



1

תוכנית עיצוב ופיתוח למתחם א'

[illegible]

פֿקס: 037778444 אַימייל: e.balint@shibolet.com

1.9 עורך תוכנית העיצוב :

אדריכל : אורית פנחס – ארכוד אדריכלים, ת"ז: 05735749 מס' רשיון: 38347 כתובת: רח' מיזאן 23 א' ת"א,
טל': 036473128 פקס: 036477392 אימייל: info@arcodarchitects.com
יועץ תנועה : מרדכי זילבר, כתובת: רח' רבינא 17 ת"א טל': 036418772 פקס: 036418331
מודד : ישי חפץ – איחוד המודדים.

1.10 מטרת תוכנית העיצוב :

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי במתחם א' בהתאם לסעיף 11 בתכנית 3271.

2.1 אופן העמדת המבנים בפרויקט :

ע"פ המתואר בתכנית העיצוב והפיתוח ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

2.2 אפיון המבנים בפרויקט :

ע"פ תכנית נספח עיצוב ופיתוח ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

2.3 בינוי חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים – חיפוי חזיתות המבנה יהיה בחומרים עמידים כגון חיפוי אבן או טיח עם שליכט פיגמנטלי. יותר שלוב עם חומרים אחרים כגון : עץ , אלומיניום , זכוכית , וחומרים נוספים שיאושרו על ידי מה"ע. יותרו חלונות ממערכות אלומיניום איכותיות עם אפשרות לתריסי גלילה פנימיים.
- חומרי הגמר בחזיתות המבנים יבדקו ויאשרו במסגרת הליך היתר הבניה.
- ב. גובה המבנה, קווי בניין ותכסית: על פי הוראות התכנית הראשית.
- ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יחרוג מ 3.30 מ' מרצפה לרצפה, בהתאם למדיניות העירונית.
- ד. מרפסות – תותר בניית מרפסות בבליטה קדמית של עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין כלפי הרחוב. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין לכיוון השפ"פ בלבד לפי התקנות לגבי קו בניין אחורי ובתנאי לפרסום בקשה להקלה כחוק. תותר בניית קורה דקורטיבית המשכית אופקית ואנכית בין המרפסות ומעליהן (מסגרת) על פי המפורט בתשריט הבינוי. יותרו מעקות אלומיניום וזכוכית למרפסות בתנאי לעמידה בתקני הבטיחות כחוק. פרגולות ואלמנטים של קירוי חלקי והצללה יהיו ממתכת או חומר אחר באישור מה"ע.
- ה. חזית חמישית וטיפול במתקנים טכניים- המתקנים הטכניים לרבות מגדלי קירור ואוורור, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על הגגות יוסתרו על ידי רפפות אלומיניום ובאופן שלא תיוצר פגיעה חזותית. לא תותר התקנת צנרת גלויה על החזיתות במבנה, לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המבנה. מיקום המזגנים ומערכות יהיה מאחורי מסתורים בהתאם להנחיות מה"ע.

2.4 קומת הקרקע / קומת הכניסה

- א. כניסה למבנה מרח' הש"ך.
- ב. קומת קרקע - ע"פ המופיע בנספח העיצוב והפיתוח.

ג. שטחים משותפים בנויים – במסגרת השטחים המשותפים בקומת הקרקע יקבע מקום לחדר אופניים ועגלות.

2.5 תנועה וחניה

א. החניה תסודר בהתאם לנספח התנועה שמהווה חלק מן התכנית ובהתאם להנחיות המפורטות בתכנית 3271.

ב. תותר הקמת רמפה זמנית לכניסה למרתף החניה מרחוב בן עטר במיקום המסומן בתכנית.
ג. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חתימה על כתב התחייבות כי הרמפה הזמנית תבוטל עם השלמת פרויקט הבינוי במתחם 3. לרשות העירייה תעמוד האפשרות לבטל דרישה זו, על פי שיקול הדעת של מה"ע על מרתף החניה בשלמה 54 לכלול אפשרות לאיחוד החניונים לפי הנחיות התב"ע.

2.6 נגישות

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

2.7 מערכות

א. לא תותר התקנת צנרת גלויה על החזיתות במבנה, לא תותר הרכבת מזגני חלון ו/או מדחסים ו/או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של המבנה. מיקום המזגנים ומערכות יהיה מאחורי מסתורים בהתאם להנחיות מה"ע.

ב. חדר אשפה ימוקם בקומת הקרקע. מכלי האגירה לאשפה הביתית יהיו בתחום הבניין. האשפה תיאגר בחדר האשפה. המבנה יתוכנן כך שניתן יהיה לשלב בעתיד באופן קבוע, בנוסף לאיסוף ואצירת אשפה, איסוף נייר, פלסטיק וזכוכית למחזור.

ג. איוורור מרתפי החניה יעשו באופן שפליטת האויר לא תהווה מפגע להולכי רגל.

ד. מיקום צובר הגז, במידה ותידרש אספקת גז למבנה, ימוקם בתחום השפ"פ מתחת לקרקע בתחום שאינו מהווה מפגע להולכי רגל.

ו. חדר שנאים יהיה תת קרקעי.

ז. לא תותר תאורת הצפה למבנה מגורים. בשטח השפ"פ תתוכנן מערכת עמודי תאורה כמופרט בנספח הפיתוח.

ח. מיקום הרחבות וברזי הסנקה יהיו ע"פ המסומן בתוכנית הפיתוח.

ט. סימון כיבוי אש, הפניות וכיו"ב בשטח העל קרקעי של הפרויקט, יהיה בשילוט ולא בצבע.

2.8 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

א. בשטח המסומן בתכנית העיצוב והפיתוח בקווים אלכסוניים עם הכיתוב "זכות מעבר לציבור" בחזית הפונה לרחוב הש"ך יש לתת עדיפות למעבר להולכי רגל. לא תותר חסימת המעבר על ידי חניות, אלמנטים בנויים או כל הפרעה קבועה למעבר הולכי רגל.

ב. מסמכי התכנית כוללים תכנית פיתוח לשפ"פ במגרש 2. התכנית כוללת הנחיות למגרש 2 (חלקות 67,72) שיאפשרו המשכיות וחיבור לפיתוח במגרשים הסמוכים.

- ג. השפ"פ יפותח עם גן לרווחת הציבור (תרשם זיקת הנאה לציבור) ויכלול שביל הליכה, פינת ישיבה, רחבה וגינון. ישמר קשר ומעבר פתוח מרח' שלמה לרחוב הש"ך. ביצוע בפועל של השפ"פ על פי נספח העיצוב ולשביעות רצון מה"ע יהווה תנאי למתן היתר האיכלוס.
- ד. גובה המרתף מתחת לשפ"פ המסומן בתשריט (שבו תרשם זיקת הנאה לציבור) יאפשר מילוי אדמה לצורך גינון בעומק של 1.5 מ', רוחב של 1.5 מ' אורך 1.5 מ' לפחות.
- ה. תנאי להיתרי בניה שינתנו מכוח תכנית זו – הצגת הסכמים של בעלי הזכויות בחלקות 72 ו 68 לעיניין פיתוח השפ"פ זיקות הנאה ותאום ביצוע מרתפים.

2.9 חתימות

עורך התכנית : אד' אוריית פנחס-יכליס כע"מ
ארכיון אד"ר תרומית
אדריכלות כע"מ תרומית



לשם הקבלה : מיופה כו"ח עו"ד ערן בלינט
לשם הקבלה : מיופה כו"ח עו"ד ערן בלינט

בעל הקרקע : מיופה כו"ח עו"ד ערן בלינט
בעל הקרקע : מיופה כו"ח עו"ד ערן בלינט



ועדה מקומית :