



F_ארגז - 0009
תעא 2712

11/01/12
1180-11

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
לתכנית מפורטת מספר תא/2712- "מגדלי הצעירים"

1.1 רקע

1.2 שם התכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:
תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא / 2712-
"מגדל האחים אלה":
שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית "G"
שינוי מס' 3 לשנת 2000 של תכנית 1205
שינוי מס' 10 לשנת 2000 של תכנית 1043
שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית 225
שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית 2604
להלן "התכנית הראשית".
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב:

א. 7 דפי הוראות התוכנית (להלן "הוראות תוכנית העיצוב").
ב. תכנית עיצוב אדריכלי ערוכה בקנ"מ 1:200, 1:250 (להלן "תכנית העיצוב").
כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב:

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בתוכנית תא/2712, הכוללים את החלקות: 380,381
בגוש 6110.
מגרשים 100, 200, 302, 600.

1.5 שטח תכנית העיצוב: כ-3.612 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב:

מנחם בגין 158, שכונה: בית אגד, תנובה.
גבולות התכנית:
בצפון: רחוב על פרשת דרכים
במזרח: כביש מהיר נתיבי איילון
בדרום: מגרש "רסיטל" חלקה מס' 379 בגוש 6110
במערב: דרך מנחם בגין וגן וולובלסקי

1.7 יוזם תוכנית העיצוב:

קמי ברץ ואחרים באמצעות מיופה כוחם עו"ד צחי חג'ג'.

1.8 בעל הקרקע

CH TEL-AVIV LLC

1.9 עורך תוכנית העיצוב:

יסקי, מור, סיון אדריכלים ומתכנני ערים,
דן צור-ליאור וולף, אדריכלי נוף בע"מ,
דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ,
לשם שפר, איכות סביבה בע"מ.

1.10 מטרת תוכנית העיצוב:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/2712 – "מגדל אחים אלה" סעיף 12.1.

על המתחם חלות תכניות בנין ערים מאושרות מס תא/2712 ומס' 2774 ותכנית "ע1" – מרתפים.

1. תכנית העיצוב המוצעת הינה בהתאם להוראות הנחיות ומטרות תכנית תא/2712 שלהלן:

- פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן מע"ר) ע"י:
- שינוי ייעוד מ"אזור תעשייה", "שטח לתכנון בעתיד", "שטח ציבורי פיתוח" ו-"שטח ציבורי פתוח כלול בדרך ל"אזור מרכז עסקים ראשי" הכולל שימושים של מסחר, משרדים מגורים ומלונאות.
- שינוי ייעוד מ"בנייני ציבור שצ"פ כלול בתחום הדרך "ומ"שצ"פ" ל"דרך".
- שינוי ייעוד מ"שצ"פ כלול בדרך" ו"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית"
- קביעת זכויות בניה ובינוי בשטחים עיקריים שלא יעלו על 36,000 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 42 קומות בתוספת שתי קומות גג, מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף.
- קביעת זכויות מעבר במעברים תת-קרקעיים, בתחום התכנית אל האזור המע"ר, לכלי רכב ולהולכי רגל ומתן זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם.
- תכנון השטחים הפתוחים ומתן זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם.
- קביעת קרקע משלימה.
- שינוי בהתאם לכך של הוראות התכניות הבאות:
 - שינוי מס' 5 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "G"
 - שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1205
 - שינוי מס' 10 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1043
 - שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 676
 - שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 225

בהתאם להוראות התוכנית נקבעו בסעיפים 12.1.2 12.1.3 12.1.4 הוראות להכנת עיצוב ופיתוח לאישור הועדה המקומית.

נקבע בהוראות התכנית בין השאר כי התכנית תפרט בין היתר חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר. כמו כן תוכן תוכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, התוכנית תוכן עפ"י הנחיות צוות תכנון הנוף של הזרוע הצפונית של המע"ר, של עיריית תל-אביב. התכנית תפרט בין היתר מיקום, גבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור על-ידי סימון זיקות הנאה למעבר להולכי-רגל ו/או כלי-רכב. התחברות לחלקות השכנות ולכניסות הבניין, פיתוח חלקי הטיילת, דרכי השרות והמעברים התת-קרקעיים לגן וולובלסקי, המתוכננים בתחום התכנית. כל זאת כולל הסדרת ניקוזים ותשתיות עירוניות ואיזורים, הוראות בדבר הקמת גדרות לרבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב. התכנית המוצעת הינה פועל יוצא של הוראות התכנית שבתוקף.

2. תכליות מוצעות:

המגדל המוצע כולו בייעוד מגורים, מסחר, משרדים ושימושים נלווים הכל בהתאם להוראות התכנית.

2.1 אופן העמדת המבנים בפרויקט:

הבניה המוצעת הינה במסגרת קווי בניין כפי שהוגדרו על ידי תכנית תא/2712. זאת למעט קטע קצר של הבלטת מרפסות וקורות בעומק 1.20 מ' מקו חזית מערבית ומזרחית עפ"י חוק התכנון והבניה.

2.2 אפיון המבנים בפרויקט:

- א. בניין בעל 2 אגפים למגורים מסחר ומשרדים בגובה 40 ו-46 קומות מעל מרתפי חניה. (עפ"י תב"ע) קומת כניסה גבוהה המשמשת למסחר ומבואות למגורים, לשטח ציבורי, לספא למשרדים וכניסה ראשית לבניין. קומות 1-5 מיועדות למסחר, משרדים, בריכה, חדר כושר וספא וכן שטח ציבורי הכולל גני ילדים. קומות 6-46 מיועדות למגורים ומעל 2 קומות טכניות. מתחת למפלס הכניסה הראשית, 5 קומות מרתף המשמשות לחניה, מחסנים, מחסני דיירים, ומתקנים טכניים (ניתן להוסיף מרתף נוסף עפ"י תב"ע).
- ב. שני מגדלים אליפטיים, החזיתות מאופיינות בהבלטת מערכת חזרתית של קורות אופקיות בהירות. המגדלים מחוברים ב-6 קומות הבסיס וכן בקומות הגשר למעלה. החלק התחתון מתייחס לרציפות רחוב בגין לתנועת רכב, נתיב אופניים והולכי רגל כאחד במערב, ומלווה לטיילת לאורך נתיב איילון במזרח.
- ג. הוספת 5 קומות למגורים באגף הגבוה מעל 42 הקומות ו-2 קומות גג טכניות (המותרות עפ"י התב"ע) לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים. הגובה יהיה כ-182 מ' מעל פני הים במקום 165 מ' מעל פני הים. הוספת הקומות תהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה ע"י הועדה המקומית כחוק.
- ד. קווי בניין עפ"י התכנית הראשית.

- ה. בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 17/03/2010 בישיבתה מספר 0007-10ב' (החלטה מספר 2) על מדיניות המע"ר הצפוני, הוחלט תיקון לגבי הנקודות הבאות:
- תיקון שטח מינימום ליח"ד מ 53 מ"ר ל 50 מ"ר.
 - תיקון ביחס לממ"דים - אישור פתרון של ממ"ד דירתי לפי מספר יח"ד המאושר.
 - תיקון האיסור על הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין והתאמת אופציה זו לאמור בחוק ובתקנות.
 - אשור בניית 486 יח"ד על אף ההחלטה הקודמת שקבעה בסעיף מס' 1, הקטנה של מספר יח"ד הכולל במע"ר מכ- 1,700 יח"ד ל 1,500 יח"ד, והקטנה יחסית לכל תכנית במע"ר הכוללת אפשרות עתידית זו, המשמעות בפרויקט הנדון 486 יח"ד לעומת כ 430 יח"ד.

2.3 בינוי חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים - קורות אופקיות מבטון לבן ו/או בחיפוי אבן בהירה. חזיתות זכוכית ואלומיניום בשילוב פנלים מעץ ו/או חומר אחר. זכוכית בידודית בגוון בהיר ברפלקטיביות חיצונית עד 15%, את חומרי הגמר יש לאשר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר הבניה.
- ב. מרפסות משולבות במערך הקורות האופקיות, מעקה זכוכית ומאחז יד ועמודוני חיזוק מאלומיניום.
- ג. סימון שילוט ופרטים:
 - סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע.
 - שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה בכפוף לאישור נספח לשילוט ופרטים נוספים לשטחי מסחר אלו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה על קרקעית.
- ד. חזית חמישית:

גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנויים על הגגות ירופפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.

2.4 קומת הקרקע / קומת הכניסה

- כניסות למבנה:
- הכניסות ללובי הבניינים מחזית הבניין תהיינה במפלס 12.00 ~ , וכך גם תהיינה הכניסות הדרומיות והמרכזיות מהטיילת האחורית.
- הכניסות לאזורי המסחר מכיוון זיקת ההנאה הצפונית והגישה הנגישה מדרך בגין ומהטיילת האחורית תהיינה במפלס 11.40 ~ מ'.
- הכניסות יופרדו לפי השימושים השונים: כניסה למגורים, למשרדים, לגני הילדים, ולמסחר.

2.5 תנועה וחניה:

כניסה לחניון מדרך השרות המזרחית. חניית רכב ורכב דו-גלגלי ואופניים ב- 5 מפלסי החניה.

2.6 נוחות אקלימית ומטרדי רוח:

עפ"י הנחיות דוח מקדים.

בניה ירוקה - תנאי להיתר בניה על קרקעית אשור להתאמת הבניה המבוקשת למדיניות הועדה המקומית לנושא בניה ירוקה.

2.7 נגישות:

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגה לאנשים עם מוגבלות.

2.8 מערכות:

א. לא תותר הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין וכל כל צנרת טכנית אחרת.

לבתי האוכל תתוכנן מערכת איורור ומינדוף דרך פיר אל הגג.
על הגג יותקנו יחידות לסינון אוויר בהתאם לדרישות איכות הסביבה.

ב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

יתבצע תכנון של מערך האצירה, השינוע, הדחיסה והפינוי בתאום עם אגף התברואה על בסיס התפלגות זרמים (יבש ורטוב) ומחזור. ייעשה שימוש במצנחות אשפה, מקטיני נפח ושני דחסנים מרכזיים בנפח של כ- 22 קוב.

ג. תאורה:

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה. פתרון התאורה לרבות תאורת גגות תתבצע הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו על פי הנחיות עיצוב עירוניות לנושא.

ד. כיבוי אש:

לכל מבנה מתוכננת רחבת הערכות לרכב כיבוי והצלה בשטח הטיילת המזרחית.

2.9 שטחים פתוחים / זיקת הנאה:

בחזית הבניין, בפינה הצפונית הכוללת את זיקת ההנאה תקבע רחבה מרוצפת הכוללת מדרגות ורמפה ממפלס הרחוב אל מפלס הטיילת עם אלמנטים של צמחיה. בהיקף קומת הקרקע המיועדת למסחר וכניסות לבניין מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות המותאמות לתכנית הפיתוח המנחה של המע"ר הצפוני (תב"ע 2774). הגישה לזיקות ההנאה ישירה בחלק הצפוני מהמדרכה מאפשרת מעבר רציף מדרך בגין לטיילת האחורית (המזרחית), שטח מעבר זה לא יעלה על שיפוע של 2.5% ומדרגות. בנוסף בצמוד למעבר זה תבוצע רמפה כפולה שתחבר במעבר רציף בין דרך בגין לבין הטיילת האחורית.

חלק מהרמפה יבוצע להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 8% עם פודסטים לפי התקן, וחלק לרוכבי אופניים בשיפוע של כ- 8%.

בחלקו הדרומי של הבניין הגישה לזיקת ההנאה תעשה דרך מדרגות למפלס ה 0.00 של הבניין ומשם בגישה רציפה אל הטיילת האחורית (המזרחית), השיפוע בקטע זה לא יעלה על 2.5%. הגישה מהמדרגות לטיילת האחורית (המזרחית) תהיה פתוחה, נגישה וללא אמצעי תיחום.

צמחייה ונסיעת עצים:

בחזית הבניינים ישתלו עצים וילוו את הפיתוח לכל אורכו. עומק גנני מינימלי בעומק של 1.5 מ' נטו מינימום לבית גידול. המדרגות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרגה העירונית לתחום הפרוייקט. ספסלי הישיבה ישולבו כחלק מהערוגות והבריכות, אשפתונים ומתקני אופניים יהיו מפוזרים בתחום הפרוייקט, כמו כן, תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית על שפת חלק מגופי המים והערוגות כל זאת באשור מהנדס העיר או מטעמו.

גמישות:

שינויים שאינם מהותיים, לרבות מפלסים, שינויים פנימיים ועיצוב מעטפת המגדלים באשור מהנדס העיר או מי מטעמו לא ייחשבו כשינוי לתכנית העיצוב.

יסקי, מור, סיון שוחמבר מוגבלת
 ש.מ. 550222129
 רח' מאירקון 1
 בני ברק 51252

3.1 חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

וועדה מקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
תכנית עיצוב אדריכלי לתכנית "מגזר אג"ט"		
אושרה בישיבות:		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
15.6.2011	0015-11	1
"	"	"
"	"	"
"	"	"
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

דורון ספיר, עו"ד
 מ"מ וסגן ראש העירייה