

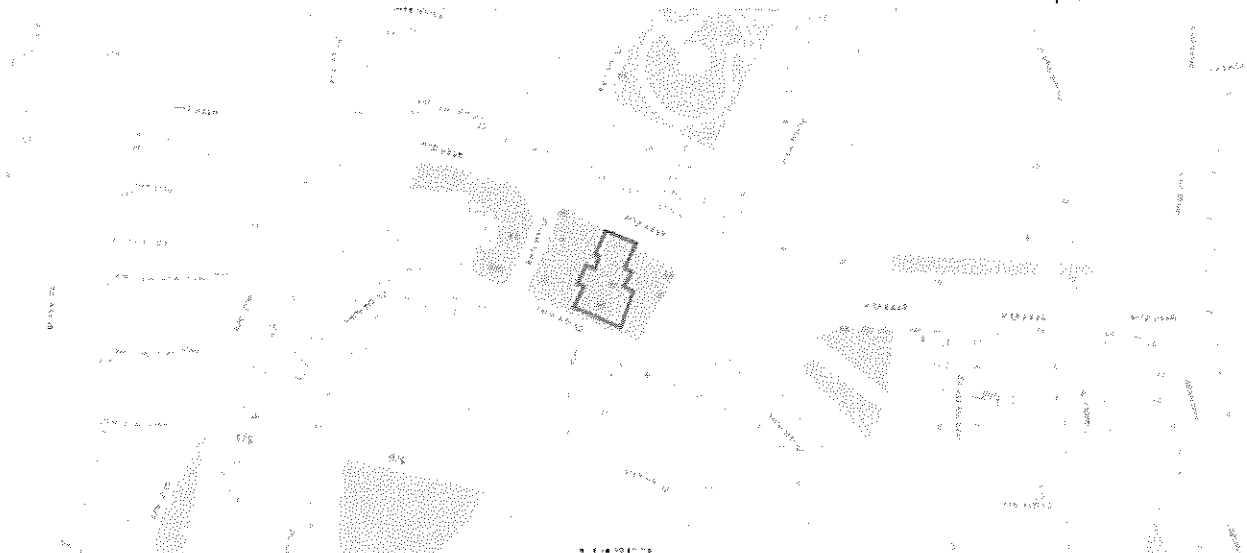


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3312א(2) - בינוי למגורים קהילת ורשה - מבצע קדש 52	09/05/2018
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 18-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: שכונת הדר יוסף

כתובת: מבצע קדש 52



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	--	966,1224,331

שטח התכנית: 1,827 מ"ר

מתכנן: יניב פרדו אדריכלים

אדריכל תכנית: יניב פרדו אדריכלים

יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל ברון

מתכנן פיתוח ונוף: סוזנה ליהוא אדריכלות נוף

יזם: קידר מבנים בע"מ

בעלות: בעלי הקרקע באמצעות מיופה כוחס עו"ד אמיר פרס

מצב השטח בפועל:

כיום, השטח המתוחסם בין מבצע קדש, קהילת ריגא, קהילת ורשה והמשכו של קהילת ונציה הינו שטח פתוח עם נטיעות זמניות, אשר הבינוי בו לא מומש.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מח/3312 – "מתחם מגורים מבצע קדש", אשר מטרתה תכנון מתחם מגורים ברחוב מבצע קדש, בין רחוב קהילת ריגא לרחוב פנחס רוזן. התכנית חילקה את מתחם המגורים ל-4 מבנים (א1-ג ו-2). תכנית העיצוב עוסקת במגרש המיועד למבנה א1, כפי שנקבע בתב"ע לאיחוד וחלוקה 3312א, שאושרה ב-2015 בוועדה המקומית. התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

על פי מח/3312, שטחי הבניה המותרים במגרש הינם 4,830 מ"ר עיקרי על קרקעי ו-1,950 מ"ר שירות על קרקעי. שטחי השירות התת קרקעיים יהיו משותפים למגרשים א1, ב1 ו-ג1, ובסך הכל 14,200 מ"ר. גובה המבנה הינו 9 קומות מעל קומת קרקע + קומה למתקנים טכניים על הגג, והוא כולל 42 יחידות דיור (כולל דירות גן).

בנוסף לשטחים וליחידות דיור אלה, ניתן להוסיף קומה על הגג על פי תכנית ג1, ובסך הכל ק+9 קומת גג מעל מפלס רחוב מבצע קדש.

מצב תכנוני מוצע :

המגרש הינו האמצעי מ-3 מבנים במתחם מגורים מבצע קדש כפי שנקבע בתכניות הראשיות. המבנה ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש (בסמוך לרחוב קהילת ורשה). במגרש מתוכנן מבנה בן 9 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע, והוא כולל על פי התב"ע 42 יח"ד. במידה ותאושר הקלה, תתאפשר בניה של עד 55 יח"ד.

שני המבנים האחרים במתחם המגורים מבצע קדש, מבצע קדש 50 ומבצע קדש 54, הינם בניינים בני 14 קומות מעל קומת קרקע, ובנוסף קומת גג.

המגרש נמצא בין רחובות מבצע קדש וקהילת ורשה, אשר ביניהם הפרש מפלסים של קומה. לפיכך, הכניסה הראשית לבניין תהיה מרחוב מבצע קדש, מהפיתוח המשותף של שלושת המבנים, ובנוסף יהיו למבנה כניסה ולובי תחתון במפלס רחוב קהילת ורשה. גובה הקומות יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו, מלבד קומת הלובי התחתון אשר תהיה בגובה של כ-4 מטרים ברוטו על מנת להתאים למפלס רחוב קהילת ורשה.

מתחת לקומת הלובי התחתון, אשר חלקה הצפוני ישמש כמרתף חניה, מתוכננת קומת חניה נוספת.

טבלת השוואה :

נתונים		תכנית מח/3312, מק/3312א
מ"ר		
שטחים עיקריים על קרקעיים	4,830 מ"ר	4,830 מ"ר
שטחי שרות	1,950 מ"ר	1,950 מ"ר
מרפסות	12 מ"ר לדירה	=
גובה	ק+9+גג	ק+9+גג
	40.20 מטר (63.52 מ' מעל פני הים)	הגבלת רת"א ומשהב"ט- 70 מטר מעל פני הים
תכסית	642 מ"ר	-
תכסית מרתפים	80% משטח המגרש	80% משטח המגרש

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

תכנית עיצוב זו בהיקף מצומצם מאוד ולא נדרש הליך התייעצות עם הציבור.

עיקרי הוראות התכנית

התכנית קובעת הוראות בינוי במגרש B1, הכוללות הוראות עיצוב למבנה ופיתוח השטח, בהתאם לעקרונות בתכניות התקפות מח/3312 ומק/3312א, ועל מנת לממש את מטרותן לתכנון מתחם מגורים ברחוב מבצע קדש.

הדמיות המבנים

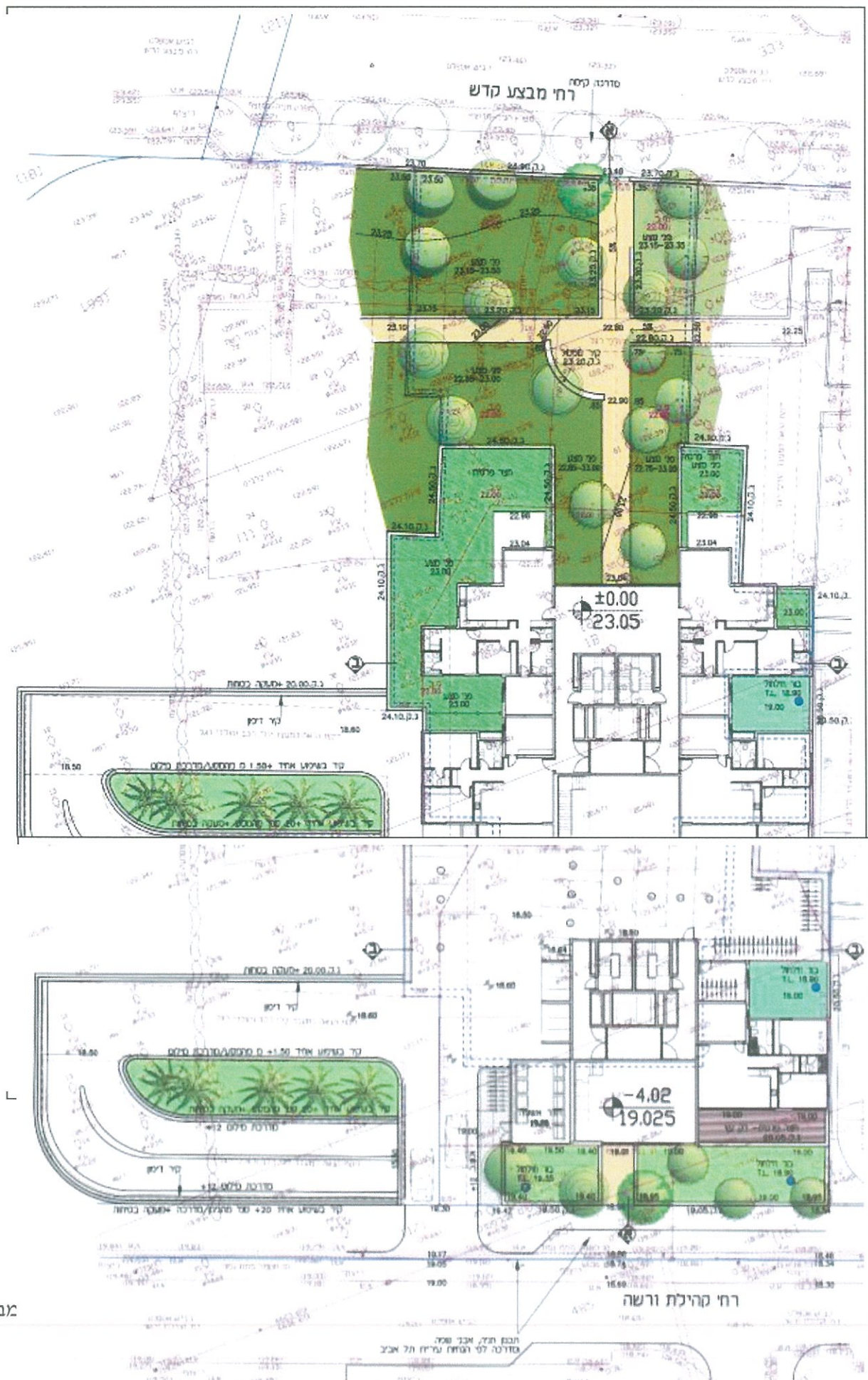


מבט מרחוב מבצע קדש



מבט מרחוב קהילת ורשה

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – המגרש הינו האמצעי מ-3 מגרשים במתחם מגורים מבצע קדש כפי שנקבע בתכניות הראשיות. המבנה ממוקם בחלקו הדרומי של המגרש (בסמוך לרחוב קהילת ורשה). במגרש מתוכנן מבנה בן 9 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע.

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

מעל קומת הקרקע (מפלס רחוב מבצע קדש) 9 קומות מגורים ובנוסף קומת גג חלקית. מתחת לקומת הלובי התחתון, אשר חלקה הצפוני יישמש כמרתף חניה, מתוכננת קומת חניה נוספת (ובמידת הצורך - 2 קומות), הנגישות למרתפי החניה בהתאם לסעיף 2.3 ה'. גובה הקומות יהיה עד 3.5 מטרים ברוטו, מלבד קומת הלובי התחתון אשר תהיה בגובה של כ-4 מטרים ברוטו על מנת להתאים למפלס רחוב קהילת ורשה.

ג. **קווי בניין** – 5 מ' לרחוב קהילת ורשה, 28 מ' לרחוב מבצע קדש, 10 מ' בין הבניינים, על פי מת/3312.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – טיח וואשפוף בגוון לבן/בהיר תוך שילוב של חזיתות וחלקי חזיתות בזוכית ואלומיניום ו/או קירות מסך. ניתן יהיה לשלב חומר נוסף בגוון כהה יותר בתליה יבשה, במידה מתונה בחזית, לצורך הדגשות אדריכליות שונות.

אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי גמר יהווה תנאי להיתר הבניה.

מרפסות – תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין העילי, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

מצללות – מצללות (פרגולות) במרפסות הגג יהיו מקורות בטון יצוקות במפלס התקרה עם מילואה של מרישי עץ ויתאמו לדרישת החוק. אישור המצללות יהיה במסגרת היתר הבניה.

ב. **חזית המיטית**

הגגות ירוצפו בחומרים בהירים.

המתקנים הטכניים שימוקמו על הגג יוסתרו, ובכל מקרה לא יבלטו מעל למעקה הגג.

2.3 קומת הקרקע / קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

הכניסה הקובעת תהיה מרחוב מבצע קדש, דרך הפיתוח המשותף לשלושת המבנים אשר תירשם בו זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל. כניסה נוספת תהיה במפלס הלובי התחתון, מרחוב קהילת ורשה.

ב. **גדרות**

לא תותר הקמת גדרות בין שלושת המגרשים, למעט גדרות לחצרות הפרטיות אשר תהיינה 110 ס"מ גדר סבכה מעל 40 ס"מ בנוי.

ג. **דירות גן**

בקומת הקרקע (מפלס רחוב מבצע קדש) תוקמנה שתי דירות גן לכיוון רחוב מבצע קדש. בנוסף שתי דירות טיפוסיות שאינן דירות גן אשר מרפסותיהן מופנות לרחוב קהילת ורשה, לדירות אלה תותר חצר קטנה לכיוון צפון בגודל שלא יעלה על 12 מ"ר.

בקומת הלובי התחתון (מפלס רחוב קהילת ורשה) תוקם דירת גן אחת. החצר הפרטית של הדירה במפלס קהילת ורשה לא תבלוט מעבר לקו הבניין (כמסומן בתכנית).

בין החצרות הפרטיות במפלס רחוב מבצע קדש לבין הרחוב יותר תווד של 20 מטר לפחות עבור שטח פתוח משותף.

ה. **כניסה לחניה**

הכניסה לחניון תהיה דרך הרמפה הממוקמת במגרש A הסמוך, בהתאם להוראות מק/3312 סעיף 6.2 ב: "לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש B, מאפשרת תכנית זו תכנון ובניה של חלק משטחי מרתפים בתוך מגרש A, כמסומן בנספח החניה בקו ירוק". אם תבנה הרמפה במגרש A, ייבנו כל מפלסי הרמפה המותרים על מנת לאפשר את החניות העתידיות בשלושה מרתפים עבור מגרש A.

כמו כן, מפלסי החניונים יאפשרו מעבר בין החניונים במגרש B לבין החניונים במגרשים השכנים A ו-C ויתאפשר שימוש ברמפות אשר תבנה במגרשים אלו.

במקרה שהחניונים במגרש C יבנו טרם בניית מגרש B, יעשה שימוש ברמפה זו ולא תבנה הרמפה במגרש A. והכל בהתאם לנספח התנועה של תכנית מק/3312.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

יחס התניה על פי תכנית מח/3312 הינו 2 חניות לדירה. תכנית העיצוב מציגה אפשרות למאזן חניה ביחס של 1.33 חניות לדירה. אפשרות זו תיבחן במסגרת היתרי הבניה בכפוף לפרסום הקלה. בנוסף, תהיינה חניות אופניים ביחס של 1 לדירה וחניות לאופנועים ביחס של 1 ל-5 דירות. חניות האופניים תמוקמנה בחדרים משותפים על פי המפורט בתכנית.

2.6 מערכות

- א. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – חדרי האשפה ימוקמו במפלס קהילת ורשה (קומת הלובי התחתון), באופן נגיש ונוח. הכניסה אליהם תוצנע ולא תופנה לחזית הרחוב.
- ב. **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ימוקמו במפלס רחוב קהילת ורשה, כחלק אינטגרלי מחזית הבניין. רחבת כיבוי אש תמוקם ברמת הכניסה לחניה במפלס קהילת ורשה.

2.7 הקלות שיפורסמו במסגרת היתר הבניה:

- א. **תוספת יחידות דיור** לפי הקלת שבס למקסימום של 30% תוספת יחיד (מספר יחידות דיור מאושרות: 42. מספר יחידות דיור מקסימלי לאחר הקלת שבס: 55 יחיד). שטח ממוצע ליחיד עבור 42 יחיד: 115 מ"ר עיקרי ליחיד. שטח ממוצע ליחיד עבור 55 יחיד: 88 מ"ר עיקרי ליחיד.
- ב. **הפחתת תקן החניה** – על פי התכנית הראשית תקן החניה הינו 2 חניות לדירה. תפורסם הקלה לתקן התקף, המאפשר יחס של 1.33 חניות לדירה.
- ג. **חריגה מקו בניין צפון מזרחי** – קו הבניין הינו אלכסוני, מתבקשת הקלה בקו הבניין על מנת ליצור בניין רגולרי בצורתו. חריגה מקסימלית: 1.20 מ'.

2.8 בניה בשלבים:

על פי התכנית הראשית 3312א, סעיף 6.2.1, יתאפשר ביצוע חלקים ממפלסי המרתפים ותקרת המרתף העליון של מגרשים סמוכים לצורך מתן היתרי בניה וביצוע של כל אחד משלושת המבנים במגרשים B1, A1 ו-C1 בנפרד או במשותף. לצורך היתר בניה והקמה עצמאית של הבניין במגרש B1 (מבצע קדש 52, נשוא תכנית עיצוב זו) מאפשרת תכנית 3312א תכנון ובניה של חלק משטחי המרתפים בתוך מגרש A1, כמסומן בנספח החניה של תכנית A3312 בקו ירוק. ובכפוף לסעיף 2.3.ה'.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים**

בתכנית מספר סוגים של שטחים פתוחים:

- רחבת כניסה מכיוון רחוב מבצע קדש- רחבת הכניסה תכלול שבילי מעבר בין הרחוב לשלושת הבניינים ובין הבניינים, בשאר השטח גינון הכולל עצים בוגרים מצלים. השטח הפתוח בין הבניינים יהיה רציף ולא תותר הקמת גדרות ו/או חייץ.
- רחבת כניסה מכיוון רחוב קהילת ורשה- שביל מרוצף מהרחוב אל כניסת הבניין, ובשאר השטח גינון.
- חצרות גן המשוויכות לדירות במפלס רחוב קהילת ורשה ובמפלס רחוב מבצע קדש, צמודות למבנה.

3.2 פיתוח השטח וזיקות ההנאה

תירשם זיקת הנאה במסגרת היתר הבניה בשטחים הפתוחים שאינם מוצמדים לדירות הגן. שטחים אלו יהיו ברצף מפלסי עם מדרכות הרחוב וללא אמצעי תיחום וגידור. ריצוף השבילים וחפוי קירות הפיתוח והספסלים יהיו מאבן טבעית מנוסרת. השבילים יהיו בשיפועים שיאפשרו מעבר נגיש ונוח. עבור שתילת עצים מעל תקרת המרתף יישמר עומק עבור בתי גידול של לפחות מטר וחצי נטו. בשאר השטחים הפתוחים המיועדים לגינון תהיה אדמת גן בעומק מינימלי של 40 ס"מ. הגינון ייכלל דשא, פרחים עונתיים, שיחים בגדלים שונים ועצים בוגרים. שתילת הצמחיה תיעשה בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם. שטחי החלחול יהיו כמתואר בתכנית מח/3312 בסעיף 10.1 ז: לפחות 20% מסך השטח הכולל של מגרשים 1, 9 ו-10 בתכנית הראשית (7,163 מ"ר) = 14,326, מתוכם 551 מ"ר במגרשים 9 ו-10.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח רוחות

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה. מהדו"ח עולה כי אין מטרדי רוח בעייתיים במתחם.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה. מהדו"ח עולה כי נשמרות זכויות השמש של הבניינים הסמוכים.

ג. איורור הדירות

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה סכמה עקרונית של איורור הדירות וכיווני רוח. לא קיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

מצורף בנספח 2- דו"ח בניה ירוקה דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית. מסקנה: עמידה בדירוג אנרגטי B לפי ת"י 5282 חלק 1 מגורים. מצורפים חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה 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 לועדה המקומית.

6. תנאים להיתר:

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לתכנון, לחומרי גמר בפיתוח ובמעטפת ולגידור המגרש.

7. תנאי לתעודת איכלוס:

רישום זיקת הנאה לציבור בשטחים המסומנים בנספח זיקות הנאה של תכנית עיצוב זו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיאום סופי עם אדריכל העיר בנושאים: פיתוח השטח תוך התאמה למגרשים הסמוכים, זיקות ההנאה, גידור, חומרי גמר בפיתוח ובמעטפת.
2. הצגת סכמת ניהול מי נגר.
3. אישור סקר עצים ע"י אגרונום העירוני.

בישיבתה מספר 18-0008' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

תמיר קהילה: המגרש הוא חלק מ-3 מגרשים שנמצאים בתוכנית 3312 שקבעה שאפשר להכין תוכנית עיצוב בנפרד לכל מגרש.

יניב פרדו: מציג את תוכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, ליאור שפירא