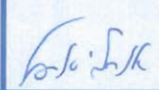
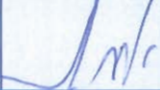
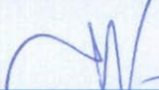
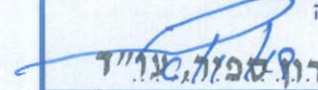


**מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו**  
**תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי**  
**תא/תעא/3312א(1) - בינוי למגורים קהילת ורשה – מבצע קדש**

|                                                                                       |                                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</b>                                      |                                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
| תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תעא/3312א(1) - בינוי למגורים קהילת ורשה – מבצע קדש.   |                                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
| <b>אושרה בישיבות :</b>                                                                |                                                                                      |                                                                                     |                                                                                     |
| תאריך                                                                                 | פרוטוקול                                                                             | החלטה                                                                               |                                                                                     |
| 04/07/2018                                                                            | פרוטוקול 18-0013                                                                     | החלטה 4                                                                             |                                                                                     |
| .....                                                                                 | פרוטוקול .....                                                                       | החלטה ...                                                                           |                                                                                     |
| .....                                                                                 | פרוטוקול .....                                                                       | החלטה ...                                                                           |                                                                                     |
| מנהל האגף                                                                             | אדריכל העיר                                                                          | מהנדס העיר                                                                          | יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה                                                          |
|  |  |  |  |
| א.ל.ל.ל.                                                                              | ז.מ.                                                                                 | מ.מ.                                                                                | <b>דוד ספיר</b><br>מ"מ וסגן ראש העירייה                                             |

## 1. פרטים כלליים

### 1.1 רקע

הבניין הוא אחד מתוך שלושה בניינים במבנן חדש בין השכונות נאות אפקה א' והדר יוסף בתל אביב. בניין מגורים בן 14 קומות מעל קומת כניסה בה דירות הגן הכולל סה"כ 57 יח"ד, 3 מרתפים עבור חניה, מערכות ומחסנים. כניסה ברגל למגרש מרחוב מבצע קדש (מצפון), וברכב מרחוב קהילת ורשה (מדרום). במסגרת תב"ע 3312 זכות הדרך ברחוב קהילת ורשה מורחבת ב-5 מ'. מזרחה למגרש, ישנו שביל הולכי רגל ציבורי ברוחב של 8 מ', המחבר את שני הרחובות, ומאפשר כניסה למגרש השב"צ המזרחי, המיועד לגני ילדים. מערבית למגרש, ישנו מגרש בו מתוכנן בניין בן 9 קומות, שחלק מהכניסות אליו הן דרך המגרש נשוא התכנית, ומפורטות בתכנית הפיתוח ובנספח זיקות ההנאה.

### 1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא"מ/מק"3312/א' - "מתחם מגורים – "מבצע קדש" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

### 1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ 1:250 (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע - נספח תנועה, נספח סביבתי, נספח אקוסטי, נספח בניה ירוקה – הנחיות טרמיות, נספח הצללה ותחלופות אוויר, סקר 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.

### 1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: 331,966,1224 בגוש 6625, ו- חלקות: 246,245 בגוש 6636 חלקה ארעית 3, מגרש CI

### 1.5 שטח תכנית העיצוב

2.406 דונם.

### 1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

בצפון: רח' מבצע קדש בשכונת נאות אפקה  
בדרום: רח' קהילת ורשה בשכונת הדר יוסף

#### **1.7 יוזם תוכנית העיצוב**

עו"ד יהודה גור ו- עו"ד עובדיה בלס – נציגי הבעלים

#### **1.8 בעל הקרקע**

בעלים שונים המיוצגים ע"י עו"ד יהודה גור ו- עו"ד עובדיה בלס

#### **1.9 עורך תוכנית העיצוב**

אדריכל – נד סגלה

אדר' נוף – אלתר נוגה

יועץ תנועה – רונן וקנין

יועץ סביבתי – מנור אלתר.

#### **1.10 מטרת תוכנית העיצוב**

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא"מ/מק"3312/א' – "מתחם מגורים – מבצע קדש" סעיף 6.3.1.

### **2. העיצוב האדריכלי**

#### **2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

**א. תיאור כללי** – בנין בן 15 קומות מגורים וקומה טכנית עליונה. כניסת הולכי הרגל לבנין היא במפלס רחוב

מבצע קדש, וכניסת רכב היא במפלס רח' קהילת ורשה. בתוך המגרש ובמרתפים מסומנות זיקות הנאה

למגרש השכן, כפי שמחוייב בתב"ע.

**ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**

גובה המבנה הוא 48 מ' ממפלס הכניסה (0.00), ומפלס הקצה העליון של הבינין הוא +70.00 מפני הים.

מספר הקומות בבנין הן 16 מעל הקרקע, וגובה קומה טיפוסית הוא 3 מ', ו-3 מרתפי חניה, מערכות ומחסנים, שמפלסיהם נקבעו הנספח התנועה לתב"ע המחייב.

**ג. קווי בנין** – קווי הבנין יהיו ע"פ תשריט התוכנית המפורטת מס' תא"מ/מח – "מתחם מגורים – מבצע קדש".

מצפון – רח' מבצע קדש – 5מ'

מדרום – רח' קהילת ורשה – 25מ'

שאר קווי הבינין מסומנים בתשריט של התב"ע, ונקבעו כדי לשמור מרחק מהבניינים העתידיים.

#### **2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

**א. חומרים** – הבינין יצופה בשיש אפור בהיר FLEMED.

קירות המסך יהיו מזכוכית רפלקטיבית. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

**ב. מרפסות** – המרפסות בחזיתות הן חזרתיות עם מעקות מזכוכית.

**ג. שילוט** – השילוט של שם הרחוב, מספר ושילוט הקבלן יהיו בהתאם להנחיות מח' השילוט העירוניות.

#### ד. חזית חמישית

כל מערכות הגג כולל קולטי השמש הדוודים והמפוחים מוסתרים ע"י מעקות הגג, ובכל מקרה לא יבלטו מעליו

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות המבנים

הכניסה הראשית להולכי רגל ואופניים היא מרחוב מבצע קדש. מתוכננת כניסה רחבה לרווחת הדיירים כולל אלמנט מים אשר משתלב בין השטח החיצוני הפתוח לבין השטח הפנימי בלובי המבנה. על מנת לאפשר מעברים להליכה לכל כיוון ושמירת זיקות ההנאה, תוכננו שבילי הליכה ברוחב של 3 מ' נטו שיחברו את השטחים המשותפים בין המגרשים השכנים הצמודים למגרש הנ"ל. לא תתאפשרנה גדרות ו/או קירות בין המגרשים בשטחים המשותפים. הכניסה לחניה ורכב תפעולי היא מרח' קהילת ורשה, במפלס המרתף העליון, והיא תוכננה ככניסה מרווחת.

#### ב. קומת הקרקע

קומת הקרקע כוללת אולם כניסה, אחסון אופניים ו- שלוש דירות גן במפלס הכניסה מהרחוב – 22.20 מ', בהתאם לתב"ע.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

חניית האופניים תהיה לפי תקנות עיריית תל - אביב

### 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 2.5 תנועה

לביניין מתוכננים 3 מרתפי חניה, בתכסית של עד 80% משטח המגרש. תקן החניה לרכב פרטי כפי שנקבע בתב"ע. תתאפשר פרסום הקלה במסגרת היתרי הבניה להקטנת תקן החניה לתקן הארצי – לשיקול דעת היזם. המרתפים כוללים גם חניה ל- 12 אופנועים, לפי יחס של 1: 5. בקומת הקרקע יש חניה מקורה ל- 68 זוגות אופניים לפי יחס של 1: 1.2. במרתפים ישנם חיבורים למגרש השכן ברוחב ובמיקום שנקבע בנספח התנועה לתב"ע.

### 2.6 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים - ממוקמים בקומת המרתף, למעט מערכות כיבוי אש, קולטי שמש ודוודים ומפוחים הנמצאים על הגג, ומוסתרים ע"י המעקות.
- ב. מערכות מיזוג אויר - המזגנים נמצאים בנישה לתליית הכביסה, ומי המזגנים ישמשו להשקיית הגינות.
- ג. איורור חניונים – יתבצע ע"י פירי שחרור עשן מכניים בצמוד לרמפה, משולבים עם מקומות החניה ואינם בולטים מעל פני הקרקע, ופונים לאויר הצח במפלס המרתף העליון

אוורור מכני של חדר האשפה, עולה בפיר עד לגג העליון.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - בביניין מותקן מצנח אשפה (chute) עבור הפסולת מיח' הדיור. אזור אצירת האשפה (חדר אשפה) מתוכנן לקליטת האשפה מכל הסוגים ובכמויות מותאמות לתפוקת הביניין ביצירת האשפה ולתדירות איסוף האשפה ע"י מערך איסוף האשפה העירוני. נספח האשפה יאושר במסגרת היתר הבניה.

ה. **הנחיות אקוסטיות** - מעטפת הביניין, מעטפת הביניין לרבות חלונות ופתחים אחרים בה, תתוכנן ותבוצע באופן שמפלס לחץ הקול (רמת רעש) המרבי המותר בשעת שיא, כשכל הפתחים בחזית סגורים, לא יהיה גבוה מ-40dB Laeq.

- מעליות לרבות פירי המעליות, יתוכננו וייבנו באופן שיבטיח עמידה במפלס לחץ הקול המרבי המותר לפי דרישות התקן הישראלי ת"י 1004 חלק 3.

- רעש ממתקני תברואה, מתקן התברואה, על רכיבי הבידוד הנלווים לו, יתוכנן וייבנה באופן שהמפלס לחץ הקול המרבי באזור עיקרי, הנובע מפעולת מתקן התברואה, לא יהיה גדול ממפלס לחץ הקול המרבי המותר לפי דרישות התקן הישראלי ת"י 1004 חלק 4.

ו. **כיבוי אש** - רחבת הכיבוי ממוקמת במפלס המרתף העליון, בכניסה ישירה מרח' קהילת ורשה, ומסומנת על רצפת המרתף.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

בין מגרשים A1, B1, C1, תוסדר זיקת הנאה הדדית, על קרקעית ותת קרקעית, למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב, על פי תשריט ונספח התנועה של התב"ע.

בין שני הרחובות מבצע קדש וקהילת ורשה מתוכנן מעבר הליכה לרווחת הציבור, בו הוצבו טרסות, ערוגות גינון כולל ספסלי ישיבה לרווחת התושבים. התכנון תואם עם אגף שפ"ע.

גרעיני חדרי המדרגות של שלושת המבנים בשלושת תאי השטח ישמשו כיציאות מילוט מקומות המרתף לקומת הקרקע, בהתאם למפורט בסעיפים 6.1.1, 6.1.2 ו- 6.2 בתקנון התב"ע.

בקומת הקרקע יוצמדו לשלוש דירות הגן חצרות פרטיות, שיתוחמו בגדר סבכה בגובה 1.10 מ', מעל בסיס בנוי של 40 ס"מ. בשטח הפתוח מערבית לבניין ושני החצרות הדרומיות, מתוכנן גינון בתוך מילוי שמעל תיקרת המרתף. החצר הצפון מזרחית תגונן בצמחיה בפיתוח אינטנסיבי יותר (עצים צפופים וגבוהים יותר), המתאים לאיזור ללא מרתף. באזור הפתוח בחלק הצפוני בין הכניסה לבניין ולגבול המזרחי, ישנו פס ברוחב 1 מ', שיגונן בעצים גבוהים וצפופים, ומאחריו פס של 4 מ' עם אזור של דשא ושיחים, הכל על אדמה ללא מרתף.

#### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר**-השטח הפנוי לחלחול הוא 20% משטח המגרש.
- הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים תוך עומק גנני (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ')

- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי ללא אמצעי תיחום.

#### **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 רוחות**

לא רלוונטי

**ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

מוגש נספח מפורט בנפרד.

**ג. איוורור הדירות**

מוגש נספח מפורט בנפרד.

**ד. דו"ח תרמי עקרוני**

מוגש נספח מפורט בנפרד.

**ה. ריצופים**

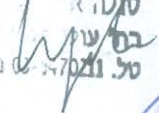
נכלל בדוח להנחיות הטרמיות

ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

#### **5. גמישות:**

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

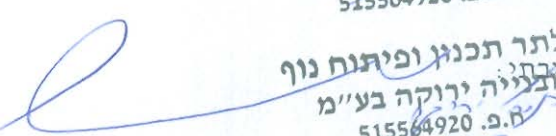
6. אישורים וחתימות:

סגלה א"י ומתכנני ערים  
20 תל-אביב  
עורך התכנית:  סל. 03-6476414 פקס.

יוזם התכנית

בעל הקרקע:

אלתר תכנון ופיתוח נוף  
ובניה ירוקה בע"מ  
אדריכל נוף:  ח.פ. 515564920

אלתר תכנון ופיתוח נוף  
ובניה ירוקה בע"מ  
יועץ סביבתי:  ח.פ. 515564920

יועץ תנועה:

פנתר-פתרונות תחבורתיים בע"מ  
ח.פ. 513774943