – בבניין 2 אגפים, אגף מערבי בן 11 קומות ואגף מזרחי בן 6 קומות, האגף המזרחי ממשיך את אופי וגובה המבנה הקיים מצפון למבנה המוצע, על ידי הדגשת הקווים האופקיים, האגף בן 11 קומות פונה לפניו הקמפוס, תואם את גבהי הבניינים הקיימים והמתוכננים הסמוכים ותואם את תכנית הבינוי הכוללת של האוניברסיטה.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – בטון אדריכלי, טיח חוץ, בטון חשוף, זכוכית, חיפוי HPL ו/או אלומיניום
- ב. מרפסות** – המרפסות מתוכננות כחלק מחזית הבניין, המרפסות מקורות, מעקה המרפסות יהיה מעקה מתכת.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- המערכות הטכניות יוסתרו על ידי קיר מסתור הבנוי מרפפות מתכת.
- על גגות המבנים תותקן מערכת חימום תרמו-סולארית מרכזית, אשר תחמם מים לכל הדירות במתחם.

1.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- הבניין מהווה חלק ממתחם המעונות הבנוי הקיים, הכניסה הראשית ממפלס הקרקע הקיים ממערב ומשתלב עם מערך שבילי הולכי הרגל הקיימים של קמפוס המעונות.
- קומת הקרקע, מבואה המהווה את הכניסה הראשית בבניין, ושימושים ציבוריים לרווחת הסטודנטים כגון מועדון, חדר מחשבים.

1.4 פתרונות אצירה ומיחזור אשפה:

במפלס קומת הקרקע ממוקמים חדר דחסנית, חדר מיחזור וחדרי אצירה זמנית לעגלות אשפה בכל אגף של המבנה, חדר אצירת האשפה מתוכנן בתוך נפח הבניין תוך מתן פתרונות למטרדי ריח והיבטים סביבתיים.

1.5 תנועה וחניה:

מערך התנועה משתלב עם מערך התנועה והחניה הקיים, הכולל גישה לרכב שרות וחרום ולחניות הקיימות במתחם. מתוכננים 40 חניות בחדר אופניים בקומת הקרקע ו 186 חניות לאופניים באזור הבניין.

תקן החניה תואם את נספח התנועה וחניה של תכנית 2642 הקובעת מתחמי חניה בתחומה. במתחם 5 על פי תכנית זו נדרשים 1,220 מק חניה, מצב מוצע בפועל 1,230 מק' חניה. מתוכם יוקצו עבור מתחם המעונות כולל בניין 12 740 מק' חניה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת פתרונות להשקיה וניקוז.
- **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתנו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול, כל בית גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'.
ב. הצללות הפיתוח:
- מבנה המעונות מצל על רוב שטחי הפיתוח. וכן בשטחי הפיתוח בחלק המערבי מתוכננים עצים רבים לצורך הצללה נוספת.
- ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** המגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות. הפתרון ההידרולגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

- מתוכננים חדרי חשמל מתח גבוה ונמוך וחדרי שנאים פרטיים במפלס תת-הקרקע בשטח כולל של כ 120 מ"ר. כולל כל הנדרש לנושא מניעת קרינה לאזורי שהייה למתגוררים

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הובהר כי העצים הבוגרים המתוכננים בפרויקט מהווים מקור הצללה ראוי כמות הצל באזור המעבר בין שני המבנים המתוכננים בפרויקט עומדת בקריטריון באופן מלא, כאשר אזור השצי"פ המערבי זוכה לאחוזי הצללה גבוהים.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

הפתרון ההידרולגי בתכנית זו ניתן באמצעות קידוחי החדרה הממוקמים בשוחות ניקוז משהות והפניית מי נגר ממפלס הפיתוח לעבר רצועות גינון לחלחול והשהייה.

ד. איורור החדרים

ה. מוצג בנספח לבנייה בת קיימא.

ו. ריצוף חוץ

אזורי הריצוף יבוצעו ככל הניתן בריצוף מחלחל כדוגמת אקרסטון בהיר

5. נגישות

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

6. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

7. גמישות:

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