

מס' החלטה	התוכן
10/07/2019	תא/תעא/3700(1)2 - תחנת שאיבה 3700
8 - 19-0012ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למגרש למתקנים הנדסיים בתחום 3700

הסבר כללי:

1. שינוע תחנת שאיבה על ידי תאגיד המים העירוני, תחנת השאיבה הקיימת נמצאת במגרש פרטי ומיועדת לפינוי. המתקן החדש יכלול שני מבננים בעל הקרקע, מעל 3 קומות תת קרקעיות: מבנן אחד לריכוז שפכי השכונה ולו, ק.ק. וגג פעיל, ומבנן שני יכלול מערכות לנטרול ריחות.

2. מיקום: שכונת צוקי אביב



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת : שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעוד הקרקע – בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

3. **כתובת:** בין רחוב שושנה פרסיץ לבין דרך נמיר

4. גושים וחלקות בתכנית: אוהד

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

5. שטח התכנית: 1.37 דונם

6. מתכננים:

אדריכל התכנית: מרסלו פישמן
מתכנן פיתוח ונוף: מיכאל עויזרמן

7. יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, על ידי מי אביבים

8. בעלות: רשות מקרקעי ישראל, מי אביבים בחכירה

9. מצב השטח בפועל:

מגרש ריק מבינוי, בחלקו מגונן, קיים חניון זמני על חלק מהמגרש וכן על סכות הדרך הסמוכה, מדרום למגרש קיימת תחנת דלק "סונול" פעילה.

10. תכנון קיים:

- תכנית מתאר תא/3700 בתוקף מגדירה את המגרש ליעוד שטח למתקנים הנדסיים. בין התכליות המותרות תחנת שאיבה ו/או הסנקה. התכנית מגדירה קוי בניין, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה בהם אישור מה"ע לתכנית בינוי ופיתוח.

- תכנית מפורטת 3700/2 לאחר הפקדה לקראת דיון בהתנגדויות. יעוד המגרש, השימושים המותרים ושאר הוראות הבינוי והתנאים להוצאת היתר בניה בהתאם לתכנית המתארית.

11. מצב תכנוני מוצע

11.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

מעל מפלס הקרקע, תחנת השאיבה לביווב מורכבת משני מבנים: A. מבנה דרומי המורכב מאזור רטוב ואזור יבש. המבנה בעל 2 קומות + יציאה לגג ירוק למבקרים. B. מבנה צפוני (בנין להשתקת קול). המבנה בעל קומה אחת גבוהה. הבניינים מחוברים באמצעות חצר תפעולית הממוקמת לאורך הגבול המערבי של המגרש. חצר זאת מוצנעת בחלקו האחורי של המגרש ובגובה של כ- 3 מ', ז"א נמוכה מהקיר התומך שבין מגרש התחנה לבין השצ"פ / שביל אופניים / כביש 2, הגובלים במגרש ממערב. בין שני המבנים מופעלת רחבת שירות לכלי רכב. הפיתוח הנופי כולל: סלילת מדרכה ושביל אופניים לאורך רח' פרסיץ שושנה בתאום עם העירייה ובהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית ת"א. יצירת רצועה ירוקה בחזית מערבית, מחוף למתחם הכוללת צמחיה פרחונית דקורטיבית בגובה 1-2 מטר ונטיעת עצי רחוב. שימור עצים קיימים, עיבוי נטיעות ושיקום מדשאה בחזית מזרחית הפונה לדרך נמיר.

11.2. נתונים נפחיים:

מספר קומות: מבנה דרומי: מ- 1 קומות ועד 2 קומות + יציאה לגג.

מבנה צפוני: קומה 1

גובה מקסימלי מבנה דרומי: 10.45 מ', יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

גובה מקסימלי מבנה צפוני: 8.40 מ', יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית: כ- 40%, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה. לחץ כאן להזנת טקסט.

11.3. קווי בניין:

קו בניין מזרחי - רצועת הפיתוח כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

קו בניין מערבי - רח' שושנה פרסיץ כלפי מגרש ציבורי: 4 מטר

קו בניין דרומי - לתחנת הדלק כלפי מגרש ציבורי: 2 מטר

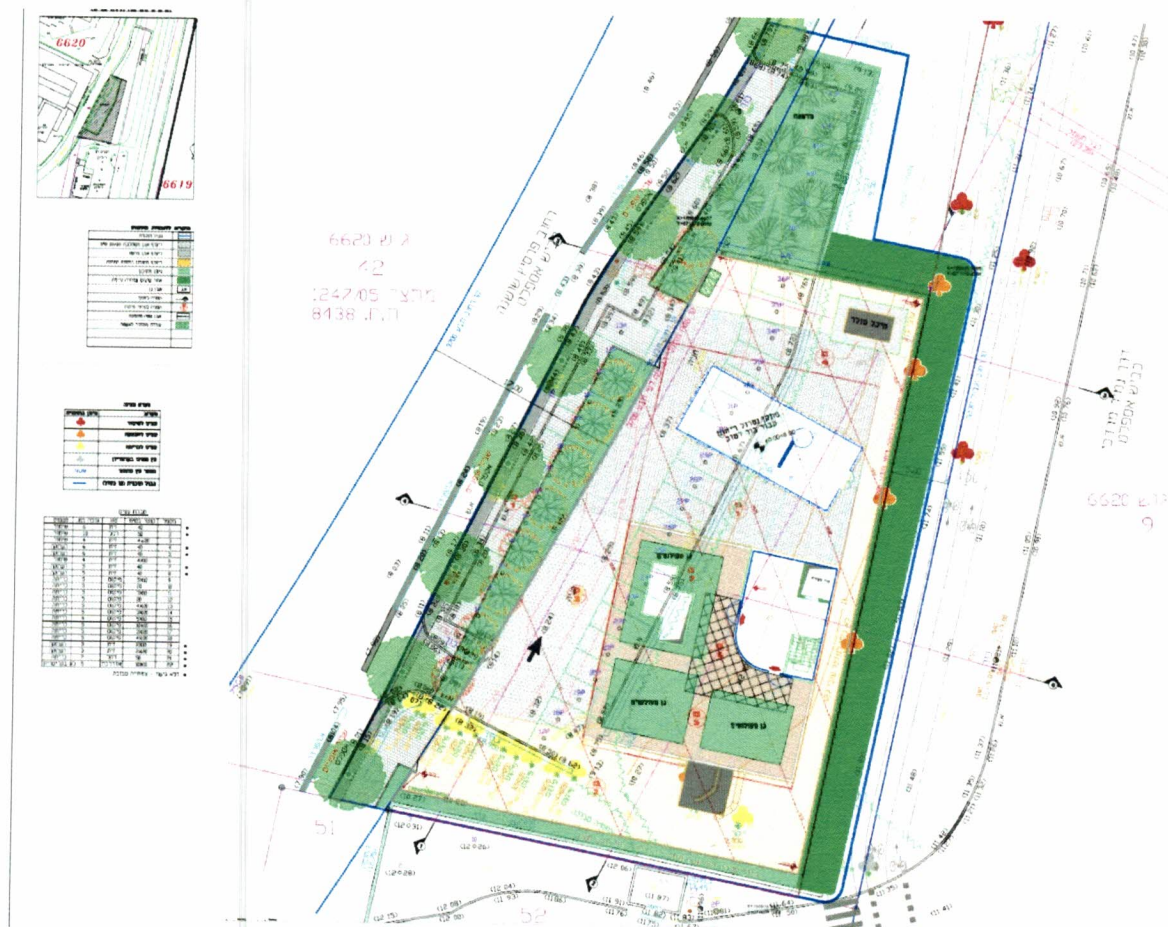
11.4. טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	סה"כ	0	%
	מ"ר	0	940
גובה	קומות	0	+2 יציאה לגג
	מטר	0	12
תכסית במ"ר		0	33.5

11.5. שלביות:

ללא שלביות ביצוע

11.6. תכנית פיתוח השטח



12. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

פיתוח במתחם תחנת שאיבה :

1. במסגרת עבודות הכנת השטח יש לכרות את העצים המסומנים לכריתה ולהעתיק 6 עצי זית. העצים יועתקו לשטח פתוח מצפון מערב לאתר.
2. בתחום שטח התחנה לא תותר שתילת עצים ושיחים, השטח כולו יהיה מרוצף באריחי ריצוף כמצוין מטה.
3. שטח הריצוף בתחנה הוא 940 מ"ר מתוך שטח זה 532 מ"ר (יותר מ 56%) הוא ריצוף מחלחל, חלק באבני ריצוף מנקזות "אקוסטון" וחלק "באריחי דשא" עם מילוי אגרגטים.
4. בגג מבנה דרומי "גג ירוק" המורכב מ שלוש ערוגות בשטח כולל של 120 מ"ר ובהם שתולים צמחים סקולנטים מסוגים שונים, סביב לערוגות שבילי גישה "דק" מחומר דמוי עץ ממוחזר בשטח כולל של 120 מ"ר. הדק מאפשר תנועת הולכי רגל בין הערוגות.

פיתוח מחוץ למתחם תחנת השאיבה :

1. בחזית מערבית ע"פ הנחיות אדריכל העיר ישמר מסלול האופנים הקיים ותבוצע מדרכה ברוחב 4 מטר בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית ת"א, לאורך המדרכה יינטעו עצי רחוב.
2. בשטח הפתוח שנותר בין המדרכה לקיר/גדר התחנה ישתלו שיחים, מטפסים ועצי נוי להסתרת הקיר האטום.
3. בחזית מזרחית תשוקם רצועה קיימת של שיחי עוג, בתכנית המצורפת תוואי שביל אופנים ומדרכה עתידים.
4. בחזית הדרומית של התחנה רצועת גינון ברוחב של 1 מטר בין קיר קיים של תחנת הדלק וקיר/גדר של תחנת השאיבה, מפלס רצועת הגינון כ 20 ס"מ מתחת לפני הקירות.
5. ברצועה זו ישתלו שיחים ומטפסים שדורשים תחזוקה מועטה.
5. בחזית הצפונית, תפורק החניה הקיימת, יישתל דשא וכאמור יינטעו בו עצי זית שיועתקו מתחום תחנת השאיבה.

12.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

12.1.1 כניסות למבנים

קומת קרקע: מבנה דרומי

- מצפון:

כניסת אדם למשרדים
פתח להכנסת ציוד, משאבות

- ממערב:

כניסה אדם לחדר מגובים
פתח להוצאת אשפה (פח 1,000 ליטר)

- מדרום:

כניסת אדם לחדר חשמל ובקרה.
כניסת אדם לחדר גנרטור
פתח להכנסת ציוד (+ פתח נוסף בקומה א' להכנסת ציוד)מבנה צפוניממזרח: כניסת אדם למבנה
חצר תפעולית: פתוח למגרש ומאפשר גישה חופשית למלגוזות וכו'כניסות לחניונים במבנים: אין

12.1.2 גודל מגרש ותכנית

גודל מגרש לשימוש מי אביבים: 1,370 מ"ר

תכנית: מבנה דרומי + צפוני + חצר טיפולי: 536 מ"ר: 40%

12.1.3 שימושים:מבנה דרומי

חלק רטוב (מערב): איסוף ופינוי גבבה, גנרטור לשעת חירום, נפח הגירה למצב

חירום

חלק יבש: משאבות לשאיבת השפכים.
מעלית ומדרגות, חדרי בקרה, צנרת סניקה ואביזרים (מגופים מדי זרימה,
שסתומי אוויר)בקומה א': חמ"ל + מחסנים
בקומת גג: חדר יציאה לגג: ביקור מבקרים לגג ירוק.מבנה צפוני: מבנה לנטרול ריחות

מתקני ביו פילטר, פחם פעיל.

חצר תפעולית:

ציוד תפעולי: צנרת, אביזרי צנרת

12.1.4 הוראות כלליות:הנגשה בכל הכניסות
התאמת גודל הכניסות + חללים לכל המתקנים המפעילים את התחנה.
שמירה על תקנוני איכות הסביבה, אקוסטיקה וכו' על פי דרישת התב"ע.12.1.5 חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:בנין דרומי:

1. גג פעיל: הקמת "גג ירוק" מגונן בגודל כ' 200 מ"ר על מבנה דרומי: יש לפרט את הוראות הביצוע לגגות מגוננים מיכאל
2. יציאה לגג: לשימוש על ידי מבקרים.
3. פרגולה: מתחתית בביטוי מינימלי, מקורה חלקית ע"י חומר קל באזור המרכזי.
4. גישה לפטיו פנימי: מוסתרת לחזיתות המבנה, אשר דרכו ניתן להכניס: להכנסת מגובים הידראוליים.

בנין צפוני:

גג קל הכולל פתח לצורך הכנסת / הוצאת מתקנים : ביו פילטר, מתקני פחם פעיל.

מעקות הגג של הבנין הדרומי / צפוני : חוטי נירוסטה אופקיים.

עמודי המעקות ימוקמו כהמשך של הצירים האנכיים אשר מארגנים את חזיתות המבנים (6 מתוך 8).

יציאה לגג : גג מתכתי בשיפוע של 1.5% ללא מעקות.

12.1.6. מערכות :

מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקות הגג, פרט ל :
בנין צפוני : צינור פליטה של נטרול ריחות, קוטר 80 ס"מ, גובה 150 ס"מ.
הצינור פוליטילן צבוע בגוון על פי בחירת האדריכל.

חומרים :

יחידות מתועשות מבטון בגמר אדריכלי חשוף וחלק.
היחידות מסודרות בקטעים אנכיים וביניהם צירים ריקים (קיר הבניין) הכוללים יחידות תאורה הבולטות כלפי חוץ המבנה.
ליחידות החיפוי מבטון התקנה יבשה מוסתרת.

גמר טיח בשלושה חלקים גדולים מוגדרים על ידי שקעים בעובי זהה לאלה שבכל החזיתות.

אזור מעלית יציאה לגג – זכוכית סוג הזכוכית : אוהד

חצר תפעולית : מקורה כ- 75% משטחו ע"י פנלים מבודדים.
הגמר : פח אלומיניום.

קונסטרוקציה : קורות פלדה -מגולוונות וצבועות- נכנסות לתוך השקעים האנכיים של החזיתות המזרחיים של הבניינים.
יש מרחק של כ- 75 ס"מ בין גג החצר לבניינים

פרגולה מתחתית על גג המבנה הדרומי כוללת אזור מקורה בגג קל במרכזה.
12.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה :

בשטח האתר 22 עצים, עץ אזורית אחד שאינו בקריטריון, 6 עצי זית להעתקה, 4 עצי זית לשימור והשאר, דקל ועצי פיקוס בנימינה לכריתה. כמו כן נדרש עקירת שיחי אוג ולנטנה.
במקומם יינטעו 8 עצי רחוב לאורך המדרכה, 10 עצי נוי דקורטיביים כדק פרי לאורך הגדר בחזית מערבית.
כמו כן ישתלו שיחי עוג ולנטנה כדוגמת השיחים שיעקרו ושיחי מטפסים כאורנית לוחבת.
בצד חזית הצפונית במקום החניה הקיימת ישתל דשא ועליו יועתקו עצי הזית מהאתר.

הצללות בקומת הקרקע

הצללות : חצר תפעולית מקורה בגג קל.
חצר תחבורתית שנוצר בין 2 המבנים מוצל בשעות הבוקר וצהריים ע"י גגון החצר התפעולית והבניין הדרומי.
צדו הדרומי של המבנה הדרומי מוצל עד לשעות אחרי צהריים ע"י גדרות בנויים של הבניין.
צדו הצפוני של המבנה הצפוני מוצל עד לשעות אחרי צהריים ע"י הבניין הצפוני.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים : בתחום הריצוף שבחצר התחנה לא יינטעו עצים ולא ישתלו שיחים, כל אלה יינטעו וישתלו מחוץ למתחם, עומק מינימלי לנטיעת העצים כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'. עומק מצע לשתילה בגג מבנה דרומי יהיה 30-60 ס"מ.

- חצרות: יש לפרט לגבי אופן ההצללה: הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות, מפרשי הצללה וכדומה. מיכאל
- גג פעיל: פורט

גדרות ושערים: יש לפרט לגבי מיקום הגדרות, מבנים בקו בניין 0, מיקום הכניסות וכדומה.

שער דרומי: לכניסת רכבי תחזוקה ופינוי אשפה למבנה הדרומי.
שער צפוני: כניסת רכבים לאזור של מיכל הסולר ולצורך מתן אפשרות לתמרון מינימלי תפעולי במגרש.
תיעול ואיגום מי נגר: ני הנגר העילי בתחום המגרש יתועלו ויקבלו מענה בתחום המגרש ולא יוזרמו, מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

12.3. מתקנים ומערכות

יש לפרט.

12.4. אצירת אשפה

חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכסית המבנה ופתחיו אינם מופנים לחזית הראשית. כמו כן יוצבו עגלות אשפה ומחזור בעמדת מסתור לאשפה בפינה הצפון מערבית של המתחם.

12.5. **תנועה וחנייה:** יש לפרט בהתאם לצורך לגבי הורדה והעלאת נוסעים, כניסות ויציאות מהמגרש לכלי רכב, מאזן חנייה, גישת רכבי שירות, חניית רכב דו-גלגלי וכדומה.

12.6. נגישות

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

12.7. שילוט:

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. פירוט נוסף לפי הצורך

12.8. 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 בניה.

13. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית פיתוח השטח והבינוי בתנאי השלמת חוברת ותקנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 19-0012 מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:

טירן זמיר מנהל פרויקט: התחנה נותנת מענה לצורכי השכונה החדשה ומחליפה את התחנה הישנה. מרסלו פישמן: מציג את התוכנית

בישיבתה מספר 19-0012 מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית פיתוח השטח והבינוי בתנאי השלמת חוברת ותקנון.
(יש להעביר ליו"ר הוועדה את המבטים מרחוב דרך נמיר לפני אישור סופי)

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי