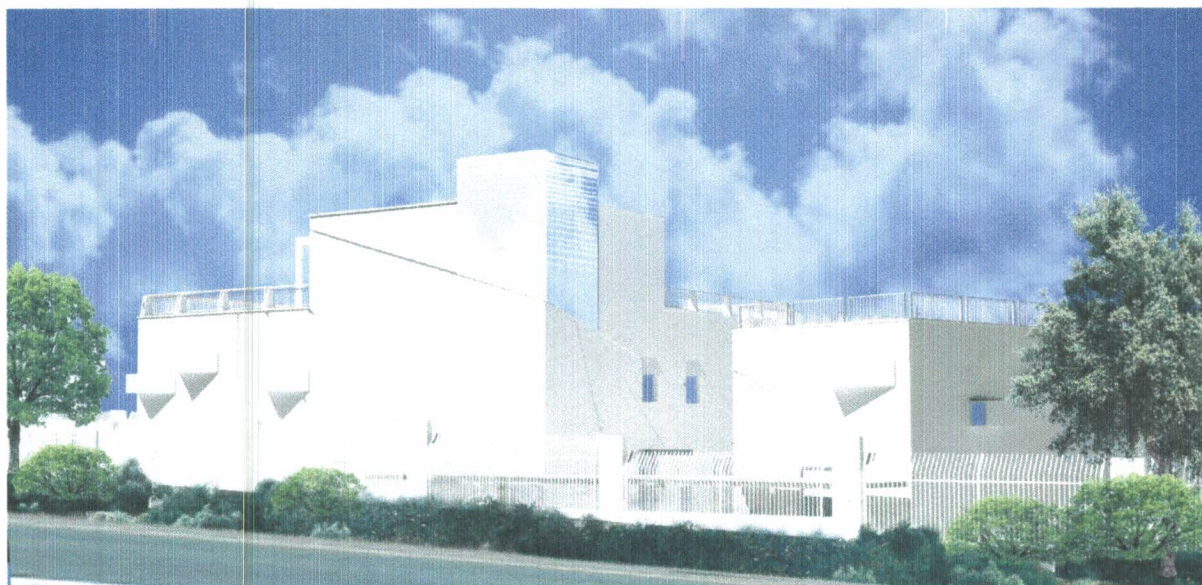


תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח

תא/תעא/3700/2 (1) – "תחנת שאיבה 3700"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תעא/3700/2 (1) – "תחנת שאיבה 3700"			
אושרה בישיבות :			
תאריך 10/07/2019 פרוטוקול 19-0012' החלטה 8			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.א.א.	א.א.א.	א.א.א.	א.א.א.
תאריך 24/5/2024			

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

תכניות עיצוב ופיתוח - נופי

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/3700/2 (1) – "תחנת שאיבה 3700"

1 פרטים כלליים

1.1 רקע

מכון השאיבה לשפכים המוצג במסמך זה, מתוכנן במתחם המוגדר בייעוד קרקע למתקנים הנדסיים בתכנית תא/3700 - תכנית מתאר מס' 3700 - צפון מערב העיר. מיקום המתקן הינו בתא שטח משולש בין דרך נמיר, רח' שושנה פרסיץ, ותחנת דלק סונול. מכון השאיבה מתוכנן לקלוט שפכים עתידיים מכלל שטח תכנית תא/3700. תכנית המתאר הנ"ל משתרעת על שטח של כ-1900 דונם והיא כוללת כ-22,000 יח"ד מתוכננות, מוסדות ציבור, מלונאות, שטחים פתוחים, שטחי מסחר שכונתיים וכו'.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/3700- (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: תא/תעא/3700/2 (1) – "תחנת שאיבה 3700"

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספחים נוספים: אקוסטיקה, דו"ח קרקע / תנועה.

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:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6620	מוסדר	חלק	42	חלק

1.5 שטח תכנית העיצוב

שטח המגרש המיועד להקמת מכון השאיבה הינו 1.4 דונם + שצ"פ. השטח הנ"ל מהווה חלק ממתחם כולל המיועד למתקנים הנדסיים.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' שושנה פרסיץ, מול ביה"ס ניסן-אמי"ת.
גבולות התכנית:

- א. בצפון: רח' שושנה פרסיץ
- ב. בדרום: תחנת דלק סונול
- ג. במזרח: רצועת שצ"פ – דרך נמיר – שביל אופניים
- ד. במערב: רח' שושנה פרסיץ

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

תאגיד המים והביוב מי-אביבים.
מי אביבים בחכירה מרשם מקרקעי ישראל

1.8 בעל הקרקע

1.9 עורך תוכנית העיצוב

שם ומשפחה	משרד	רשיון	כתובת
מרסלו פישמן	מרסלו פישמן אדריכלים בע"מ	28681	גרשון שץ 18 ת"א
מיכאל עויזרמן	עד אדריכלי נוף בע"מ	38412	אבולעפיה 16 ת"א
אלעד משיח	ש. משיח יועצים לאקוסטיקה בע"מ		רח' היוזמה 3 טירת כרמל

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/3700 סעיף 11.11.1.

2 העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

2.1.1 תיאור כללי:

כיום קיים מגרש חנייה לרכבים במתחם, ושאר המגרש אינו מפותח. במסגרת התכנון ייהרס מגרש החניה הני"ל, ובמקומו יוקמו במגרש 2 מבנים מלבניים וחצר תפעולי לאורך הגבול המזרחי של המגרש:

[1] מבנה ראשי - מכון השאיבה לשפכים: דרומי

[2] מבנה למתקן נטרול ריחות: צפוני

[3] חצר תפעולית: איכסון ציוד חובה לשמוש המתקן.

[4] מתקן סולר

[5] במשולש הצפוני של המגרש חדר אוטוטרפו אשר חלקו בתת הקרקע.

[6] בעתיד יוקמו בתת הקרקע מאגרי חירום: מאגר מס' 3 בחלק הדרומי, בנוסף מאגרי א' ו-ב' בחלק הצפוני.

2.1.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

תכנון המבנים המוצע הינו כדלקמן:

א. מבנה ראשי-מכון שאיבה לשפכים:

כניסות למבנה תהיו מצפון, מערב ודרום.

למבנה מתוכננות 5 קומות: 3 קומות מתחת לכניסה קובעת וקומה אחת / שתיים מעל כניסה קובעת + יציאה לגג ירוק (קומה חלקית).

רום מפלס הכניסה הקובעת (קומת קרקע) באזור הרטוב: $9.00 = 0.00$ + הכניסה באזור היבש: -0.20

יותרו שינויים של עד 1 מ' ממפלס זה. להלן פירוט מפלסים:

קומה	מפלס (מ')	פירוט
קומה יציאה לגג	+8.32	מבנה יציאה לגג למבקרים הכולל הגעה במעלית + מדרגות, פרגולה חיצונית וטיפול ירוק יציאה לגג הירוק עבור מבקרים
קומה ראשונה	+4.55	ממ"ק ובו משרדים, חדר בקרה, שרותים כימים, חדר שרטים וחשמל וחדר בקרה, בנוסף ומחוץ לממ"ק, מטבחון, שרותים ואיזורי אחסון טכני
קומת קרקע – כניסה קובעת	+0.00 -0.00	אולם כניסה, חדר חשמל ובקרה, חדר דיזל-גנרטור, חדר פינוי אשפה
קומה 1-	-4.25	צנרת סניקה + מדי ספיקה
קומה 2-	-8.85	צנרת סניקה + מגופי בקרה, חדר מגובים, מאגר חירום לשפכים

קומה 3-	-13.40	חדר משאבות, בור רטוב
---------	--------	----------------------

גובה מקסימלי של המבנה : 13.50 מ'

ב. מבנה למתקן נטרול ריחות :

הכניסה למבנה תהיה מהחזית המערבית והמזרחית.

למבנה מתוכננת קומה אחת במפלס כניסה קובעת

גובה מקסימלי של מבנה 9.15

ג. חצר תפעולית : מבנה מקורה חלקית ופתוח לגישה חופשית מתוך המגרש, לכיוון מערב ב- 3

נקודות :

דרומית מבמבנה הדרומית h 2.70 מ'

בין המבנים דרומי-צפוני h 2.70 מ'

צפונית מהמבנה הצפוני h 2.70 מ'

גובה מקסימלי של המבנה 3.00 מ'

ד. אוטוטרפו – בולט מעל הקרקע : כ- 1.5 מ'

ה. מתקן סולר

2.1.3 קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/3700 :

א. קו בניין לשצ"פ דרך נמיר – 0 מ'.

ב. קו בניין לתחנת הדלק – 2 מ'.

ג. קו בניין לדרך שושנה פרסיץ – 4 מ'

2.1.4 פיתוח המגרש : התכנון יתן מענה לדרישות המתכן :

- סידור תחבורה מתאים לתפעול תקין

- התקנת חצר תפעולית

- הנגשת כל הכניסות של המבנה

- אין מקומות חניה בתוך המגרש

- רצוע ירוקה עשירה מפרידה בין המדרכה החיצונית לגדר המערכי של המגרש

- שמירת השצ"פ המזרחי + מסלול אופניים

- מוצגת אזור ירוק בטיפול בסיסי ובנוסף מבנה תשתיות שחלקו מתחת לקרקע בתת החלקה הגובלת

מצפון לתת החלקה שבטיפולנו.

- לאזור זה, גישה מחצר התחנה דרך שער לרכב.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – ראה דראפט. בנוסף כל חומרי הגמר לרבות חיפוי חוץ יוצגו בעת הוצאת התר בניה.

ב. חזית חמישית - בנין דרומי : יציאה לגג ירוק בתכנון אדריכלי אשר הפרוט צויין בדראפט ותמסר

בעת הגשה מקוונת באופן מלא

בנין צפוני: גג קל הכולל חלק מרכזי הנפתח ע"י הזזה מעל הגג עצמו (בצמוד).
בנין אוטו טרפו: בולט כ- 1.5 מ'... מעל האדמה: הגג בטון שטוח.
מעל האיטום רצוף מרצפות גדולות או טיפול גנני.

ג. הנחיות עיצוביות אופי המבנה, חזיתות וחומרים: על פי הדראפט.

2.3 נגישות

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

במבנה הראשי מתוכננת מעלית עם גישה לכל קומות המבנה מעל ומתחת לקרקע.

2.4 מערכות

מבנה דרומי:

- מערכות שאיבה

- מערכות צנרת סניקה + מגופים

- מערכות בקרה ופיקוד

- סגרים מכנים חשמליים

- מגובים הידראולים

- מערכות אינסטלציה

מבנה צפוני (ניטרול ריחות מהחלק הרטוב)

- מערכות יוניזדיה + פחם פעיל

בפיתוח: משולש צפוני מגוון + אוטו טרפו, חלקו בתת הקרקע.

- צפון – מיכל סולר

- דרום – מתקן חימום לניטרול ריחות מהחלק היבש.

- עמדת כיבוי אש- ליד מתקן סולר ובצמוד לבנין הדרומי בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות

- גמל מים – חיבור צרכן בפניה הדרום מערבית ובסמוך לכניסה הדרומית, בתוך המגרש.

- אשפה – 3 מכלים ב- 250 ליטר ליד הכניסה הצפון מערבית.

- מיזוג אוויר – בסמוך לחצר התפעולי על פי הנחיות היועץ.

2.5 מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"ר 5281 לבניה בת קיימת והנחיות הוועדה המקומית ומה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

2.6 אקוסטיקה

תכנון בהתאם לתסקיר יועץ אקוסטי המצ"ב.

2.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים, או במפלס הכניסה למבנה או בגובה המבנה כולל מתקנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

3 הנחיות הפיתוח הסביבתי

הוראות הפיתוח והתכנון הנופי מתייחסות למערך השטחים הפתוחים במתחם מכון השאיבה המתוכנן.

3.1 פיתוח השטח

- א. מי נגר- מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
שטח האזור המרוצף במגרש הוא כ 940 מ"ר, מרבית השטח יהיה מחופה באספלט בגלל תנועת משאיות, שאר השטח יחופה באריחי אבן ריצוף מחלחל כדי לעמוד ב 20% שטח מחלחל.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים, במתחם התחנה במפלס הקרקע לא תהיה שתילה של צמחיה כל שהיא. עצים שיחים ומטפסים ישתלו בשטח הפתוח בחזית מערבית, חזית דרומית וחזית מזרחית של המתחם.
גג מבנה דרומי יהיה "גג ירוק" הכולל ערוגות מגוננות בצמחים סקולנטיים בשטח של 120 מ"ר, עומק הקרקע בערוגות לא יקטן מ 30 ס"מ, הצמחיה תהיה צמחיה חסכונית למים.
- ג. פיתוח שפ"פ, מצפון למתחם שפ"פ בגודל של כ 690 מ"ר, מתוך שטח זה כ 332 מ"ר נמצאים מעל מאגרים תת קרקעיים כאשר 7 פתחים מאפשרים כניסה למאגרים לתחזוקה, שטח זה תחום בגידור כדוגמת הגדר במתחם, שער בחזית צפונית מאפשר כניסה לרכב תפעולי.
פני הקרקע באזור זה בחיפוי דשא, עומק הקרקע מפני תקרת המאגר הינו 1.5 ובאזור זה ינטעו מספר עצי זית מועתקים מהאתר.
יתרת שטח השפ"פ 358 מ"ר יכלול מבנה טרנספורמטור בשטח של 70 מ"ר, שטח השפ"פ יהיה מישורי אם שיפוע של 2% מערבה לניקוז, ממזרח לשפ"פ קיר תמך בגובה 1.20-1.70 מטר, קיר זה תומך את סוללת העפר האקוסטית והמגוננת שלאורך דרך נמיר.
שטח זה אינו מגודר, הגינון בו כולל מדשאה, שתילת מספר עצי זית מועתקים מהמתחם ורצועת גינון בשיחים גבוהים בחזית המערבית של מבנה הטרפו שברובו שקוע בקרקע.
- ד. בחזית המערבית של המתחם צמוד לרחוב שושנה פרסיץ תבוטל חנייה קיימת ויוסדר שביל אופנים ומדרכה ברוחב 4 מטר, יפורק מגרש החניה הקיים ובמקום חיפוי האספלט יישתל דשא ויינטעו עצי זית מועתקים באתר התחנה, במדשאה יוצבו 3 שולחנות פיקניק מבטון, הגישה למדשאה תהיה מהמדרכה.
- ה. בחזית המזרחית לכל אורך המתחם תשוקם רצועת צמחיה קיימת צמחיה המהווה חלק מסוללה אקוסטית מגוננת שלאורך דרך נמיר העלולה להיפגע בזמן בניית קיר תמך בדופן המזרחית של תחנת השאיבה.

