

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

"תא/תעא/3312 א' (4) - קהילת סלונקי 17 פינת מבצע קדש 77, תל אביב-יפו"

1. פרטים כלליים

תכנית עיצוב אדריכלי זו מוגשת בהתאם לדרישות עיריית ת"א-יפו הנקובות בתיק המידע מתוקף (מצ"ב כנספח להוראות אלה), במסגרת הליך בקשה להיתר ברחוב סלונקי 17 מבצע קדש 77.

1.1 רקע

המתחם ממוקם בגבולה הדרום-מזרחי של נאות אפקה א', בפינת הרחוב מבצע קדש 77 ורחוב קהילת סלונקי 17, תל-אביב, בסמוך למגרש חניה עירוני ובסמוך לשורה של מבני משרדים עם קומת מסחר בני 4-6 ק' ובסביבת בנייני מגורים. המגרש הינו בבעלות פרטית ואינו בנוי.

על המגרש חלות תכניות **תא/3312 א' (2015)**, להלן "התכנית הראשית", **תא/מח/3312 (2010)** ו- **1845 ב' (1993)**. בנוסף, חלות על המגרש תמ"א 38 ותכנית **תא/ע/1**.

בהתאם לתכניות אלו, ולתאומים שנערכו מול צוותי העירייה (ראה נספחי התכנית ובהם סיכומי פגישות וחוו"ד), התכנון כולל מבנה משרדים בן 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (ק"ק + 3 קומות לשימוש למשרדים + גג) ו-2 קומות מרתף הכוללות שימושים נלווים לשימוש העיקרי המוצע (על-פי **תא/ע/1**). סה"כ יכולת המבנה 3 קומות לשימוש משרדים ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר **תא/תעא/3312 א' (4)**, "קהילת סלונקי 17 פינת מבצע קדש 77, תל אביב-יפו". תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: **"תכנית העיצוב"**.

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת מסמכי המצב הסטטוטורי המאושר במגרש, ושרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. תכניות רקע - יועצים: נספח פיתוח נופי, נספח תנועה, נספח אקוסטי, נספח סביבתי ובניה ירוקה, נספח מערך האשפה, 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 הכלולים בנספחי תכנית זו : חלקה 1358 (לשעבר 1222), בגוש 6625.

1.5 שטח תכנית העיצוב

1.001 דונם (שטח לחישוב זכויות ע"פ תיק מידע)

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' מבצע קדש 77 \ רח' קהילת סלוניקי 17, שכונת נאות אפקה א'.
בדרום : רח' מבצע קדש, במזרח : רח' פנחס רוזן, במערב : רח' קהילת סלוניקי

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

שותפות סלוניקי

1.8 בעל הקרקע

שותפות סלוניקי

1.9 עורך תוכנית העיצוב

- 1 אדריכל – אדר' צבי גבאי, אדר' מיכאל בן ציון- קו-מתאר בע"מ
- 2 יועץ נגישות – אדר' רועי קופר
- 3 אדריכל נוף – סוזנה-ליהוא
- 4 תנועה – אייל קראוס, אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ
- 5 בניה ירוקה – אלון טופצ'יק, אגוטי איכות סביבה
- 6 תכנון מערך הפסולת- ירוחם איש-גור, סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ
- 7 אקוסטיקה - מנור אלתר, אלתר תכנון פיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ
- 8 אינסטלציה – מיכאל הלמן, הלמן מהנדסים יועצים בע"מ
- 9 בטיחות אש – נועם פלד, על בטוח הנדסת בטיחות
- 10 מיזוג אוויר – הרצל דניאל, הרצל דניאל מהנדסים יועצים
- 11 חשמל – יעקב לובצקי, לובצקי חשמל
- 12 אגרונום – צבי פרליס, אומדה שמאות מקרקעין וחקלאות

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית תא/3312 א'.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – המבנה המתוכנן מלבני, כאשר הדופן הארוכה הדרומית פונה לרחוב מבצע קדש, והכניסה למבנה מרחוב זה. הדופן הצפונית בנויה בקו בניין אפס ועם חזית אטומה. קווי הבניין ממזרח, ממערב ומדרום יוצרים דופן מרווחת כלפי הרחובות. המשטח המרוצף בחזיתות הבנין, ישמור על רצף נטול מכשולים, עם המדרכות הסמוכות. בעלי הקרקע והשוכרים בעתיד, מתחייבים שלא להקים גדרות, ולאפשר לכל עובר אורח לשהות בשטח. המבנה כולו בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : ק"ק+ 3 קומות משרדים+ יציאה לגג עם מתקנים טכניים. בנוסף, 2 קומות מרתף חניה הכוללות, מחסנים ושטחים נלווים למסחר שבקומת הקרקע (בהתאם לתא/ע'1).

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- ע"פ תכנית 1845 ב' ו-3312 : 4 קומות (קרקע + 3 קומות למשרדים), וע"פ תא/ג : יציאה לגג משותף למתקנים טכניים. סה"כ 4 קומות.
 - גובה קצה המעקה העליון : כ-16.20 + מעל פני הקרקע.
 - גובה גג עליון : 16.05 + מעל פני הקרקע
 - גובה קומת קרקע : לא יעלה על 4 מ'
 - גובה קומת משרדים טיפוסית : 3.50 מ'
- ג. **קווי בניין** - בהתאם לתיק המידע (1.1.2018) נקבעו קווי בניין למגרש בכפוף לתב"ע 3312 א' ו-3312\מח. קווי הבניין כפי שנקבעו בתיק המידע : לרח' קהילת סלוניקי : 6.00 מ', לרח' מבצע קדש : 8.00 מ', לכיוון מזרח : 7.00 מ', לכיוון צפון : 0.00 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – החזית : החיפוי בכללו, יהיה על בסיס טיח בגוון בהיר עד לבן. יותר שילוב חומר גמר קשיח דמוי עץ לשם הבלטות עיצוביות בלבד. המעקות יהיו ממתכת וזכוכית.
- ב. **מרפסות** - המרפסות תהיינה זיזיות ובולטות מקו חזית המבנה עד- 1.20 מ', אורך כל מרפסת יהיה 2.20 - 3.25 מ'. המרפסות יהיו רציפות לכל גובה הבניין. לא יותרו מרפסות מדלגות. חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לסגירות חורף לרבות זמני הקמה ופירוק.
- ד. **שילוט** - שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות המבנה יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית** - על גג הבניין ימוקמו מערכות טכניות, מערכות מיזוג, בטיחות וחשמל. מערכות אלה יוסתרו באמצעות מעקה הגג.
- ו. **תאורה אדריכלית** - בהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- א. כניסה ראשית למבנה המשרדים – מרח' מבצע קדש
- ב. כניסה ליחידות המסחר - מחזית רח' מבצע קדש
- ג. כניסה לחניון - מרח' קהילת סלוניקי
- ד. פינוי אשפה – מרח' קהילת סלוניקי
- ה. כניסה לחדר גז - ממזרח

ב. קומת הקרקע

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ'. הכניסה הראשית ללובי המשרדים היא מרחוב מבצע קדש, וכניסות ליחידות המסחר מרחוב מבצע קדש וקהילת סלוניקי. חזית שטחי הלובי ויחידות המסחר ישולבו בחלונות שקופים ופתוחים לחזית הרחוב. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה וחזיתות המבנה עצמו כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב למבנה.

ב. שטחים משותפים בנויים

מבואות כניסה, שטחי שירות משותפים.

2.4 נגישות

הכניסה למבנה תהיה במפלס הרחוב ללא מדרגות.

2.5 תנועה

תכסית מרתפים : עד 85%.

כניסה לחניון מרתף (2 קומות) מרח' קהילת סלונקי - באמצעות מעלית חניה.
מעלית הרכב תבוטל אם וכאשר תאושר ותמומש תב"ע "רצועת סלונקי להצרכה" והגישה למרתפי החניה תהיה ברמפה משותפת. תקן חניה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום.
תירשם זיקת הנאה לשימוש הציבור ברחוב ק. סלונקי, בהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב וברוחב 3.5 מ' עבור שביל אופניים עתידי.
לפחות 50% מהתקן לחניות אופניים יהיה בקומת הקרקע, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, עם גישה של 24/7 לאנשי חברת החשמל. אוורור חדר טרפו ימוקם בגובה של 3.5 מ' לפחות ממפלס הפיתוח.
- נדרש לתכנן מקום להורדת ציוד עבור חדר הטרנספורמציה התת קרקעי כולל פתח הורדת ציוד בגודל של 2x1.4 מטר.
- יש לדאוג לדרכי הגעה של משאית חברת חשמל אל פתח הורדת הציוד – נדרש מקום של 10x7 מטר (כדוגמת כבאית).
- יש לדאוג למרחק של 6 מטר מהחלק הבולט של התחנה כלפי מקום מאויש – שמירת מרחק כנדרש להמנעות מקרינה.
- גנרטור חירום יותקן על הגג בתוך מכולה מושתקת, נדרש לשמור מרחק של 1 מטר מסביב לגנרטור. גנרטור לא יבלוט מעבר לגובה המותר לפי הוראות התכנית הראשית.
- כל לוחות החשמל ופירי החשמל לא יותקנו על קירות של יחידות המשרדים.
- כל חדרי החשמל יהיו מרוחקים ממקומות מאוישים.

ב. מערכות מיזוג אויר –

מיזוג אויר: פתרון מיזוג האוויר יהיה ככול הניתן ללא השפעה על הסביבה הבנויה.
איורור מסחר ומשרדים:

- איורור שטחי המסחר ושירותי משרדים יהיה מכאני.
- איורור מטבח המסחר יעשה באופן מכאני, ובאמצעות חיבור עם מנדף לפיר / ארובה - לגג המבנה. בגג תותקן יח' סינון למנדף. ביחידת המסחר המערבית לא תותר הקמה של בתי אוכל (כל עוד לא תוכנן פתרון מינדוף במסגרת מערכות הבניין).

חניונים: איורור ושחרור עשן מהחניון יעשה באופן מאולץ ע"י מפוחים להכנסת והוצאת אויר.
מערכת האורור תיעשה בשיטת "Push-Pull", המבטיחה "שטיפה" של כל מפלס ומפלס.
פליטת אויר החניונים תעשה לגג המבנה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

הפסולת תיאסף בתוך המבנה ותועבר לחדר אצירת אשפה ע"י עובד חברת התחזוקה. חדר אצירת האשפה פונה לרחוב קהילת סלוניקי, אך שלא באופן ישיר. פינוי האשפה יעשה מחדר האשפה, דרך המעבר הפנימי וממנו תפונה האשפה - ע"י צוות איסוף עירוני. טיפול והפרדת הפסולת יהיו בהתאם לנספח תאור מערך האשפה המצורף לתכנית זו.

ד. הנחיות אקוסטיות –

בנספח האקוסטי המצורף ניתנת התייחסות למיגון המעטפת (מרעש תחבורה) לעמידה במפלסי הקול המותרים על פי עיריית ת"א. כמו כן ניתנו מיגונים אקוסטיים עקרוניים למערכות המכניות של המבנה (כגון מערכות איורור /דחסן אשפה) וזאת על מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1992.

ה. כיבוי אש – למבנה רחבת כיבוי אש בצומת רחובות מבצע קדש וקהילת סלוניקי.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

קיר חזית הבנין לכיוון צפון, מתוכנן כקיר אטום בקו בנין 0, אשר בעתיד יאפשר פתיחה של חלונות (בכפוף לאישור תכנית). בשלב הנוכחי הפתחים יבנו באופן אטום באמצעות לבני זכוכית.

קירות המרתפים לכיוון צפון ולכיוון מזרח, יאפשרו בעתיד (כאשר יבנה ותסתיים בנייתו של חניון במתחם הסמוך, וכנגד קבלת זכות מעבר מהחניון בכל מפלס נדרש) פתיחת מעבר רכב לחניון הבניין ובהתאם, הגישה ע"י מעלית הרכב תבוטל. ירשמו זיקות מעבר לרכב בתת הקרקע.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים /זיקות הנאה

התכנית מאפשרת מעבר חופשי ושמירה על השטחים הפתוחים הפנויים מבניה בקומת הקרקע, ללא גדרות ואמצעי תיחום. התכנית תכלול את חתך רחוב מבצע קדש וקהילת סלוניקי לרבות תכנון שביל אופניים בהתאם למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' ולפי דרישות עת"א-יפו.

כל העצים והצמחייה מתכוננים בצמוד לגבול מגרש דרומי, ללא אדנית, במישור הפיתוח/מדרכה. הגיגון מתוכנן ברצועה ברוחב של כ- 2 מטר בשלושת החזיתות. בתחום המגרש מתוכננים מעברים להולכי הרגל. בנוסף, בצד המזרחי מתוכנן שביל הולכי רגל שיחבר את המגרש עם שצ"פ צפוני עתידי.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר- התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה וכמפורט בחוברת תכנית העיצוב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- א. שתילת עצים מעל תקרת מרתף תוך שמירה על עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.
- ב. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
- ג. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ד. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ה. בתחום המגרש ינטעו 9 עצים חדשים (לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח).
- ו. התכנית אינה כוללת שימור של עצים, כמסומן בסקר העצים ובהתאם להנחיות האגרונום העירוני.
- ז. השטחים המגוננים בתחום המגרש יהיו כמסומן בתכנית הפיתוח ובהיקף של לפחות 65 מ"ר שטח מגוון לא מרוצף.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. דו"ח רוחות
 - אין מבנים מעל 45 מ' גובה/15 קומות - ל"ר.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים
 - לצורך עמידה בהנחיות הצל במרחב הציבורי תתאפשר נטיעת 9 עצים בהיקף גבול המגרש, סביב פינות הישיבה, במרחבים המרוצפים ובשבילי הליכה.
- ג. יעילות אנרגטית
 - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ד. ניהול מי נגר
 - ראה סעיף 3.2 א. לעיל
- ה. חסכון במים
 - תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים ו/או השקיית שטחי גינון.
- ו. איורור משרדים
 - הסכמה מופיעה בדו"ח בניה ירוקה.
 - מרבית יחידות המשרדים כוללים שני חלונות על קירות נגדיים, דבר המאפשר לאוררם פאסיבית באמצעות הרוח המערבית השכיחה באזור.
- ז. דו"ח תרמי עירוני
 - דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
 - המבנה יעמוד בדרישות תקן ת"י 5282 בדירוג מינימאלי B.
 - המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045.
- ח. ריצופים
 - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית. – ל"ר
זמן ביצוע: תוקף תכנית העיצוב עד 5 שנים לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. חתימה על התחייבות היזם לשמירה על השטח הפתוח בתחום המגרש כפנוי מגדרות ומכשולים ועם מעבר רציף וישיר בין המדרכות הגובלות לשטח הפתוח בתחום המגרש. הטמעת התחייבות זו בהסכמים עתידיים עם שוכרים/קונים בנכס.
- ג. אישור אגף התברואה כי ההתאמות בפתרון האשפה בק.סלונקי מס' 13-15 בוצעו בפועל.
- ד. קבלת התחייבות חתומה ע"י בעלי ההיתר לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962.
- ה. אישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
- ו. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ז. סידור מערכות פוטו וולטאיות על גג המבנה בשטח של כ- 155 מ"ר.
- ח. קבלת אישור קונסטרוקטור כי הבניין יוכל לשאת בעתיד תוספת 5 קומות.
- ט. תנאי לתחילת עבודות הבנייה- שמירה על המעבר החופשי לכלי רכב לחניה העורפית בסלונקי 13, ברוחב שלא יפחת מ 2.80.
- י. תנאי לתחילת עבודות הבנייה- במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש ק.סלונקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין ק.סלונקי 17 לק.סלונקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה.
- יא. התחייבות לרישום זיקת הנאה – להולכי רגל ברחוב קהילת סלונקי, ולמעבר כלי רכב בקומת מרתף התחתונה (מרתף 2-).

7. תנאי לאכלוס:

- א. אישור אדריכל העיר לאלמנט פיסולי/ציורי בקיר הבניין הצפוני וביצועו פועל.
- ב. פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו.
- ג. פירוק הגגון מעל דרך הגישה לק.סלונקי 13.
- ד. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ה. רישום בפועל של זיקת הנאה – להולכי רגל ברחוב קהילת סלונקי, ולמעבר כלי רכב בקומת מרתף התחתונה (מרתף 2-).

8. אישורים וחתימות:

עורך התכנית : אדר' צבי גבאי, אדר' מיכאל בן ציון

יוזם התכנית : שותפות סלוניקי

בעל הקרקע : שותפות סלוניקי

אדריכל נוף : סוזנה - ליהוא

יועץ תנועה : אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ