

1

תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח ע"א (1) 3840

לתכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' תא/מק/ 3840 - מתחם שער ציון



F_ארגז - 0023(id.16146)
תעא 3840_1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עא () מספר תב"ע- שם התב"ע"			
אושרה בסמכות מה"ע:			
תאריך. 1.6.11. ג. 25			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	תאריך
א.ל.ט.א.א.	א.ל.ט.א.א.	א.ל.ט.א.א.	

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
ע"א (1) 3840 - "שם התכנית"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' תא/מק/ 3840 למבנה המשלב מלונאות ומגורים עם שטחי מסחר בקומת הקרקע בכניסה לנמל ת"א. המבנה בן 8 קומות מעל קומת מסחר גבוהה וקומות תת-קרקעיות של מרתפי חניה. המבנה כולל 45 חדרי מלון ו-31 יח"ד, דרך פרטית לזיקת הנאה למעבר הציבור בקומת הקרקע המחבר בין טיילת הנמל ורח' שער ציון.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת מס' תא/מק/ 3840 (להלן "התכנית הראשית").
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "שער ציון".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 31 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- 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 :
1,2,3 בגוש 6962 (חלקות מקוריות כפי שמצויין בתב"ע : 68, 69, 73, 74, 75)

1.5 שטח תכנית העיצוב

2.314 דונם

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

מצפון : רח' כ"ג יורדי הסירה

מדרום : רח' שער ציון

ממערב : חלקות 70-72 בגוש 6962

ממזרח : חלקות 66, 67, 78 בגוש 6962

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

עו"ד חגי' יצחק

1.8 בעל הקרקע

חגי' יהודה עידו ואחרים

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל : אילן פיבקו אדריכלים בע"מ

המגדלור 13, ת"א

טל. 03-6812027, פקס. 03-6817612

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מתאר
מקומית ברמה מפורטת מס' תא/מק/ 3840 - מתחם שער ציון סעיף 6.5.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – מבנה בן 8 קומות הכולל 5 קומות מגורים, 2 קומות לחדרי מלון מעל קומת
גלריה וקומת מסחר גבוהה. המבנה כולו עטוף במעטפת של מערכת הצללה הבנויה
מתריסי אלומיניום מחוררים בגוון לבן, שבכת אלומיניום עוטפת את הבניין לאורך קו
הבניין והמרפסות. לאורך החזית המזרחית של המגרש, נפתחת זיקת מעבר לציבור
במפלס הרחוב, בהתאם לתשריט התכנית המאושרת.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** - מפלס הקומה הקובעת, גובה המבנה ומספר
הקומות לפי הוראות סעיף 4.1.2.ב של התכנית המאושרת.

ג. קווי בניין –

- קו בניין לחזית רח' כ"ג יורדי הסירה – 6 מ'
- קו בניין לחזית רח' שער ציון – 6 מ'
- קו בניין לכיוון מזרח – 5 מ'
- קו בניין לכיוון מערב – 3 מ' בקומת הקרקע; 1 מ' בקומות עליונות
- בקומה שביעית (מעל קומת הקרקע והגלריה) תהיה נסיגה של 2.5 מ' מקו החזיתות הקדמיות רח' כ"ג יורדי הסירה וחזית רח' שער ציון.
- קומת הגג תיסוג לפחות 1.2 מ' מקונטור הקומה שמתחת, למעט חזית אחת שבה תהיה נסיגה של לפחות 2 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

- קירות מסך בקומות הקרקע והגלריה
- קומות עליונות : מעטפת חיצונית של תריסי אלומיניום קבועים או נפתחים.
- כתנאי בהיתר בניה, חומרי הבניה יאושרו ע"י אדריכל העיר לפני ביצוע.

ב. מרפסות –

- בהתאם להנחיות סעיף ט.4.1.2 של התכנית הראשית
- המרפסות והגזוזטראות ישולבו במעטפת הבניין באמצעות תריסי אלומיניום קבועות או נפתחות בחזיתותיהן.
- מעקות המרפסות יבוצעו מזכוכית.

ג. הצללות וסגירות חורף –

- סגירות החורף יתואמו מול אדריכל העיר.
- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו בהתאם להנחיות העירוניות התקפות בעת הוצאת היתר הבניין.

ד. שילוט –

- השילוט המסחרי יהיה בהתאם להנחיות העירוניות התקפות בעת הוצאת היתר הבניין.
- השילוט המסחרי וכן שילוט המלווה יובאישור מח' השילוט העירונית בתנאי להיתר בניה.

ה. חזית חמישית –

- המתקנים הטכניים, לרבות מזגנים, מתקנים סולריים, חדרי מעליות ושירות על גג המבנה ישולבו באופן אינטגרלי עם חזית המבנה ובכפוף להוראות התכניות החלות במועד הגשת הבקשה להיתר.

ו. תאורה אדריכלית –

1. תאורת חזיתות אדריכלית תהיה על פי המדיניות העירונית ובכפוף לאישור הדמיה תלת מימדית ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה לכלי רכב והתנועה בתחום הפרויקט תהיה כמסומן בתוכנית קומת הקרקע והפיתוח
- בחלק העורפי של המגרש תקבע דרך שירות פרטית למעבר לרכב בזיקת הנאה הדדית בין מתחם שער ציון למגרשים הסמוכים ממזרח באופן שיחבר בין הרחובות שער ציון וירדי הסירה.
- כניסת דיירים למבנה תבוצע דרך המבואה הקבועה בחזית המזרחית בקומת הקרקע.
- הכניסה למבואה בקומת הקרקע תהיה מקורה בגגון.

ב. קומת הקרקע

- שטחים למסחר עם גלריות .
- בית הכנסת
- שטחים משותפים כגון : חדר אצירת אשפה ומבואת כניסה

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות ויחוייב באישור יועץ נגישות כתנאי למתן היתר.

2.5 מערכות

- מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר השנאים וחדר הגנרטור ימוקמו בקומות המרתף ולא תותר הקמה שלהם מעל קומת הקרקע למעט פתחים למעבר האוויר וש"ע.
 - מערכות מיזוג אוויר** – מעבי המזגנים ימוקמו על גג הבניין או מאחורי רפפות שישולבו במעטפת הבניין. במידת האפשר, ייעשה שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה.
 - איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – פתחי כניסת ויציאת אוויר ממרתפי החנייה ישולבו באופן אינטגרלי בחזיתות המבנה או בפיתוח באישור היחידה לאיכות הסביבה. כמו כן, יוקצה פיר מנדוף עד לגג המבנה עבור ארובות האיוורור של בתי האוכל בקומת המסחר.
 - אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – אצירת האשפה ואופן סילוק הפסולת, יהיו בהתאם לנספח האשפה של תכנית העיצוב ובכפוף לאישור מח' התברואה העירונית.
- הנחיות אקוסטיות** – דו"ח אקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה כתנאי לקבלת היתר. קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי

ה. **ברכיכות שחיה** – ברכיכות שחיה פרטיות במרפסות קומה השביעית וכן על גג קומת הפנטהאוז (קומה 8) חדרי מכוניות יהיו מוטמעים בשטחים הפרטיים ולא ישפיעו על חזיתות המבנה.

ו. **תאורה** – תכנון התאורה בפיתוח יעשה בתיאום עם הנחיות מחלקת דרכים ומאור. תאורת חזיתות אדריכלית לפי אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר

ז. **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות בלבד. מיקום רחבות כיבוי האש יאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר.

ח. **צובר גז** – צובר גז לא יהיה בתחום זיקות ההנאה. סטיה מהוראה זו בכפוף לאישור מהנדס העיר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- א. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המגרש בתחום המדרכות שמצפון, מערב ודרום למבנה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- ב. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המגרש לאורך הדופן המזרחית של המגרש בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- ג. הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. יוטמעו בחוזה עתידי שיחתם עם חברת ניהול ואחזקה.
- ד. במסגרת תכנון חצי האי הירקוני יתכנו שינויים במיקום רחבות כיבוי אש, בריכת הנוי וכו'.

3.2 פיתוח השטח

- א. **מי נגר** – בקשה למתן פטור מחובת חלחול ע"פ דו"ח הידרולוג ובאישור רשות המים.
- ב. **גינון** – נטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). מיקום עצים, כריתה או העתקת עצים בכפוף לאישור מחלקת גנים ונוף. תכנית הפיתוח תוגש לאישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר.
- ג. **ריצוף חוץ** – יתבצע ברצף מפלסי עם המדרכות וללא 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.

5. גמישות:

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

6. אישורים וחתימות:

עורך התכנית : אילן פיבקו אדריכלים בע"מ

יוזם התכנית : עו"ד חגי' יצחק

בעל הקרקע : חגי' יהודה עידו ואחרים
ע"י עו"ד יצחק חגי' עפ"י יפוי כח

חוכר הקרקע : עו"ד יצחק חגי' ואחרים
ע"י עו"ד יצחק חגי' עפ"י יפוי כח

אדריכל נוף : נחלת הכלל

אילן פיבקו אדריכלים בע"מ

יצחק חגי' עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

יצחק חגי' עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

יצחק חגי' עו"ד
מרכז עזריאלי 1, ת"א 67021
מ.ר. 26427

3494087 אילן פיבקו
נחלת הכלל