(1) ע א , 3850

התחדשות עירונית
רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי ת"א

גוש 6628 חלקות 814–819
תא / 3850 / מח



יזם: אשדר חברה לבנייה בע"מ

אדריכל: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

אדריכל נוף: ע. שילינג תכנון וייזום בע"מ

מלווה בנייה ירוקה: יורם טורק- איכות הסביבה ותכנון סביבתי

יועץ תנועה: ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה

יועץ תברואה: סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

דצמבר 2015

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: ייעא ( ) מספר תב"ע – שם התב"עיי תא/3850/מח			
אושרה בסמכות מה"ע: פרוטוקול מס 15-0008 תאריך 12/7/2015			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	תאריך .....

מ.א.

תקנון לתכנית ע"א 0944-005

תא/3850/מח

רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "עא (0944-005) מספר תב"ע תא/3850/מח– שם התב"ע "רמת אביב ג'-רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית"			
אושרה בסמכות מה"ע: תאריך			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	
			תאריך . . . . .

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו

תקנון לתכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

עא 0944-005 תא/3850/מח - "רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית במתחם ברחוב רקנאטי. הבינוי הקיים במתחם כולל 96 יחידות דיור בשלושה מבנים בני ארבע קומות כל אחד ובכל בניין 32 יחידות דיור.

התכנית המוצעת מחזקת את רקמת המגורים הקיימת על ידי הקמת מבנים חדישים, הוספת יחידות דיור ופיתוח נופי של השטח שבין הבנייינים.

התכנית החדשה כוללת 3 בנייני מגורים בני 16 קומות כל אחד מעל קומת קרקע. בכל בניין 66 יח"ד.

סה"כ מתוכננות 198 יחידות דיור. יעוד הקרקע מגורים ד'. שטח התכנית כ- 6.25 דונם.

- 22,356 מ"ר עיקרי מעל לכניסה הקובעת.
- 8,942 מ"ר שירות מעל לכניסה הקובעת.
- 21,000 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- בנוסף לשטחים אלו, יותרו שטחי מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה ועד 200 מ"ר למועדון דיירים.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/3850/מח - "רמת אביב ג'-רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית" (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: **"תכנית העיצוב"**.

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").

ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").

ג. נספחים נוספים: נספח תנועה, נספח סביבתי, ונספחי בניה ירוקה.

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: 815-819 בשלמותן וחלק חלקה 814 בגוש 6628

1.5 שטח תכנית העיצוב

כ- 6.25 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רח' רקנאטי 5,7,9,11,13,15 בשכונת רמת אביב ג' / בצפון: רח' אבא אחימאיר (שצ"פ), בדרום: חלקה 617 , במזרח: רחוב רקנאטי, במערב: שצ"פ חלקה 169 גוש 6631.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

אשדר חברה לבניה בע"מ

1.8 בעל הקרקע

חוזה עם אשדר חברה לבניה בע"מ

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל:	כנען שנהב אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף:	ע. שילינג תכנון ויזום בע"מ
מלווה בנייה ירוקה:	יורם טורק (MSC) וידין לרנר (אדריכל), ממשרד רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
יועץ תנועה:	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה
יועץ תברואה:	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/3850/מח – "רמת אביב ג'-רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית" סעיף 6.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – ייבנו שלושה בניינים זהים בני 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג. 3 מפלסי מרתפים תת קרקעיים. המרחק בין הבניינים 16 מ' ותכסית הבנייה המירבית לכל בניין עד 760 מ"ר (כולל שטח המרפסות). תכסית המרתפים עד 85% משטח תחום התכנית. השטחים המשותפים לכל הדיירים יכללו שבילים, רחבות כניסה ושטחי גינון.

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

- בנייני המגורים יהיו בגובה 16 קומות (עד 17 קומות מגורים עפ"י התב"ע) מעל קומת קרקע. גובה גגות קומות המגורים העליונות לא יעלה על 75+ מ' ומעליהם חדרים וחללים למתקנים טכניים על הגג.
  הגובה הסופי של קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מ' נטו ולא יבלוט מעל פני הקרקע מעבר להוראות תכנית ע1.
- גובה קומות טיפוסיות 01-13 כולל 3.06 מ' ברוטו (כ-2.70 מ' נטו מפני הריצוף לתקרת הבטון). גובה קומת הקרקע 5.45 מ' ברוטו (כ-5 מ' נטו מפני ריצוף לתקרת הבטון). מרתף עליון בגובה כ-4.5 מ' ברוטו (כ-3 מ' נטו). מרתפי חניה 2-/3- בגובה 3.4 מ' ברוטו (כ-3 מ' נטו).

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/3850/מח – "רמת אביב ג'-רחוב רקנאטי, התחדשות עירונית".

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חומרי הגמר ישתלבו עם הסביבה הקיימת. חיפויי חוץ כוללים אבן בהירה, חיפוי דמוי עץ כדוגמת גרניט, זכוכית בידודית שקופה, אלא אם יקבע אחרת ע"י היועץ התרמי. כל החומרים באישור מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבנייה.

ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות: עיצוב המרפסות יהיה בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני להיתרי בנייה.

- לא תותר הקמתן של "מרפסות לסירוגין".

ג. **הצללות וסגירות חורף** – לא רלוונטי.

ד. **שילוט**- שילוט קבלני יותר בקומת הקרקע בלבד ועל פי הנחיות מח' השילוט העירונית..

ה. **חזית חמישית**

- תכסית בנייה מירבית לכל בניין, הן בכניסה הקובעת והן מעליה, תהיה עד 760 מ"ר ותכלול את שטח המרפסות. פיתוח חזית חמישית על פי קובץ ההנחיות העירוני להיתרי בנייה.
- גג תחתון/עליון כולל מעקה בנוי בגובה על פי המותר להסתרת מערכות הקולטים, האוורור והמפוחים.

ו. **תאורה אדריכלית** – במידה ומבוקשת תאורה אדריכלית, יש להציג הדמיות לילה לאישור מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בנייה. לא תותר תאורת הצפה. התאורה תהיה על פי הנחיות הועדה המקומית.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

- כניסה לכל מבנה מרחוב רקנאטי (ממפלס המדרכה הקיימת). מעבר נגיש (ללא מדרגות) בריצוף אבן טבעית/גרניט. גישה לרחבת מועדון הדיירים בצד הצפוני של כל בניין.
  גישה מרחוב רקנאטי לשתי רחבות כיבוי אש מדושאות בין הבניינים.
  רמפת ירידה לחניון מרחוב רקנאטי ממוקמת בגבולו הצפוני של המגרש בהתאם לנספח התנועה בתב"ע.
- במסגרת קווי הבניין ובכפוף לתכנית הפיתוח תוכנן קירוי חלקי לרמפת הכניסה והיציאה לחניון בגבול הצפון-מערבי של התכנית (הבלטה של כ-2 מ' מהבניין הצפוני). קורת בטון בגובה רצפת קומה 01 בגמר טיח פיגמנטי בהיר.

ב. **קומת הקרקע**

- מפלסי הכניסה בכל בניין (בהתאם למפלס המדרכה הקיימת ברחוב רקנאטי):

בניין A 19.65+=0.00±

בניין B 19.55+=0.00±

בניין C 19.45+=0.00±

בקומת הכניסה- מבואה, שטחים לצרכי הבית המשותף לרווחת הדיירים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, חדר אופניים וחדרים טכניים.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- אחסנת אופניים בחדר אופניים בקומת הקרקע (כ-40 אופניים בכל חדר בכל בניין) ובמחסנים דירתיים בשטח העולה על 6 מ"ר. מחסנים דירתיים ממוקמים בקומת הקרקע בכל בניין ובשלושת מפלסי מרתפי החנייה.

סה"כ 198 מקומות חניה לאופניים בפרויקט.

בכל מבנה, יחידות העיבוי ל-9 דירות מערביות מטיפוס C בקומות 01-09 נמצאות בשטחים מיועדים בקומת הקרקע ממערב.

בכל מבנה, יחידות עיבוי לקומות 14-16 ממוקמות במפלסי גג תחתון/עליון בהתאם לתכנון מפורט.

מערכת הקולטים ל-7 קומות עליונות ימוקמו במפלס הגג הטכני בקומה 16 ובמפלס הגג הטכני התחתון.

לגובהו של כל בניין, 4 מסתורי כביסה בהם יותקנו המעבים בקומות הטיפוסיות ודוד מים חשמלי.

מערכות האוורור של החניון יוצאות במפלס הפיתוח בתחום המגרש (לא בגבולותיו).

מערכות האוורור של כל בניין ממוקמות במפלסי הגגות התחתון והעליון.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת שולבו בתחום הפנימי של התכנית (לא בגבולות המגרש). מיקום גמל המים בגבול הדרום-מזרחי עם גישה מרחוב רקנאטי.

גישה והזנת הפרויקט מתחנת טרנספורמציה קיימת (דרום-מערב מחוץ לגבול המגרש) רחוב בוקשפן "מגשימים א' ת"א" באישור חברת חשמל. חדרי הגנרטור במפלס המרתף העליון ומאוורורים למפלס הפיתוח.

שני צוברי גז ממוקמים בתחום שטחי הפתוח (דרום-מערב) בתאום עם חברת הגז. גישה מרחוב בוקשפן.

ב. **מערכות מיזוג אויר** - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים מיני מרכזיים דירתיים. פיזור אוויר על ידי מערכת תעלות ומפזרים. יחידות עיבוי עבור רוב הדירות נמצאות במסתורי הכביסה. עבור דירות אמצעיות בק.קרקע ועבור דירות עליונות על הגג הטכני. הכמויות הצפויות בפרויקט ממי מזגנים קטנות. שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים בתיאום מחלקת בנייה ותכנון בר-קיימא.

ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – אוורור חניון מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר ומערכת תעלות. האוויר נכנס לחניונים דרך מספר פירים הנמצאים מתחת למסתורי הכביסה. פליטת אוויר על ידי פתחים מרוחקים מהבניינים הנמצאים בתחום המגרש בתחום הפיתוח.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – חדר האשפה בכל בניין ממוקם בקומת הקרקע מצד דרום-מזרח. פינוי עגלות אשפה ומיחזור בשביל מרוצף לרחוב רקנאטי.

ה. **הנחיות אקוסטיות** – לא רלוונטי.

ו. **בריכות שחיה** – לא רלוונטי.

ז. **תאורה** – תאורה תהיה על פי מדיניות הועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

ח. **כיבוי אש** – לכל מבנה במתחם ימוקמו 3 ברזי שריפה והסנקה בתחום הפיתוח במקום מוצנע ובסמוך לרחבות הכיבוי. שתי רחבות הערכות לרכב כבאות במידות 6*12 מטר ממוקמות מול חלונות חילוץ קומתיים וזאת במרחק של עד 6 מטר מחלונות אלו.

2.6 בניה בשלבים:

לא רלוונטי.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

ממערב למגרש קיים שצ"פ עירוני ללא הפרשי גבהים במפלסי הפיתוח בין מגרש המגורים והשצ"פ.
לא מתוכנן חיבור/מעבר לשימוש הדיירים בין המגרש והשצ"פ. לאורך השצ"פ הגובל, גובה אלמנט תוחם למגרש עד 60 ס"מ מפני השצ"פ ומעקה קל (סבכת מתכת או עץ) מעל.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר-** חלחול טבעי 15% משטח המגרש

ב. הפיתוח במגרש כולל רחבות מרוצפות בכניסה לכל מבנה ורחבה מרוצפת נוספת ביציאה ממועדון הדיירים בכל מבנה.
מערכת השבילים במגרש מקשרת בין רחבת מועדון הדיירים, חדרי אופניים, מבואת הכניסה, חדרי אצירת אשפה והרחוב העירוני.
רחבות כיבוי האש ממוקמות בין המבנים עם גישה ישירה מרח' רקנאטי. הרחבות משתלבות עם רחבות מועדון הדיירים בכל מבנה.

ג. הפיתוח במגרש הוא כולו במפלס הרחוב ולובאי הכניסה ונותן מענה מלא לנגישות בכל רחבי המגרש.

ד. תיחום המגרש ע"י קירות גדר בנוים נמוכים בקדמת המגרש, בצידי וגב המגרש. תיחום המגרש ע"י גדר נמוכה על מסד בנוי.

ה. הפיתוח במגרש מרביתו על חניון 85%. 15% מהשטח על קרקע טבעית ומשמש גם כאזור חלחול. על מנת להעשיר את מי התהום - כל הנגר העילי במגרש לרבות צמ"גים נאסף אל מערכת תת קרקעית ובורות החדרה במגרש.

ו. עומק מצע שתילה על גג מרתף, בין המבנים ובקידמת המבנים ובכל מקום קו קיימים עצים על פי תכנית הפיתוח – 1.5 מ'. במספר קטעים בגב המבנה עומק המצע כ-70 ס"מ או יותר ובמקומות אלו ישתלו שיחים, צמחי כיסוי ו/או דשאים.
המצע על המרתף מסוג מצע מנותק קל-משקע דוגמת טוף או חומר דומה.

ז. באזורי גינון במגרש שאינם על גג מרתף , השתילה באדמת גן רגילה.

ח. עפ"י סקר עצים בוגרים שנערך במגרש, אותרו מספר עצים הראויים לשימור. כל העצים הללו, למעט 2 עצי ושינגטוניה נשמרים ומשתלבים בתכנית הפיתוח והגינון החדשה. 2 הושינגוניות שלא ניתנות לשימור, יועתקו למיקום סמוך בתחום המגרש.

ט. השקיה אוטומטית (טפטוף + המטרה) עם מחשב השקיה ומערכת דישון (לרבות מתקן אל חוזר).

י. גומחה ל"גמל" מים משולבת בקירות פיתוח בהיקף המגרש.

יא. פתחי אוורור מרתף משולבים במפלס הפיתוח. מיקומם על פי המסומן בתכנית.

4. . מאפייני בניה ירוקה

א. דו"ח רוחות

- בוצע ניתוח שדה זרימת רוח בפרויקט באמצעות מודל ממוחשב **CFD** ונמצא שאין כל בעיה של מטרדי רוח בלתי רצויים לאדם, בתחום הפרויקט במפלס הרחוב.
- נטיעת עצים בפינה צפונית-מערבית של בניין צפוני (**A**) ובפינה דרומית-מערבית של בניין דרומי (**C**)

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- גגות מגדלי הפרויקט חשופים לשמש ומיושם חימום מים סולרי ל- 7 הקומות העליונות בכל המבנים בפרויקט.

ג. איוורור הדירות

- לכל הדירות פוטנציאל אוורור לילה טבעי (נבדק באמצעות אפליקצית EnergyUI)
- למעלה מ 50% משטח הדירות זוכות לחימום ואוורור פסיביים (חושב עפ"י קריטריונים של תקן 5281)
- אין מקור זיהום אוויר באזור הפרויקט.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

- כל הקירות המתוכננים לפרויקט עומדים בדרישות תקן 1045
- הדרוג האנרגטי המינימלי הנדרש לפרויקט זה, לפי דרישות תקן בנייה ירוקה (5281) הינו C.
- זיגוג כפול (חוץ 5 מ"מ, פנים 6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם של 6 מ"מ)
- זיגוג - נדרש מקדם רפלקטיביות מינימלי של 17%.
- נתונים מדויקים של מערכת הזיגוג ייקבעו במסגרת הליך אישור היתר הבניה ובכפוף לדרישות עיריית ת"א.

ט. חיפוי המעטפת

- חומרי גמר בגוון בהיר מהווים כ 63% מחיפוי המעטפת.
- נתוני SRI מדויקים של חומרי הגמר ייקבעו במסגרת הליך אישור היתר הבניה ובכפוף לדרישות עיריית ת"א.

י. ריצופים

- שטח המגרש כ 6,360 מ"ר
- תכסית שלושת המבנים 2,280 מ"ר
- שטח המגרש מחוץ לתכסית המבניפ נינו 4,080 מ"ר
- סה"כ גינון 2,400 מ"ר המהווים כ- 58% משטח המגרש שמחוץ לתכסית הבניינים.

יא. **תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.**

חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

<u>5. גמישות:</u>

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

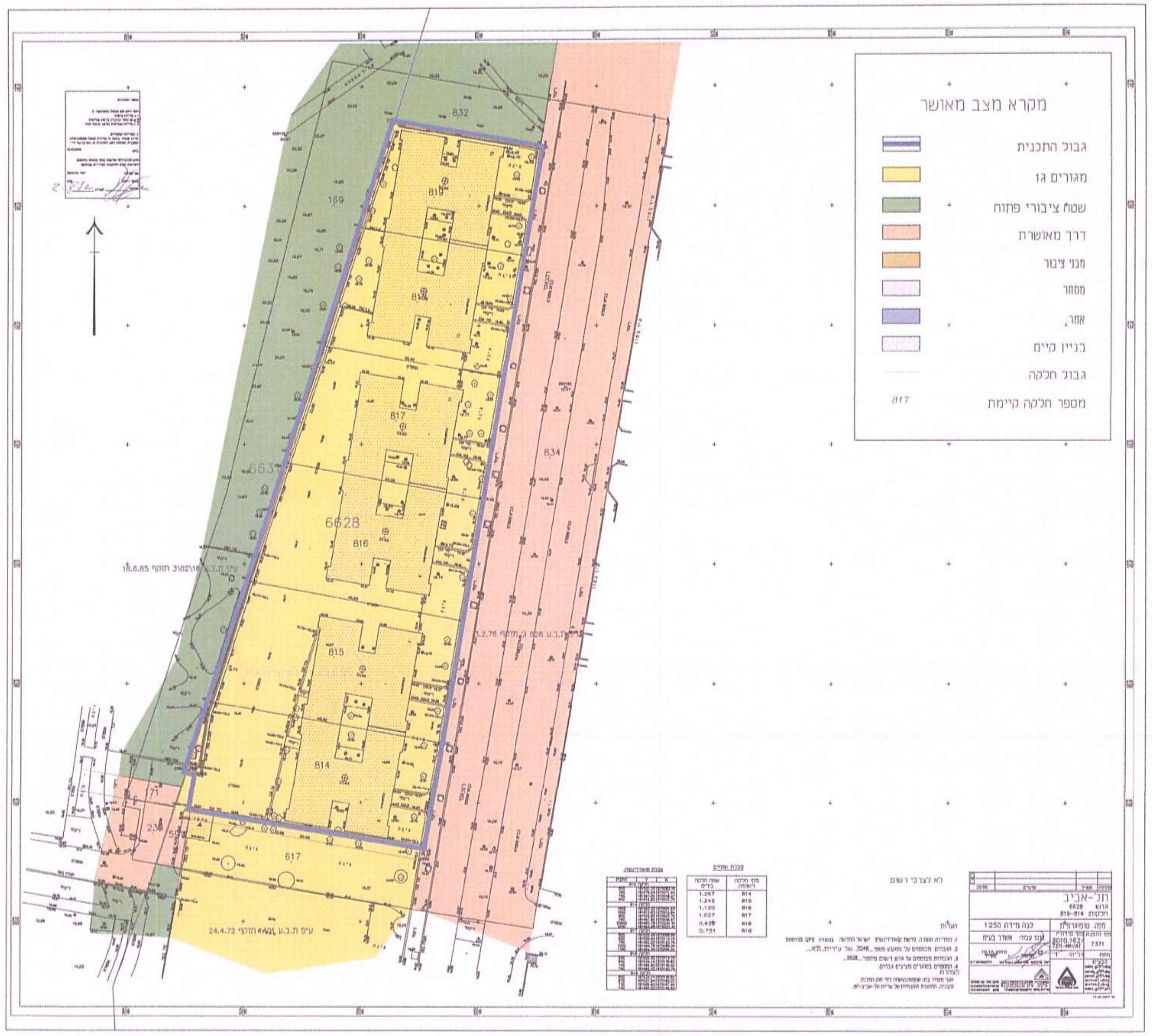
6. אישורים וחותמות:

עורך התכנית:	כנען שנהב אדריכלים בע"מ
יוזם התכנית:	אשדר חברה לבניה בע"מ
בעל הקרקע:	חוזה עם אשדר חברה לבניה בע"מ
אדריכל נוף:	ע. שילינג תכנון ויזום בע"מ

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

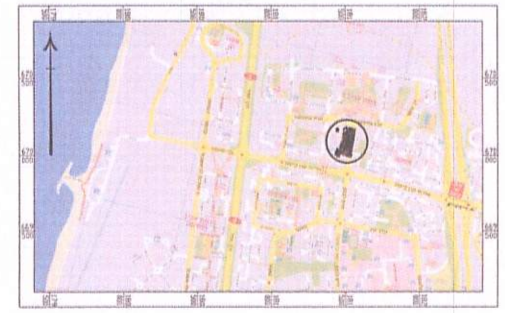
מלווה בנייה ירוקה:	יורם טורק (MSC) וידין לרנר (אדריכל),
	ממשרד רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
יועץ תנועה:	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה
יועץ תברואה:	סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ

P1

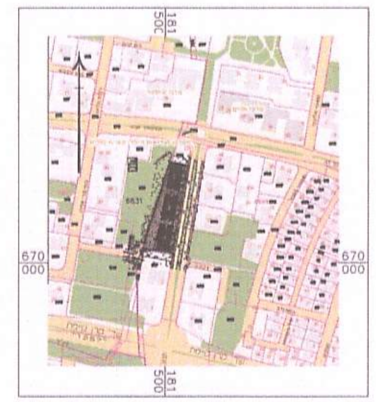


מצב מאושר 1:500

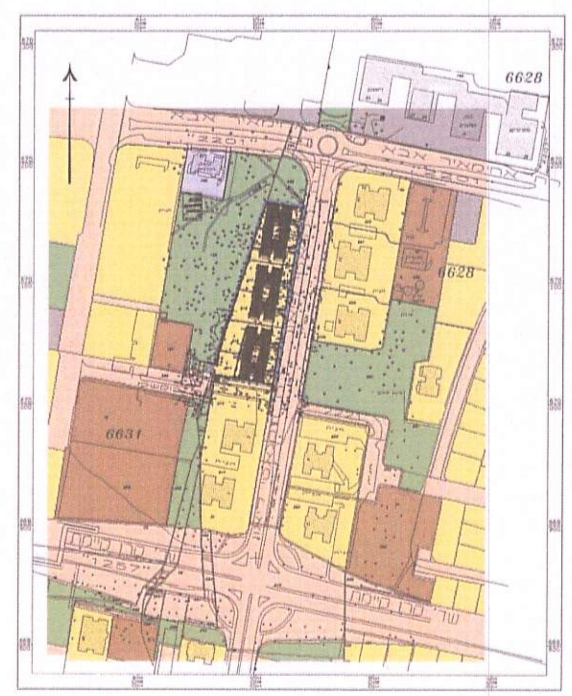
קנ"מ 1:1250



תרשים התמצאות כללית 1:20000



תרשים סביבה קרובה 1:5000



תרשים סביבה כללית 1:2500

מאושרת

תכנית מס' תא/3850/מח

רמת אביב ג', רח' רקנאטי - התחדשות עירונית

תשריט יעודי קרקע

סוג התכנית	סמכות ראשית	איחוד וחלוקה	היתרים והרשאות
תכנית מתאר מקומית	ועדה מחוזית	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים והרשאות

מחוז : תל אביב
מרחב תכנון מקומי : תל אביב- יפו
רשות מקומית : תל אביב- יפו

שטח התכנית: כ- 6.3 דונם
קנה מידה מצב קיים ומוצע: 1:500

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	סוג גוש	חלק\כל הגוש	מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק מהגוש	~~814~~-819 815	814

חותמות מוסד התכנון:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/3850/מח
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.6.12 לאשר את התכנית
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית
2.7.12
16.1.12

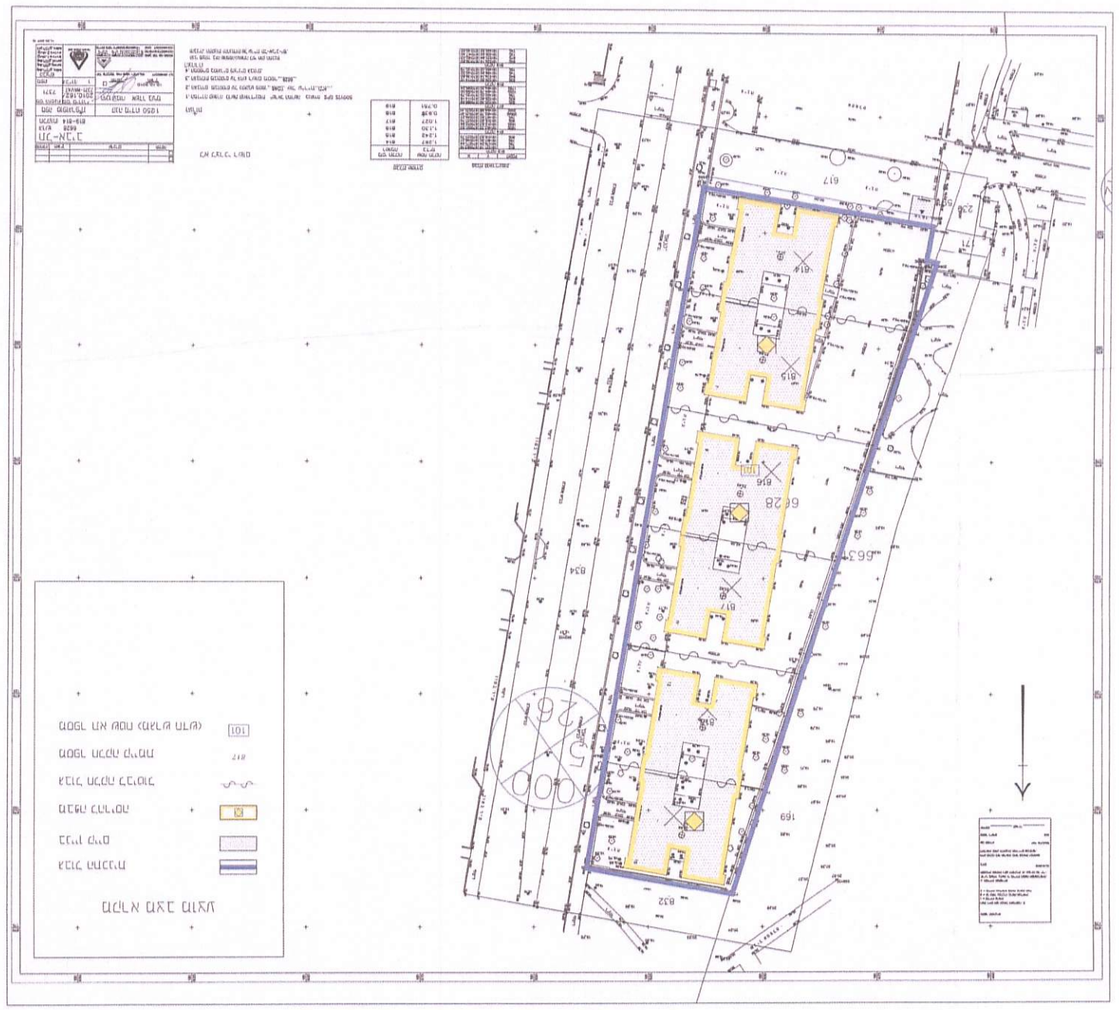
שלב:	מהדורה:	תאריך:
מילוי תנאים למתן תוקף	2	15/07/2012

שמות וחתימות:

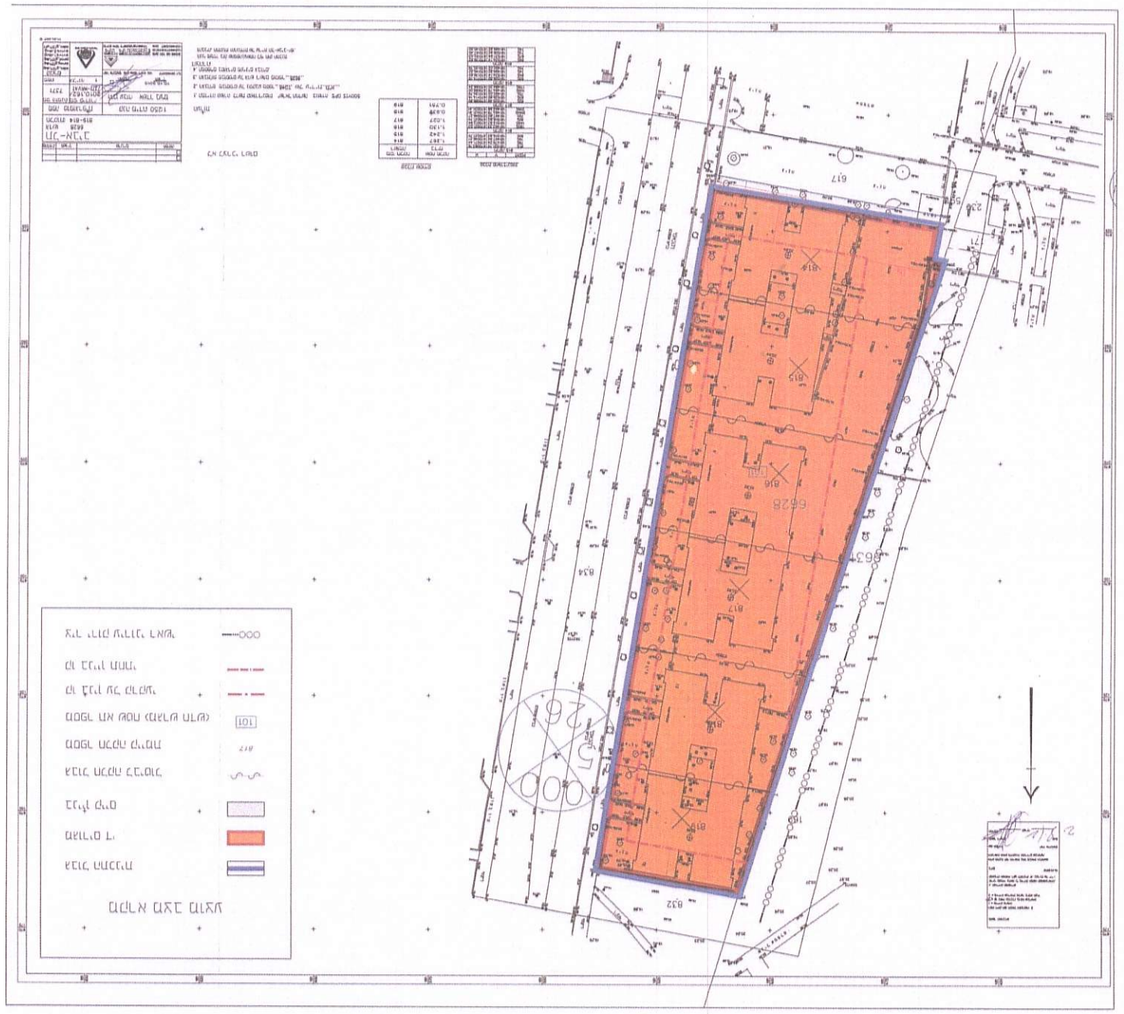
מגיש התכנית	שם: אשדר חברה לבניה בע"מ; כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב	טלפון: 03-6374201; פקס: 03-6374203	חתימה: אשדר חברה לבניה בע"מ
בעל הזכויות בקרקע	שם: מיוצג ע"י אשדר חברה לבניה בע"מ; כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב	טלפון: 03-6374201; פקס: 03-6374203	חתימה: אשדר חברה לבניה בע"מ
עורך התכנית	שם: אורי שטרית אדריכלים; כתובת: דרך שלמה 2, יפו ת"א ת.ד. 8110	טלפון: 03-6821282; פקס: 03-6817754	דוא"ל: office@shetrit.com; חתימה: אורי שטרית אדריכלים בע"מ
מודד	שם: יאיר איזבוצקי; כתובת: מושב חמד 125, 50295	טלפון: 03-9607316; פקס: 03-9603067	דוא"ל: lsbounop@netvision.net.il
תנועה	שם: מתן; כתובת: רחוב בית הלל 20 תל אביב 71076	טלפון: 03-5625919; פקס: 03-5625918	דוא"ל: Inna@maton-eng.co.il

F:\PROJ\1007\T\Index_TAXXX.dwg

1:500 בקנה מידה



1:500 בקנה מידה



1:250 בקנה מידה

P3

מאושרת

תכנית מס' תא/3850/מח

רמת אביב ג', רח' רקנאטי - התחדשות עירונית

נספח בינוי, פיתוח ועיצוב נופי - מנחה

סוג התכנית	סמכות ראשית	איחוד וחלוקה	היתרים והרשאות
תכנית מתאר מקומית	הועדה המחוזית	תכנית הכוללת הוראות לקרקע אחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הצמודות ז1	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים והרשאות

מחוז : תל אביב
מרחב תכנון מקומי : תל אביב- יפו
רשות מקומית : תל אביב- יפו

שטח התכנית: כ- 6.3 דונם
קנה מידה מצב קיים ומוצע: 1:1250

גושים וחלקות בתכנית:

מס' גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מס' חלקות בשלמותן	מס' חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק מהגוש	815-819	814

חותמות מוסד התכנון

משרד הפנים מחוז תל-אביב
ועדת התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אושרה תכנית מס' 3850/מח
ועדת המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.12.12 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

שלב: מילוי תנאים למתן תוקף | מהדורה: 2 | תאריך: 15/07/2012

שמות רוחתימות:

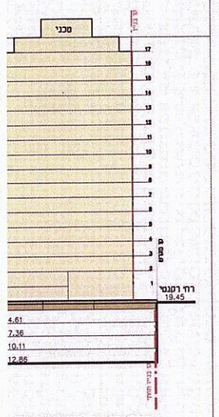
מגיש התכנית	שם: אשדר חברה לבניה בע"מ	חתימה:	אשדר חברה לבניה בע"מ
	כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב		
	טלפון: 03-6374200	פקס: 03-6374203	דוא"ל:
בעל הזכויות בקרקע	שם: מיוצג ע"י אשדר חברה לבניה בע"מ	חתימה:	אשדר חברה לבניה בע"מ
	כתובת: יגאל אלון 57 תל אביב		
	טלפון: 03-6374200	פקס: 03-6374203	דוא"ל:
עורך התכנית	שם: אורי שטרית אדריכלים	חתימה:	
	כתובת: דרך שלמה 2, יפו תא ת.ד. 8108		
	טלפון: 03-6817754	פקס: 03-6821282	דוא"ל: office@shetrit.com
מודד	שם: יאיר אינבוצקי	חתימה:	
	כתובת: מושב חמד 125, 50295		
	טלפון: 03-9603067	פקס: 03-9607316	דוא"ל: isbounsq@netvisionne.net.il
תנועה	שם: מתן.	חתימה:	
	כתובת: רחוב בית הכל 02 תל אביב 6076		
	טלפון: 03-5625918	פקס: 03-5625919	דוא"ל: inno@naton-eng.co.il

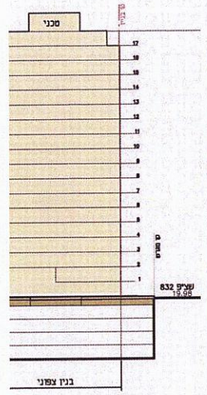
מקרא

- גבול התכנית
- גבול מגרש
- 101 מספר מגרש
- מגדל מגורים
- קו בניין עילי
- קו בניין תחתי
- ציר ירוק עירוני ראשי



מצב מוצע 1:500



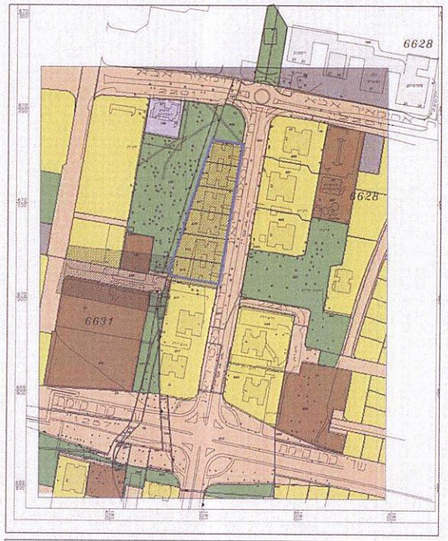


חתכים 1:500

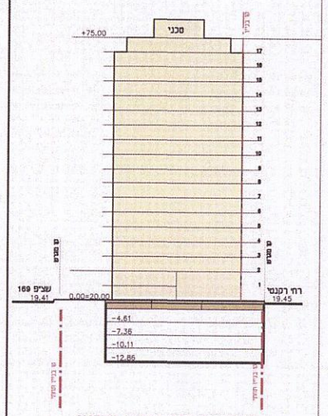
הערה:
בתכנון פיתוח המגרש יותאמו מפלסים וכניסותלציר הירוק העירוני הראשי לעידוד השימוש בו על ידי התושבים.

F:\PROJ\1007\B\Binuy_ta3850mk.dwg

P4



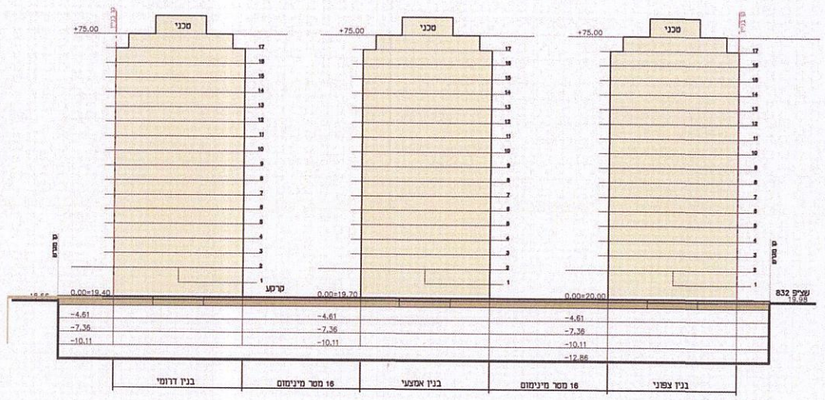
תוכנית סביבה 1:2500



חתך רוחב דרך הבניין הצפוני



מצב מוצע 1:500



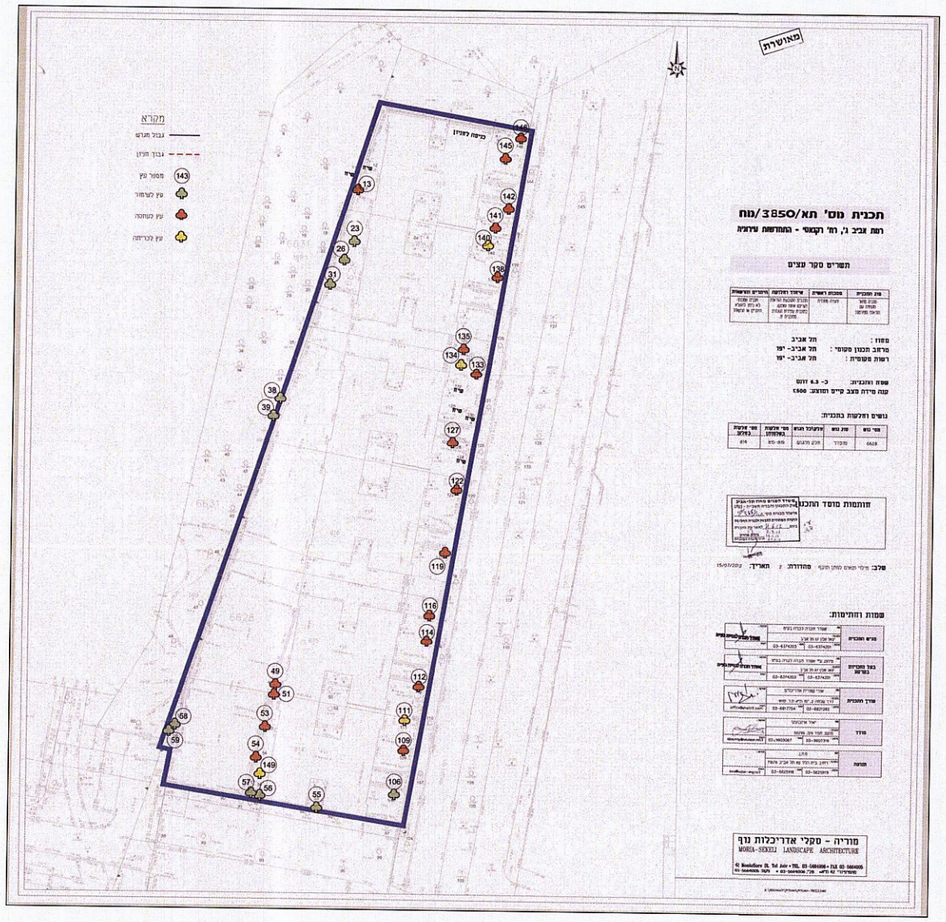
חתך אורך

חתכים 1:500

הערה:
בתכנון פיתוח המגרש יותאמו מפלסים וכניסותלציר הירוק העירוני הראשי
לעידוד השימוש בו על ידי התושבים.

קנ"מ 1:1250

P5



מקרא

- גבול מגרש
- גבול חניון
- 143 מספר עץ
- עץ לשימור
- עץ לעתקה
- עץ לכריתה

תשריט סקר עצים


קנ"מ 1:1250

כרמלית KARMELIT	1:500 קנ"מ:	קרקע חניתה	רח' הנרקיס 2, - רח' הדקל - חניתה יקנעם גוש 6628 חלקה 619-814



* חניה נוספה ומוקמה בהתאם לתקן 7 לכל יח"ד חניה מקורה ושאר החניה בחניון

סה"כ 6258	שטח חלחול:
סה"כ 938.7	15% שטח חלחול נדרש
סה"כ 1000-ב	שטח חלחול מוצע



מקרא:

גבול מגרש / גבול עבודה

גבול מרתף חנייה

בנין

גינון משותף- שיחים

דשא

מדרכה עירונית

גינון עירוני

ריצוף שבילים ומדרכות

רמפה ירידה לחניון

ריצוף דק מקור עץ מתחדש

קיר

אבן גננית

עץ לשימור בתוך המגרש

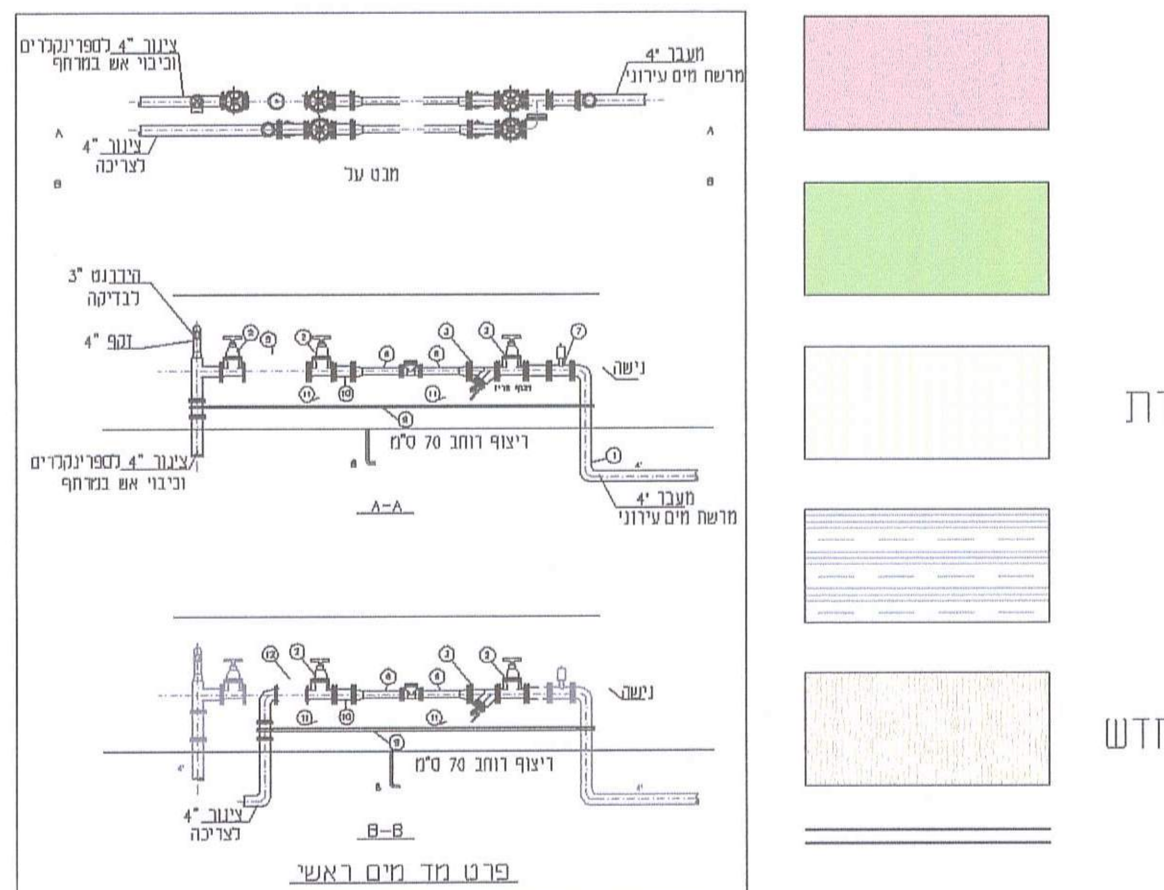
עץ קיים מחוץ למגרש

אלמנט מים

בור חילחול/תא ניקוז

ראה תכנית מהנדס אינסטלציה

גמל מים



פרט מד מים ראשי

שם הפרט	מס'	שם הפרט	מס'
מעבר 3"-4"	6	אכחזר	12
מז"ח 4"	5	תמיכה	11
מד מים 3" דגם OCTAVE	4	דרסר	10
מסנן או בולת אבנים	3	חיוץ דיאלקטרי	9
מגוף 4"	2	שרוול לכבל לקריאה מרחוק	8
חבור 4"	1	ברז אויר	7

ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ
עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי

כנען שנהב
אדריכלים

קנ"מ: 1:250

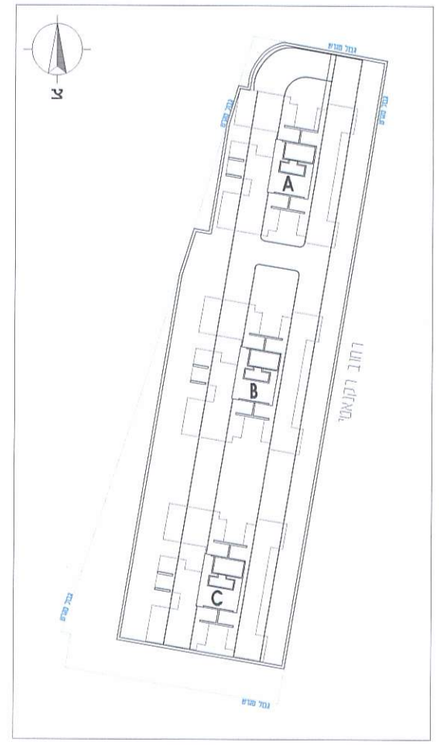
תכנית פיתוח

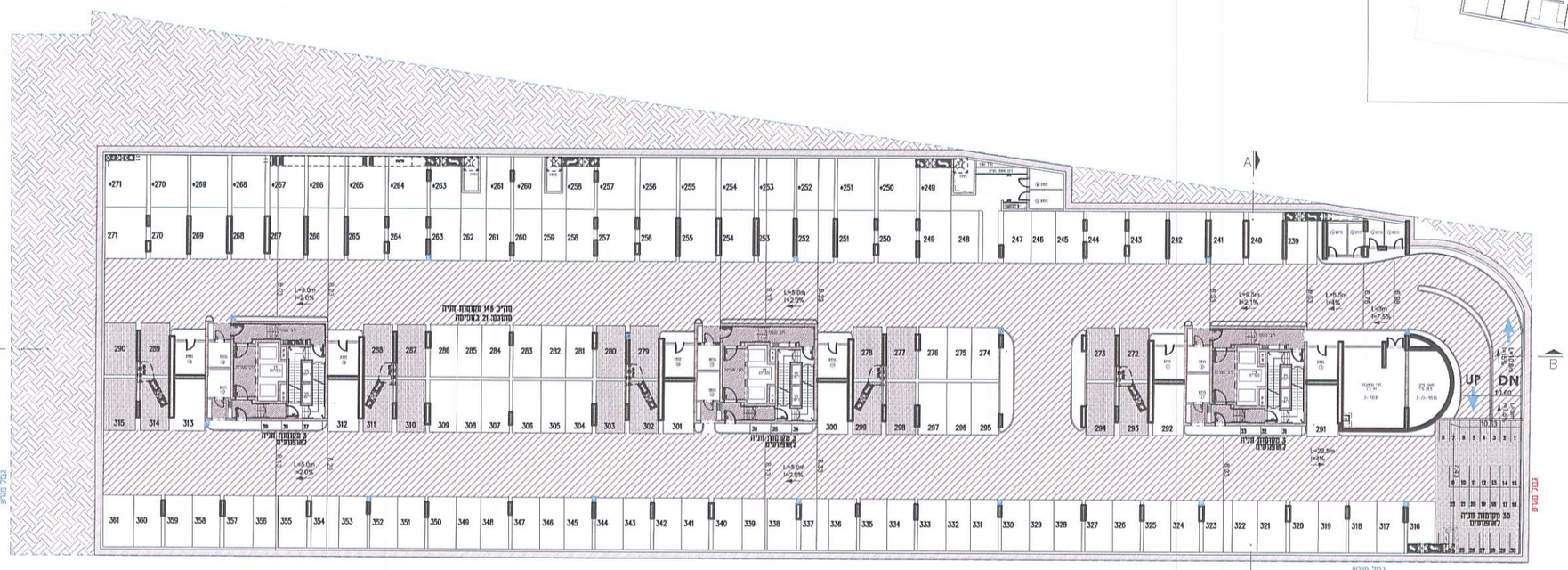
רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית
גו"ש 6628 חלקות 814-819

אשדר
מקבוצת אשטרום

P8

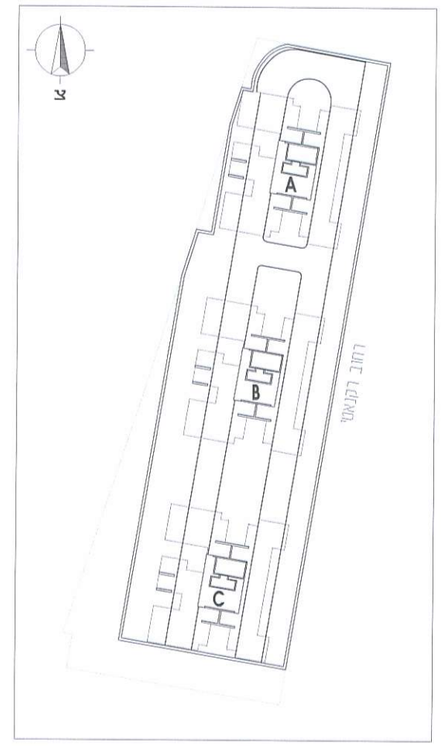
סכמת העמדה
מפלס מרתף 3-

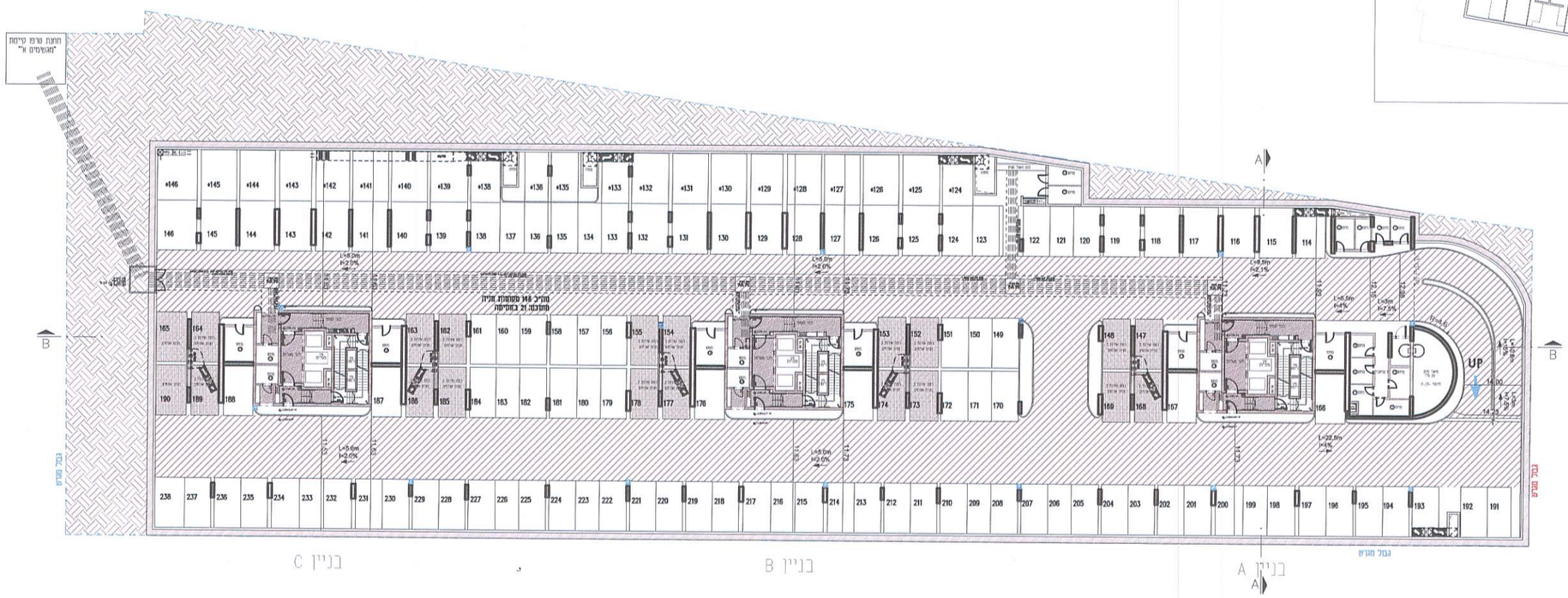




אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	תכנית מפלס מרתף עליון 3 - בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:500	כנעו שנהב אדריכלים

סכמת העמדה
מפלס מרתף 2-





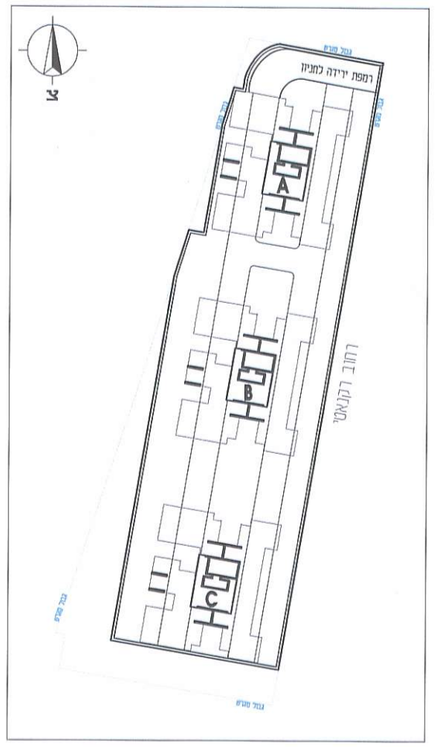
כנעו שנהב אדריכלים	1:500	קנ"מ:	תכנית מפלס מרתף עליון 2 - בניינים A/B/C רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819 אשדר מקבוצת אשטרום

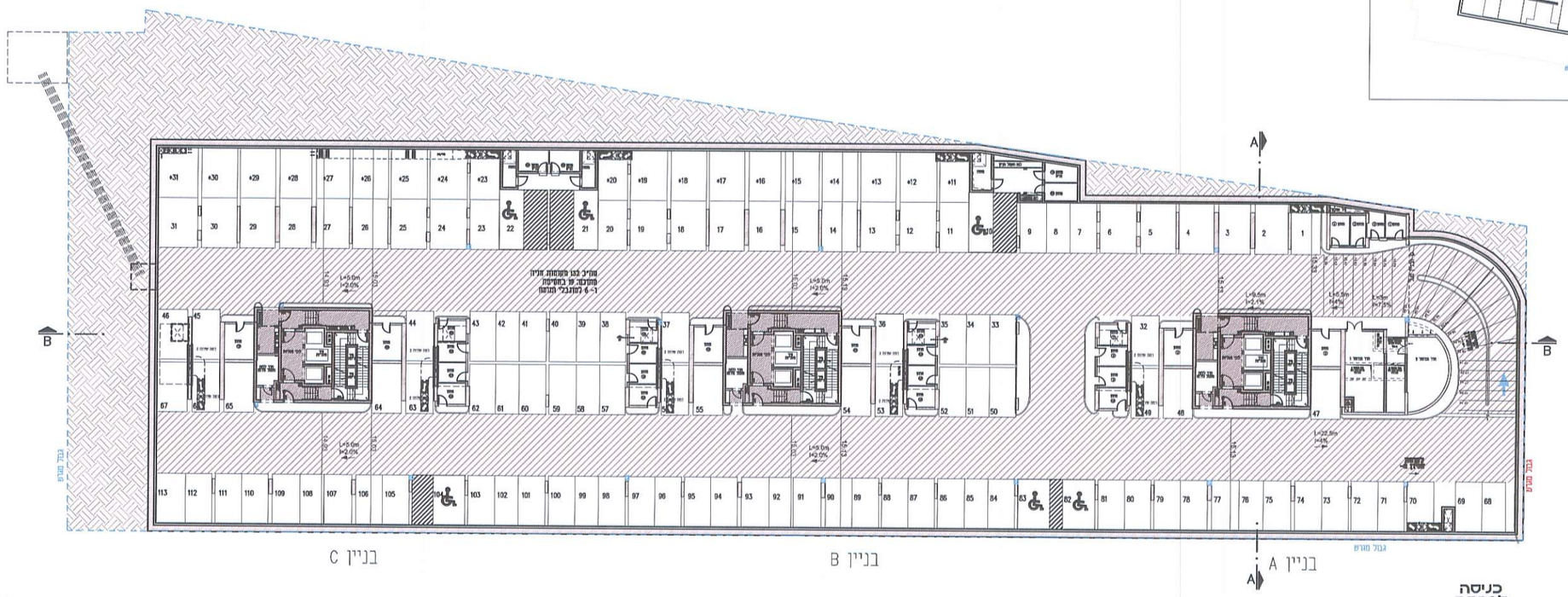
P10

סכמת העמדה
מפלס מרתף עליון 1-

שטח המגרש= 6258.06 מ"ר

תכסית מרתף= 5227.81 מ"ר
מהווה 83.54% מהקרקע



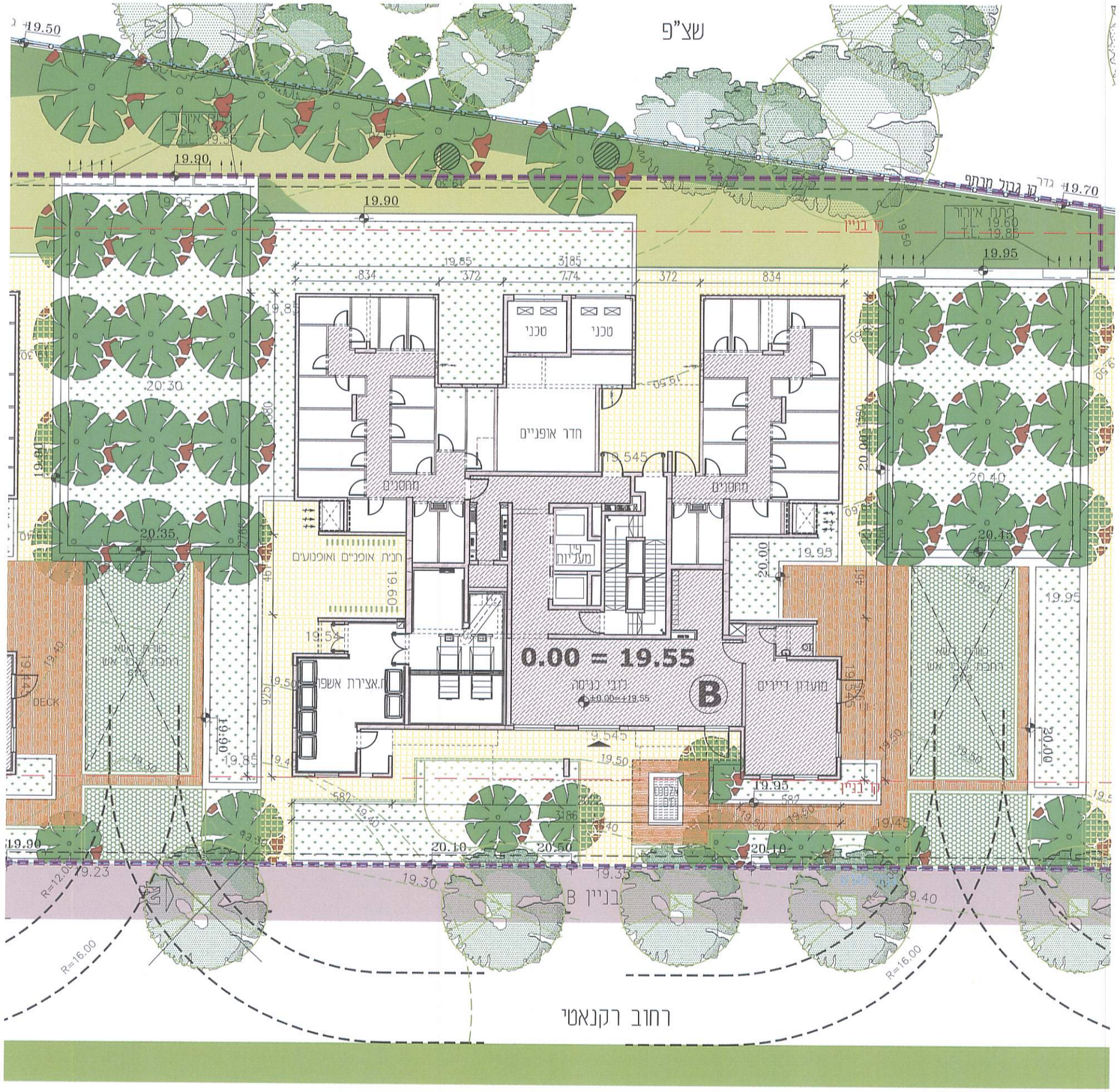


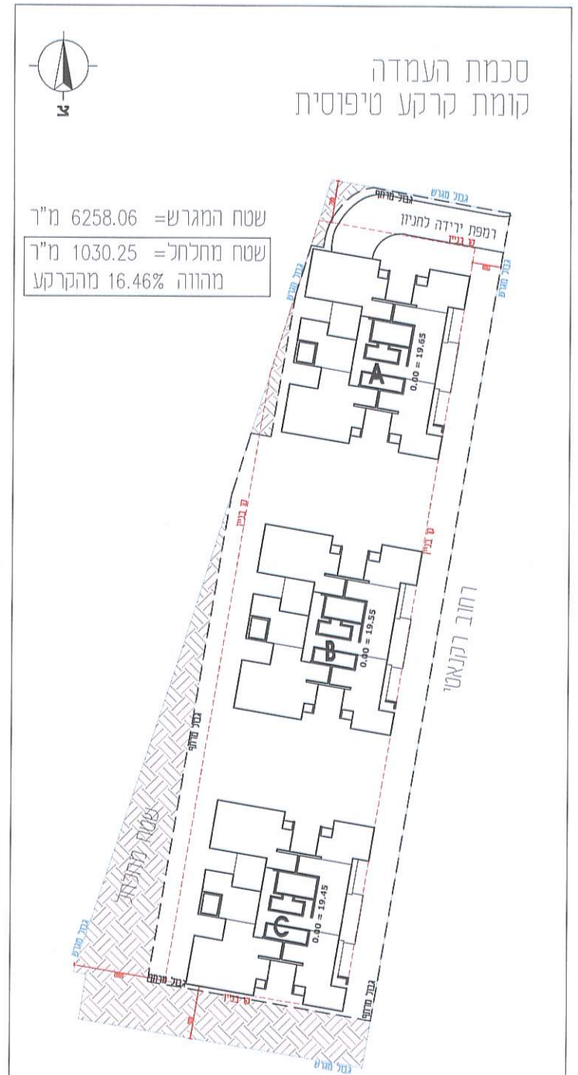
בניין C בניין B בניין A

מרתף עליון

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	תכנית מפלס מרתף עליון 1 - בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:500	כנען שנהב אדריכלים

P11

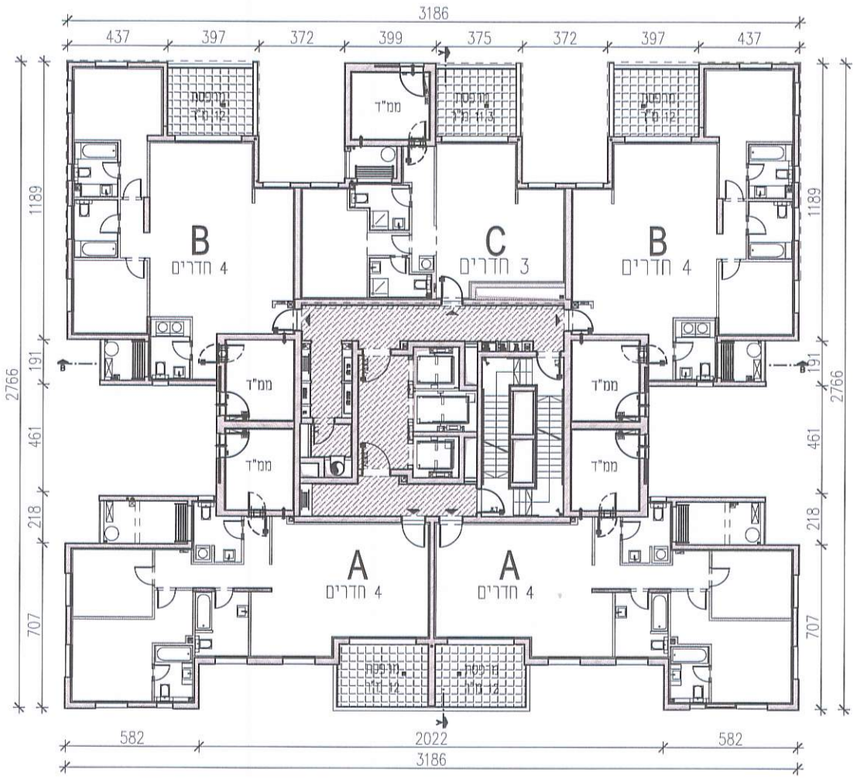




בניין A	0.00=+19.65
בניין B	0.00=+19.55
בניין C	0.00=+19.45

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 819-814	תכנית קומת קרקע טיפוסית בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:250	כנען שנהב אדריכלים

P12



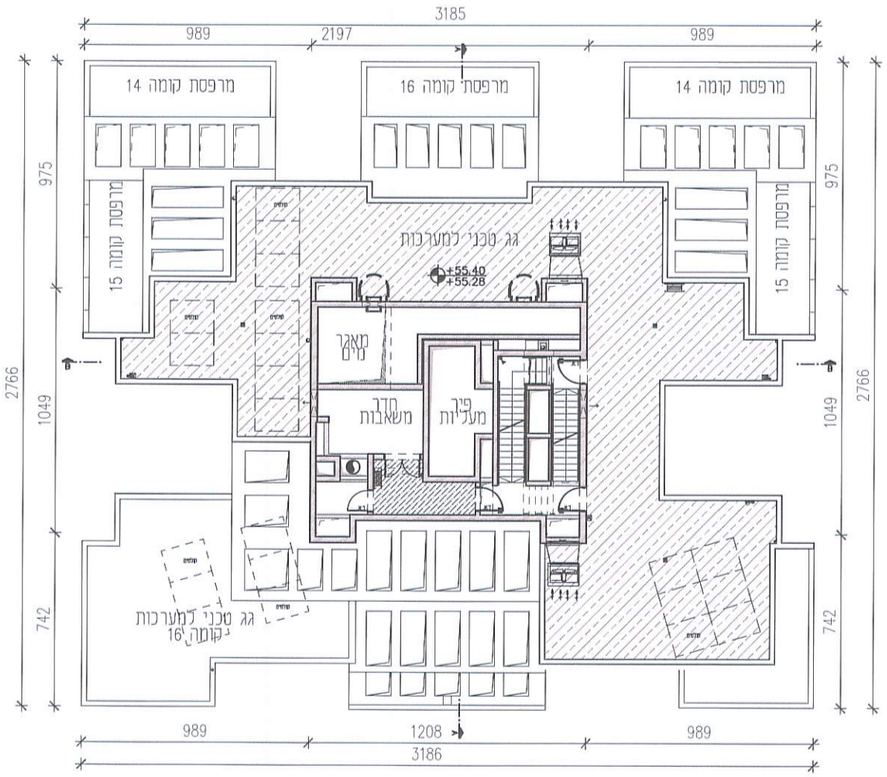


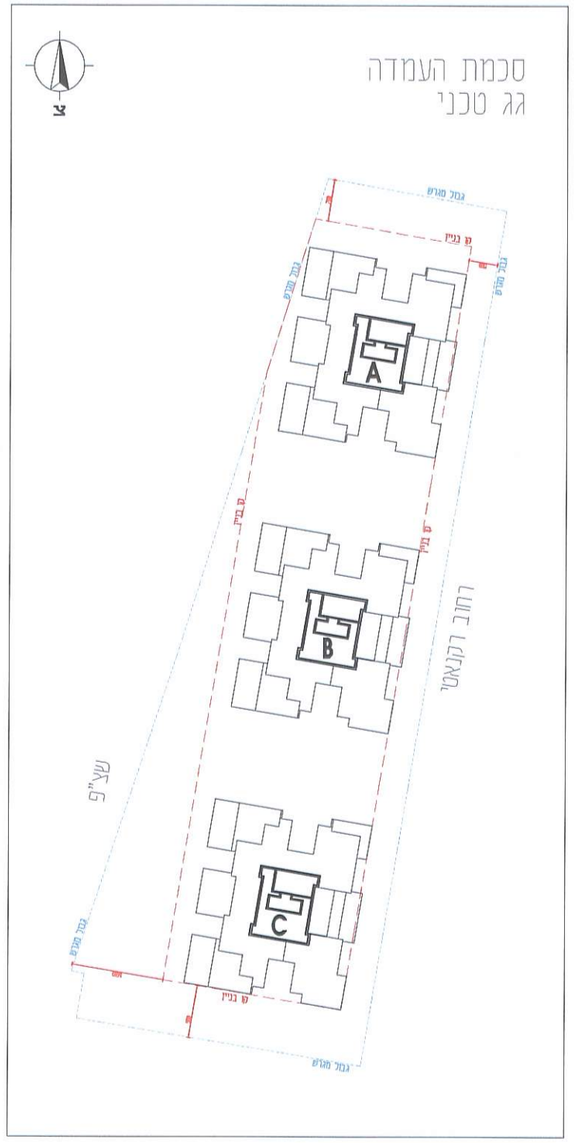
פ.ר בדירות

ק.01 פ.ר. +5.45 / פ.ב. +5.30	ק.06 פ.ר. +20.75 / פ.ב. +20.60
ק.02 פ.ר. +8.51 / פ.ב. +8.36	ק.07 פ.ר. +23.81 / פ.ב. +23.66
ק.03 פ.ר. +11.57 / פ.ב. +11.42	ק.08 פ.ר. +26.87 / פ.ב. +26.72
ק.04 פ.ר. +14.63 / פ.ב. +14.48	ק.09 פ.ר. +29.93 / פ.ב. +29.78
ק.05 פ.ר. +17.69 / פ.ב. +17.54	

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 819-814	תכנית קומה טיפוסית תחתונה 01-09 בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:250	כנעשנהב אדריכלים

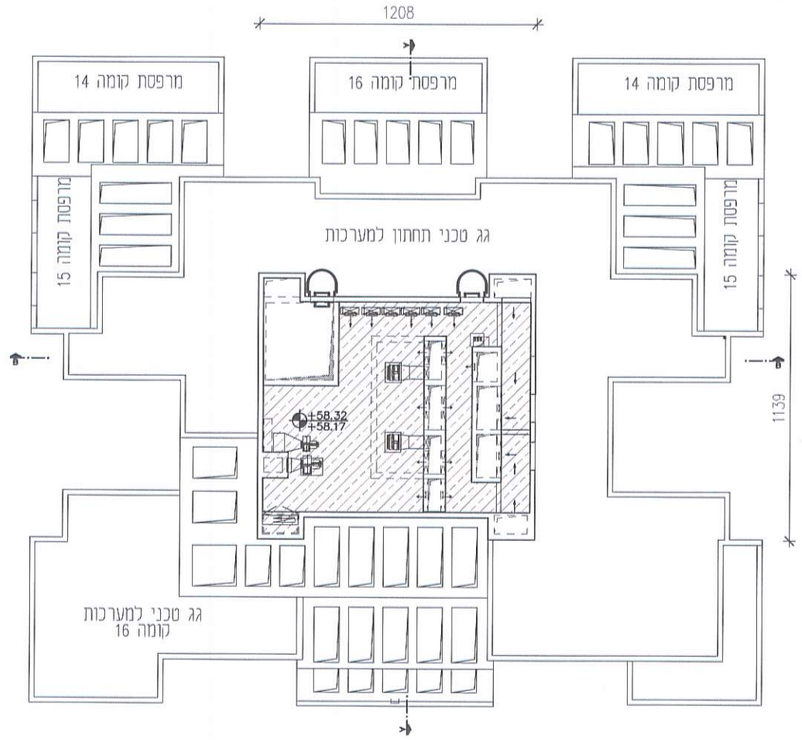
P13

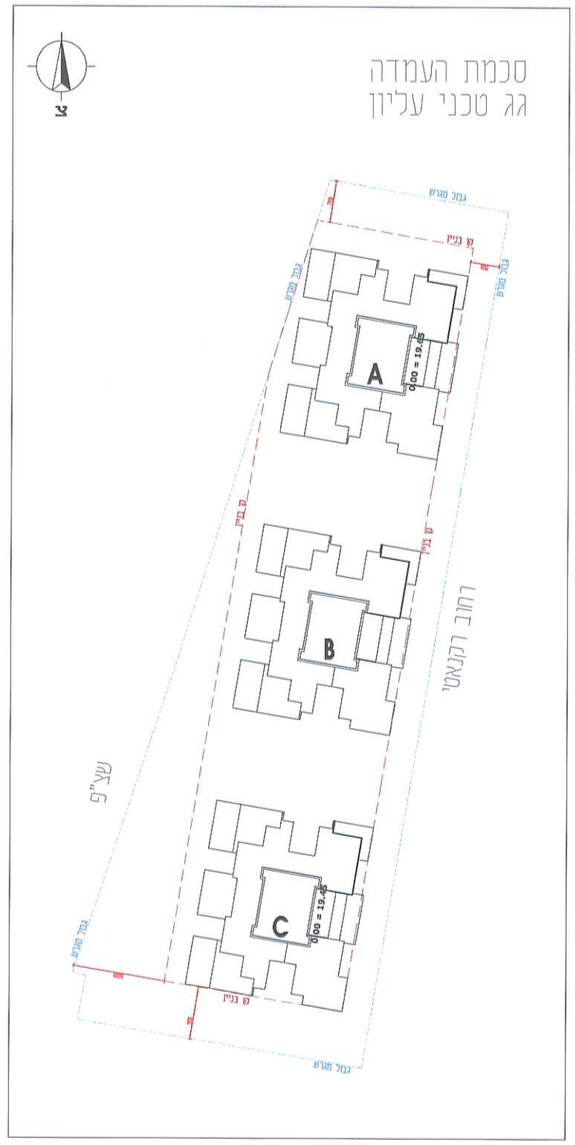




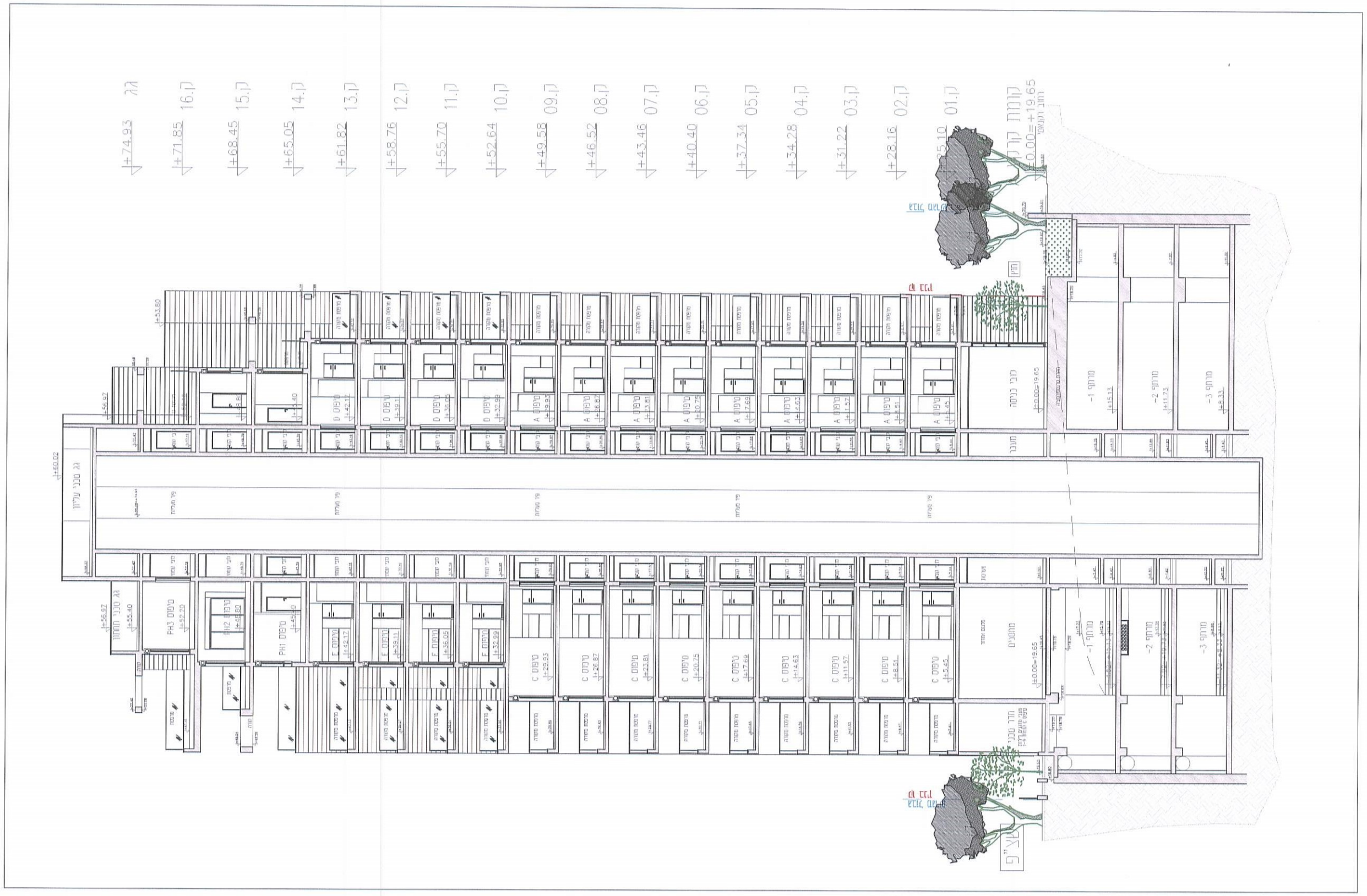
אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 819-814	תכנית מפלס גג טכני תחתון בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:250	כנען שנהב אדריכלים

P14





אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	תכנית מפלס גג טכני עליון בניינים A/B/C	קנ"מ: 1:250	כנעשנהב אדריכלים

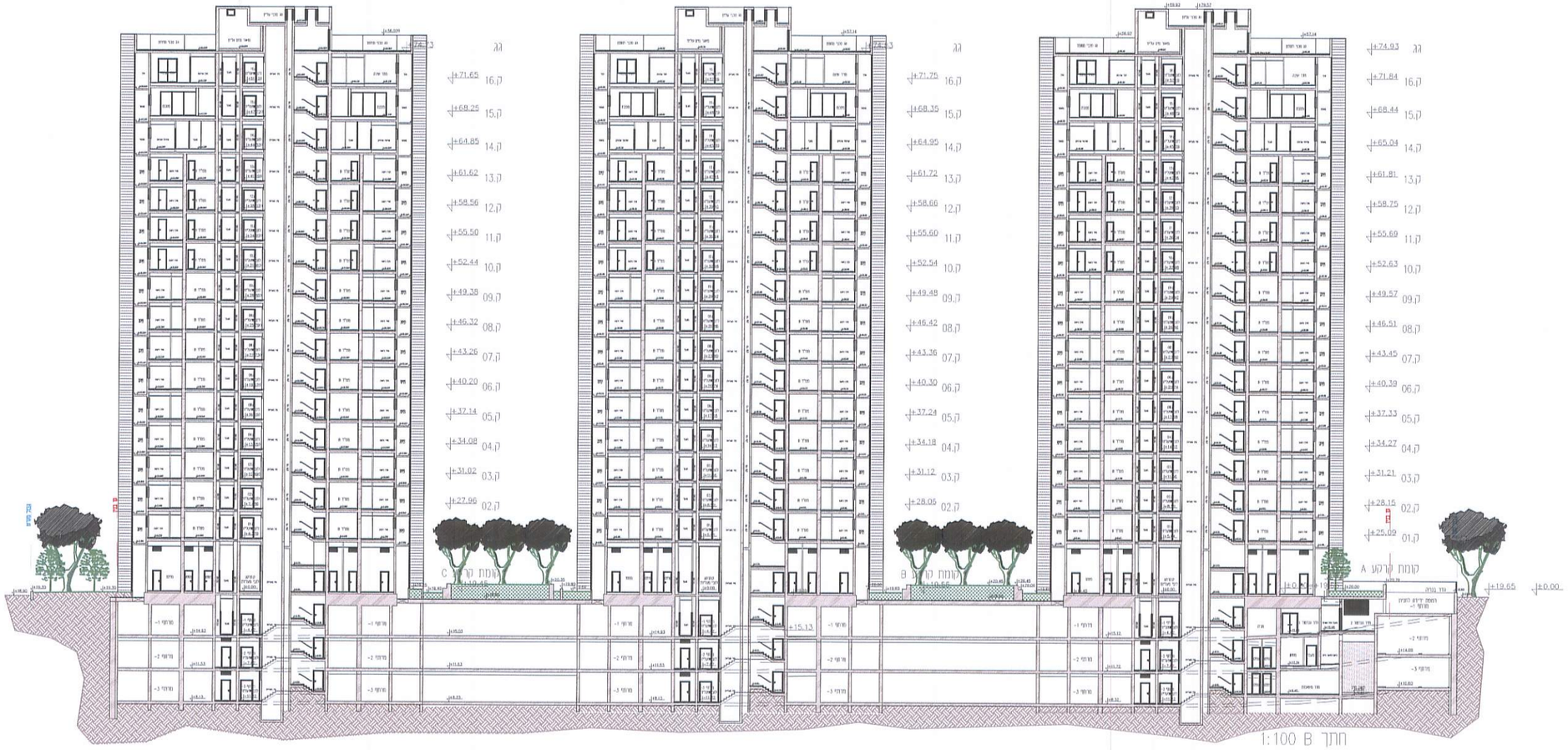


מגורים ומלונאות	1:250 :מ"מ	חתך לאורך B

אדריכל ראשי
ויקס אדריכלים בע"מ
טל. 03-6284814
רח' יגאל אלון 94, תל אביב 6789141



P17



חתך B 1:100

בניין C

בניין B

בניין A

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	חתך BB בניין A/B/C	קנ"מ: 1:500	כנעושנהב אדריכלים

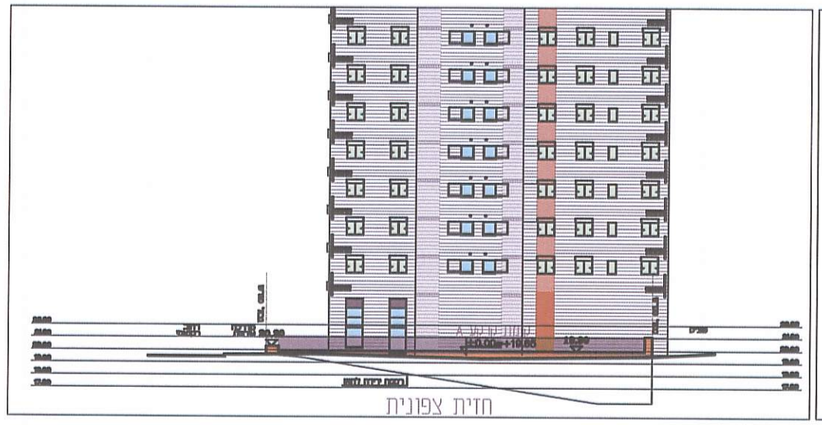
P18



חזית מזרחית מבט מכיוון השצ"פ למגרש



חזית מערבית מבט מכיוון השצ"פ למגרש



חזית צפונית



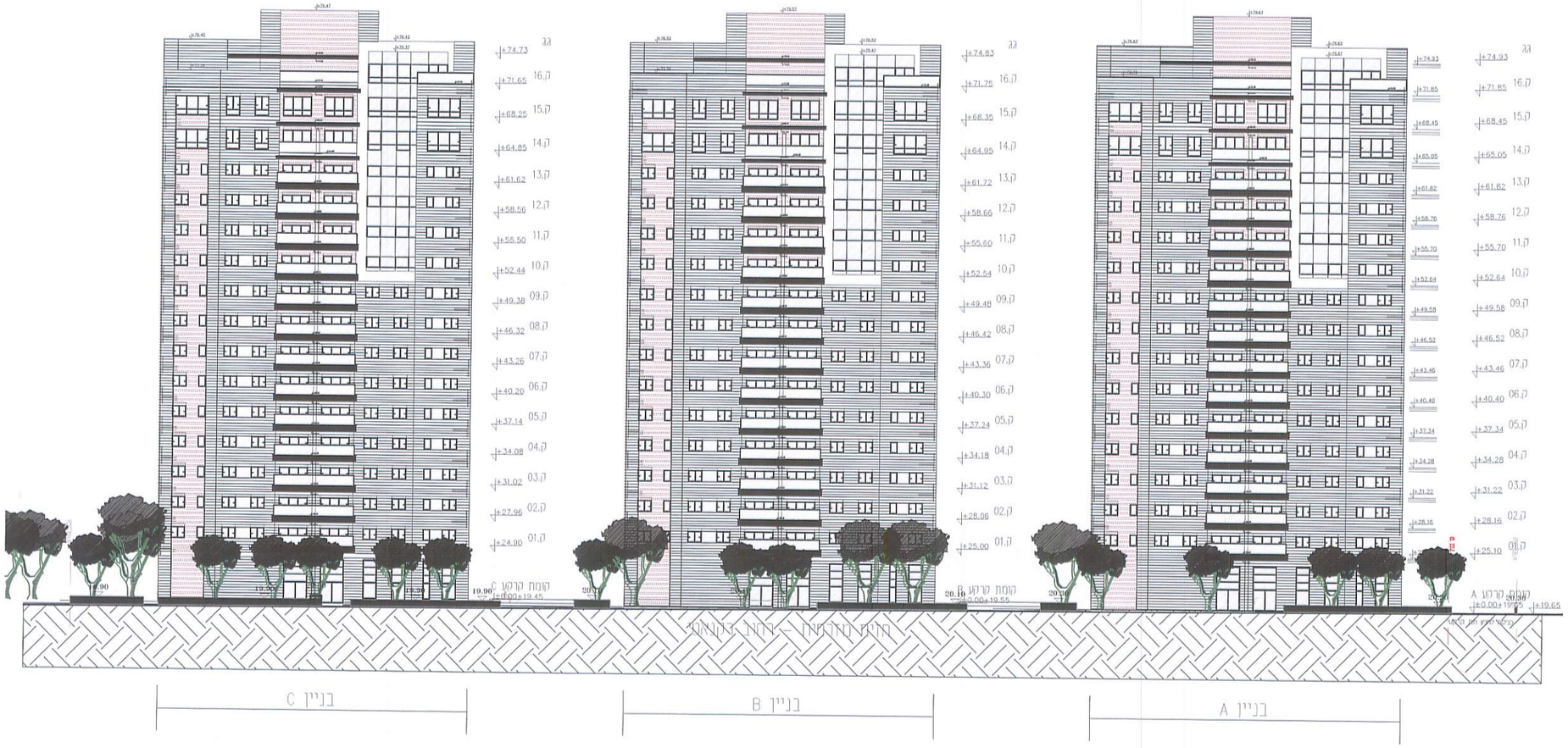
חזית דרומית

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	פרישת קירות פיתוח	קנ"מ: 1:500

כנען שנהב
אדריכלים

ע. שטילינג תכנון ויזום בע"מ
עמרם שטילינג - אדריכל סף ומתכנן סביבתי

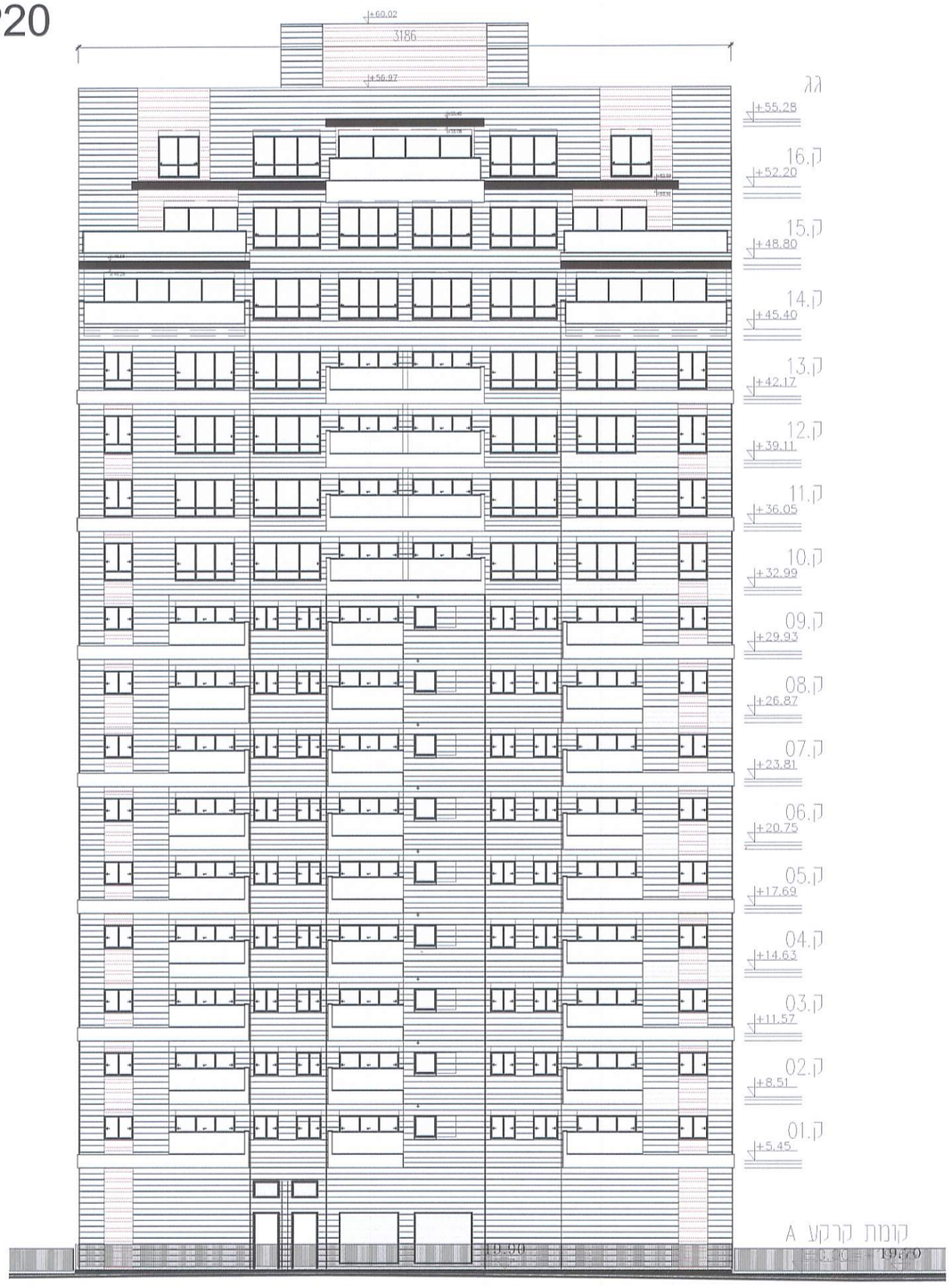
P19



כנען שנהב אדריכלים	קנ"מ: 1:500	חזית מזרחית לרחוב רקנאטי	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819

אשדר מקבוצת אשטרום

P20



חזית מערבית

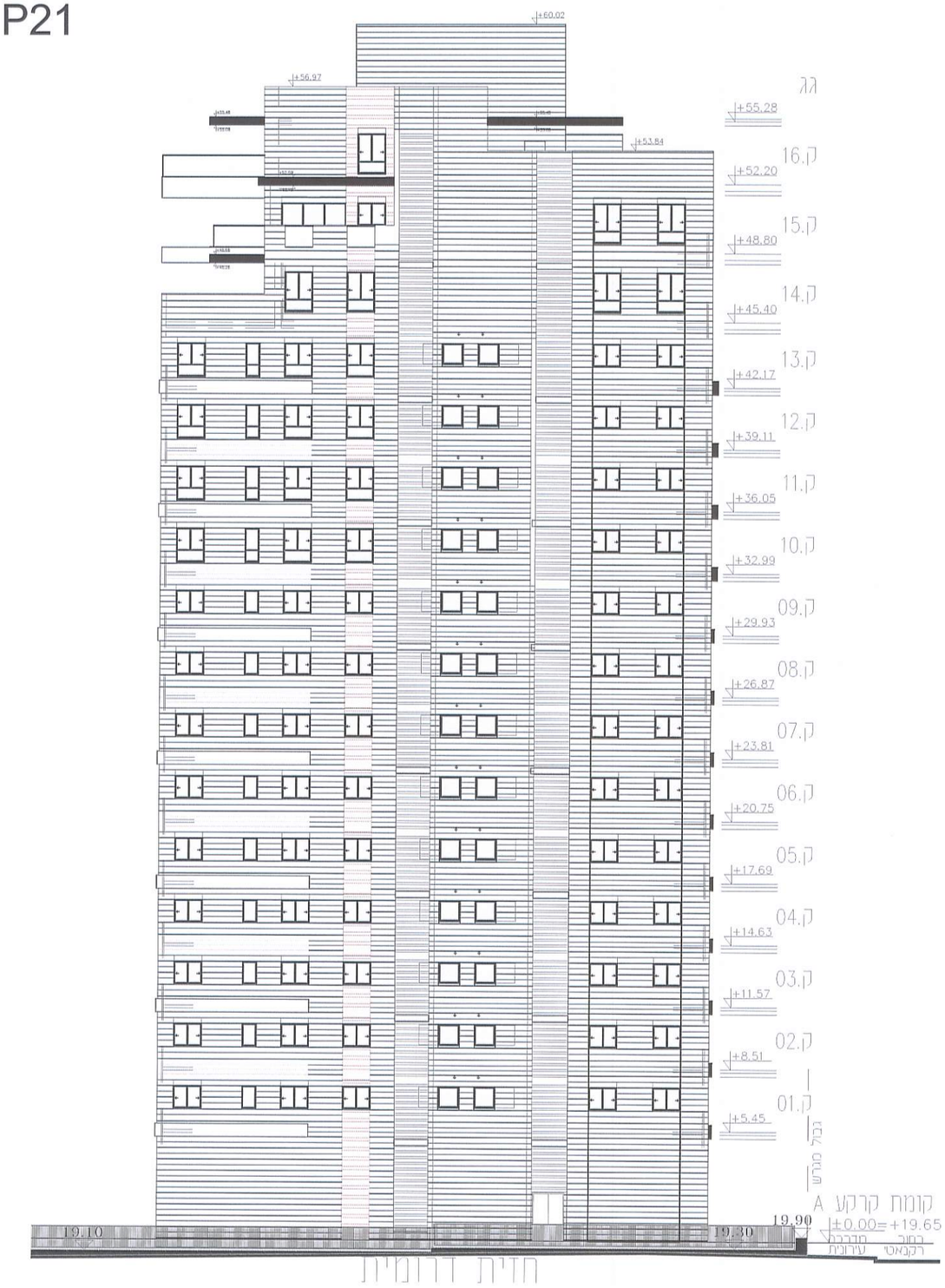


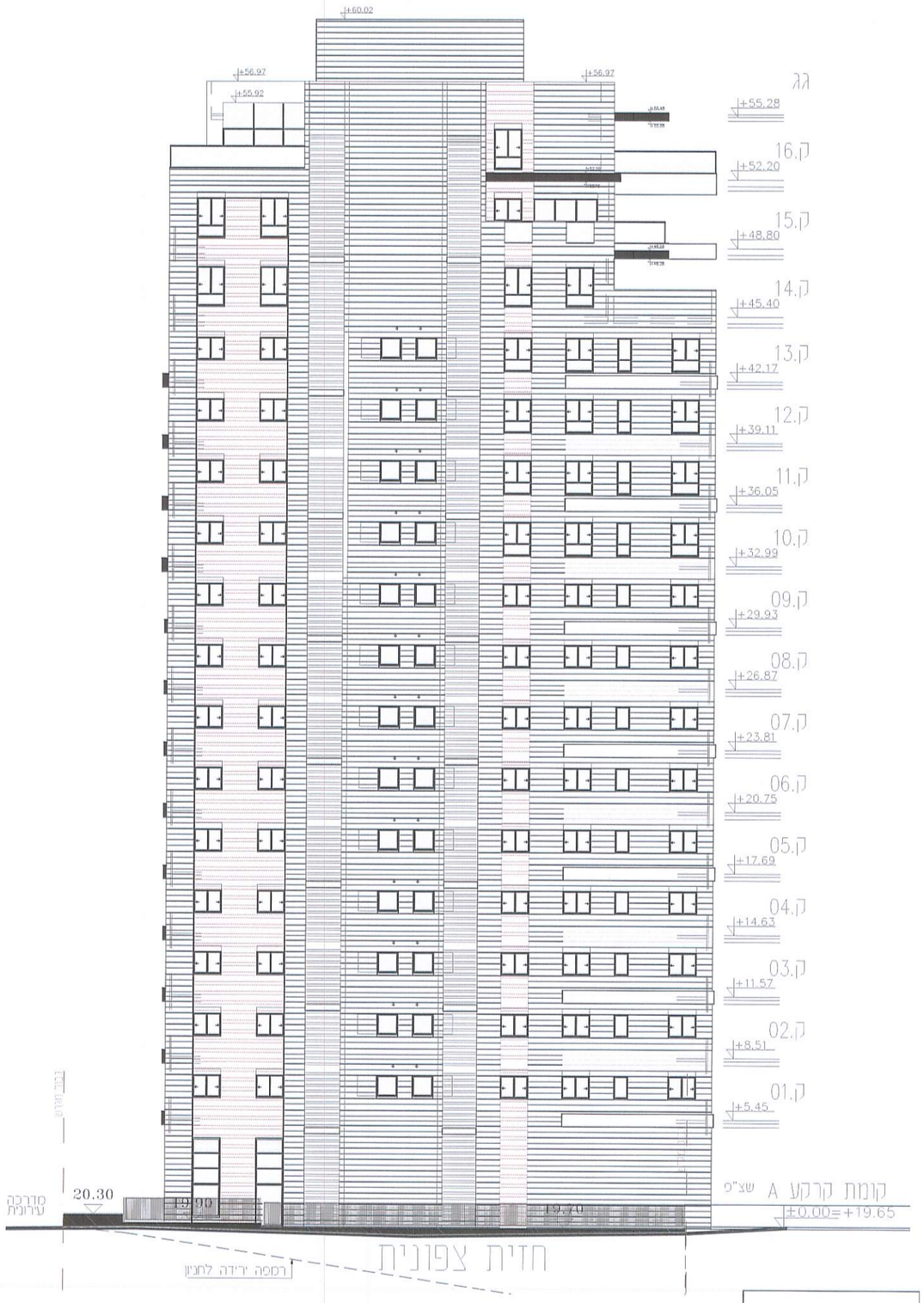
חזית מזרחית - רחוב רקנאטי

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	חזיתות	קנ"מ: 1:250

כנען שנהב
אדריכלים

P21





כנען שנהב אדריכלים	1:250	קנ"מ:	חזיתות

רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית
גוש 6628 חלקות 814-819

אשדר מקבוצת אשטרום

P22



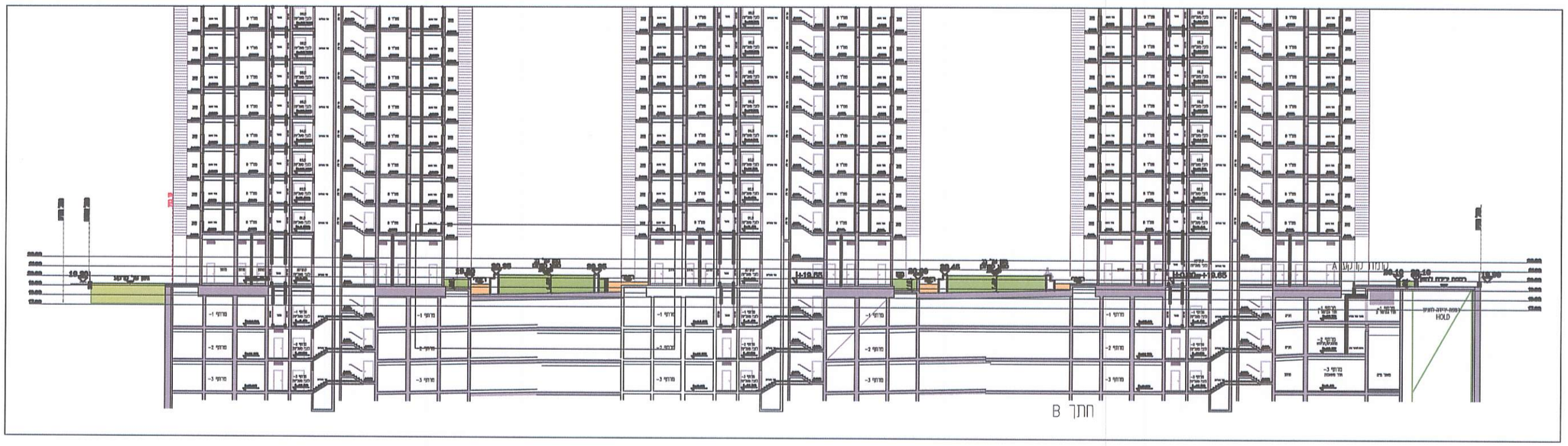
אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	חזית מזרחית לרחוב רקנאטי	קנ"מ: --	כנען שנהב אדריכלים

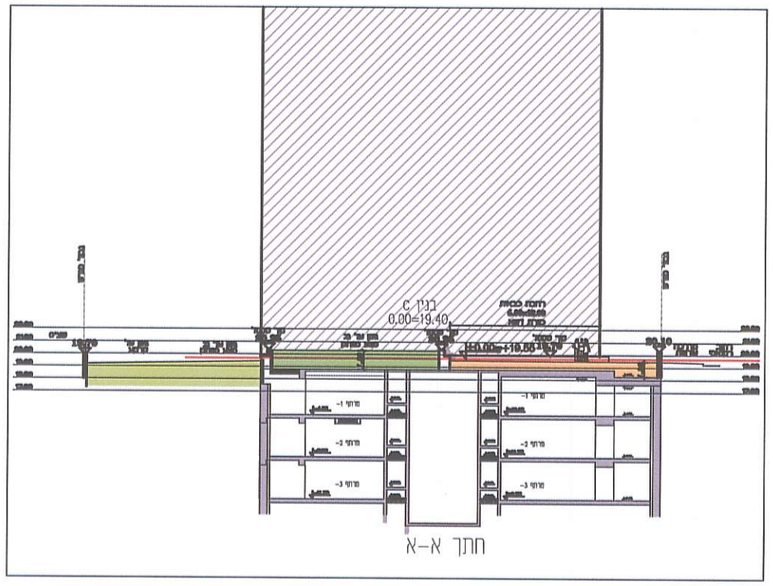
P23

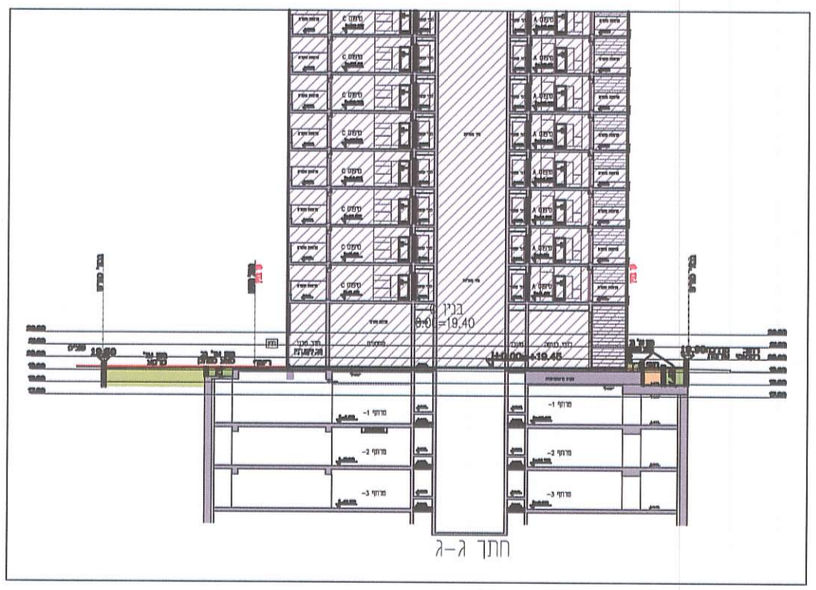


אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	חזית מערבית מכיוון השל"פ	קנ"מ: --	כנען שנהב אדריכלים

P24







גינון על גג מרתף

גינון על קרקע

פיתוח על גג מרתף

אשדר מקבוצת אשטרום	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	חתכי בפיתוח	קנ"מ: 1:500
כנען שנהב אדריכלים			ע. שיליינג תכנון ויזום בע"מ עמרם שיליינג - ארכיטקט עיר ומתכנן סביבתי

רשימת עבודה

מספר	תיאור	יחידת מידה	כמות	
50	סיד	6	TX1	
51	חצץ לניקוז תחתון, שכבה עליונה	400	0.50X0.50	
52	ח. ל/ה ראשית	30	6	TX1
53	לחיית חוטי	120	4	0.50X0.50
54	מעמיס מוטבב	6	7	000
55	ח.ל. עם מוטבב פ, מה	3	7	000
56	חיבור מוטבב	50	4	0.50X0.50
	פ, ס חומרי איטום לאחר התקנת הצינור	600	0.30X0.30	
	ראשי	1/100		
	ח.ב.ב.ה	100		
	לחץ נמוכה לחץ גבוה מאוד פ, מה			

רשימת צנרת

מספר	שם הפריט	יחידת מידה	כמות	
20	חיבור מוטבבים	100	6	0.50X0.50
21	מוטב 3 מוטבים חיבור אחד מאחר מאחר	150	ב.ל.ה	0.50X0.50
22	לולאת אוכלוסין ראשית	120	4	0.50X0.50
23	לאומית מוטבב	300	6	0.50X0.50
24	אוכלוסיה מוטבב, אחיד	120	6	0.50X0.50
25	אוכלוסיה, מוטבבים	150	ב.ל.ה	0.50X0.50
26	ח.ל. אחוז לזן מוטבבת	30	4	0.50X0.50
27	מ' אוויר ראי	200	4	0.50X0.50
28	חיבור אוכלוסיה	70	6	TX1
29	לחצי ראש, מוטבב חיבור ראש, מוטבב	90	6	0.50X0.50
30	ראשית מוטבב	70	6	TX1
31	אוכלוסיה ומוסיפה/מוטבבת ראש. מוטבב אי, פ אחורי מוטבב אי, פ ר"ת	30 ומעלה	4	0.30X0.30
32	מוטבב אי אוטבב לב אחורי לא, לחיבור אוויר לבחינה	300	ב.ל.ה	0.30X0.30
33	מוטבבים/מוטבב מוטב	40	4	TX1
34	מוטבב לאומית	15	6	TX1
35	מוטבב מוטבבים מוטב	3	6	ב.ל.ה
36	לאומיות	30	6	TX1
37	לא מוטבב לאומי	250	ב.ל.ה	0.50X0.50
38	אוכלוסיה מוטבב	15	6	TX1
39	לאומית אוכלוסיה לאומית	150	6	0.50X0.50
40	לא אחורי מ מוטבב	200	6	0.50X0.50
41	לאומי מוטבב אחורי לאומי	230	4	0.50X0.50
42	מוטבב/מ מוטבב	50	6	TX1
43	לאומית אוכלוסיה	170	6	TX1
44	אוכלוסיה אוכלוסיה	150	ב.ל.ה	0.50X0.50
45	מוטבב/מוטבב לאומי אוכלוסיה	90	ב.ל.ה	0.50X0.50
46	אוכלוסיה	100	6	TX1
47	אוכלוסיה לאומית מוטבב לא, מ"ר	15	6	TX1
48	מוטבבים	9	6	ב.ל.ה
49	אוכלוסיה מוטבב	250	4	0.50X0.50

רשימת עבודה

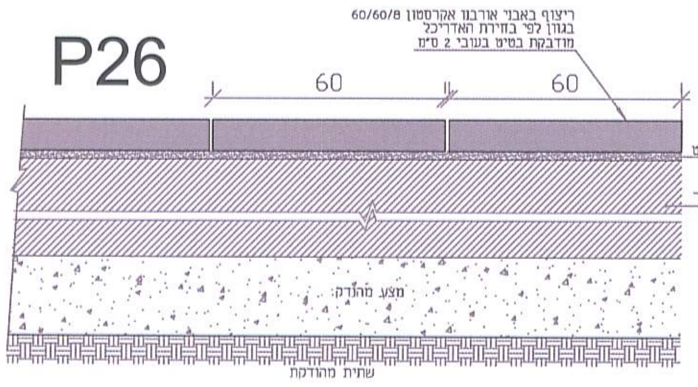
מספר	תיאור	יחידת מידה	כמות	סמל
6	לחץ גבוה מ"ר, 3 מטר לחץ גבוה מ"ר, 3 מטר	8	5	מוטבב לאומי מ"ר, מ"ר
1	מוטבב לאומי, לחץ אוכלוסיה	100 ל"ר	7	מוטבב לאומי
5	לחץ מוטבב, מוטבב לחץ	1	8	לחץ מוטבב לחץ גבוה מ"ר, 3 מטר
4	לחץ מוטבב	7	9	לחץ מוטבב
3	מוטבב לחץ לחץ מוטבב	10	4	לחץ מוטבב
2	מוטבב לאומי מ"ר מוטבב לאומי מוטבב	8	5	מוטבב לאומי מ"ר מוטבב
8	לחץ מוטבב	8	8	לחץ מוטבב
9	לחץ מוטבב מוטבב לחץ	8	7	לחץ מוטבב
10	לחץ	1 לחץ מוטבב, 3 מטר מוטבב לחץ, 20 מ"מ לחץ		לחץ
11	לחץ מוטבב מוטבב	8	1	לחץ מוטבב מוטבב
12	מוטבב	8	3	מוטבב

ב. מוסיאל הנדסת מזגנים בע"מ
מתקנים מכניים - מזגנים, מי שתייה וביוב

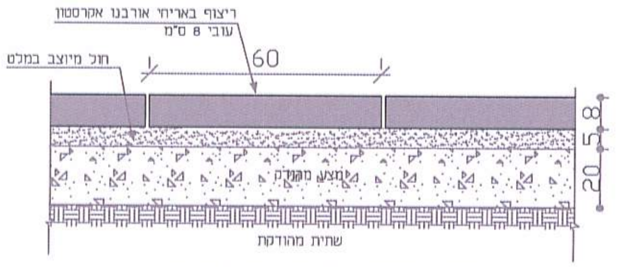
ת"ד 1234 מודיעין
טל: 08-9876543

רח' הנביא 3, - רחוב הפלמ"ח - התחבורה ירושלים
814-619 ט.ל 6628 ת"ד 47

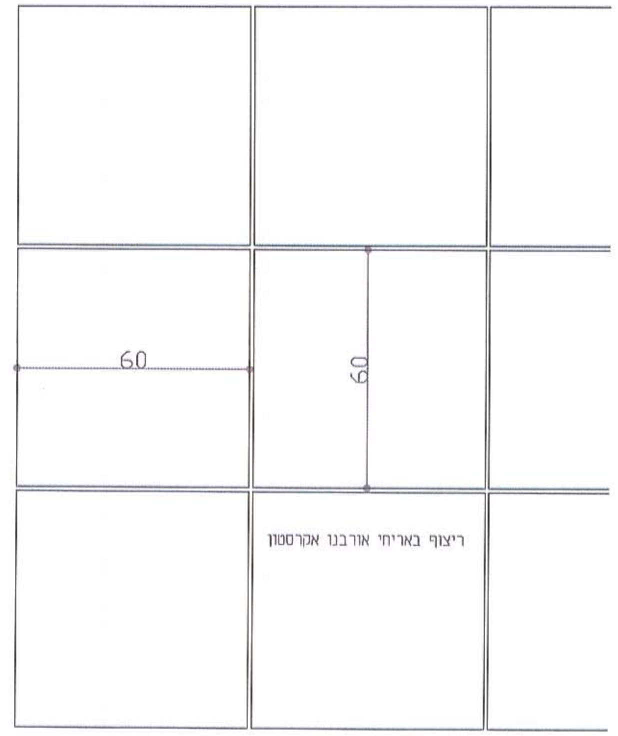
P26



חתך אופייני על טיט ויסוד בטון ק.מ. 1:10

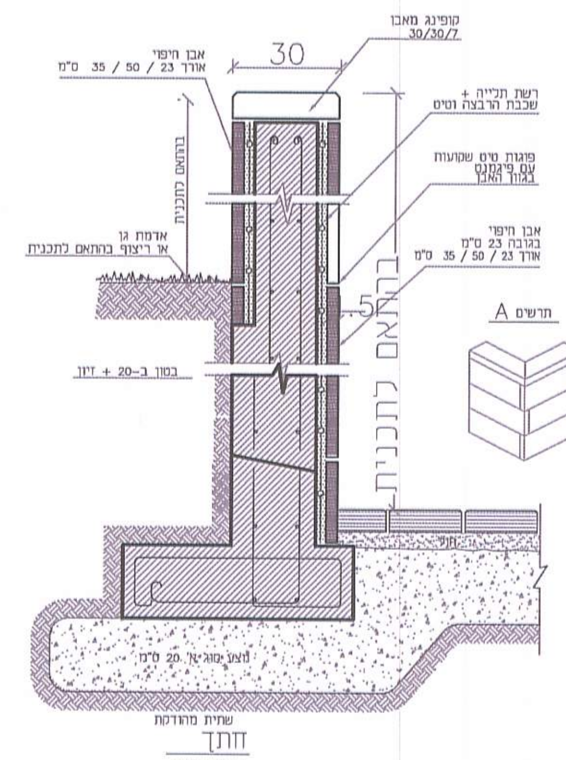


חתך אופייני על מצעים ק.מ. 1:10



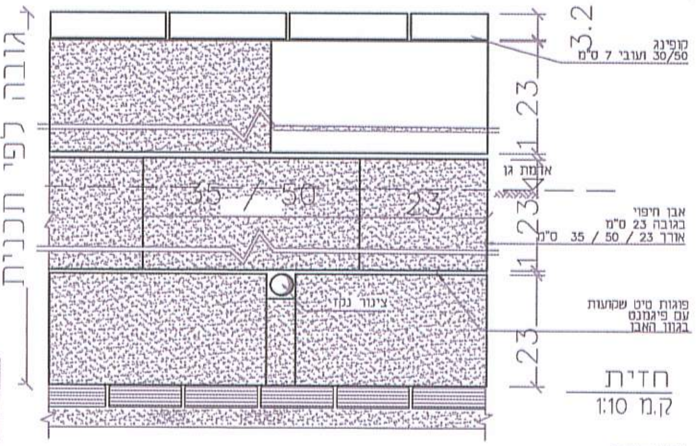
מבט על ק.מ. 1:10

ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	שם הקובץ Ritz-A1-102-N	ק.מ. 1:10	ריצוף באריחי אורבנו אקרסטון 60\60\8	פרט מס' 3



חתך
ק.מ 1:10

תרשים A



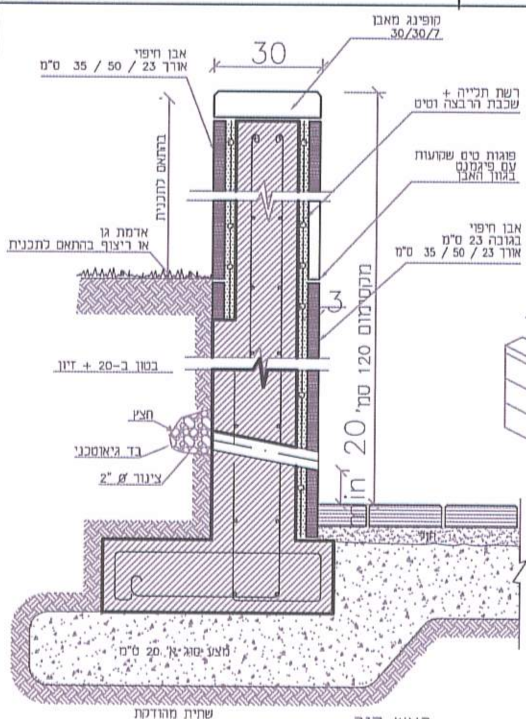
חזית
ק.מ 1:10

הערות :

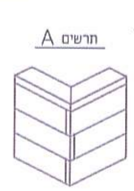
- קירות בטון מזוין עם חיפוי אבן כורכרית או אבן דוגמת הבנין או עפ"י הנחיות עירית ת"א
- קופינג אבן 30/30/7 או מידה אחרת בעובי 7 לפי הוראות האדריכל. הקופינג בגוון זהה לחיפוי חזית הקיר.
- גב קיר גלוי יחופה באבן כנ"ל.
- חיפוי פני הקיר באבן בשיטה רטובה ע"י עיגון כל האבנים בעזרת ווי קשירה לרשת פלדה מרותכת המחוברת לקיר. אין להדביק את האבנים לקיר אלא באישור הקונסטרוקטור והמפקח. פרטי חיפוי האבן בבניה רטובה ראה פרט משלים והנחיות מהנדס.
- החיפוי בבנייה בנדבכים ללא רווח בין האבנים בכל שורה. בין הנדבכים עצמם יהיה רווח של 1.0 ס"מ . מילוי הפוגות בטיט בגוון האבן.
- בכל קירות הפיתוח המותווים ברדיוס יש לחתוך את האבנים באורך של 20 ס"מ מכסימום.
- ביצוע פאות הקיר בהתאם לתרשים A
- מידות, יסוד וזיון הקיר ראה תכנית מהנדס.

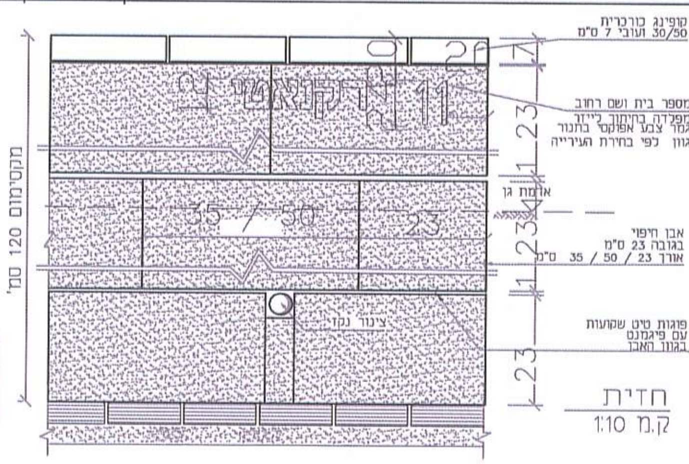
קונסטרוקצית קיר ראה תכנית מהנדס בנין.

ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	שם הקובץ kirC-031-N-p2	ק.מ. 1:10	קיר עם חיפוי דו-פני מאבן	פרט מס' 1



חתך
ק.מ 1:10

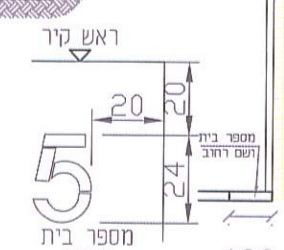




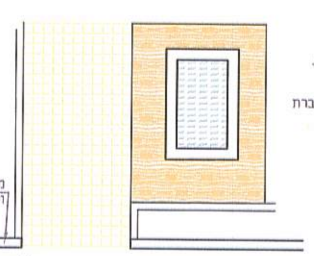
חזית
ק.מ 1:10

הערות :

- קירות בטון מזוין עם חיפוי אבן כורכרית או אבן דוגמת הבנין או עפ"י הנחיות עירית ת"א
- קופינג אבן 30/30/7 או מידה אחרת בעובי 7 לפי הוראות האדריכל. הקופינג בגוון זהה לחיפוי חזית הקיר.
- גב קיר גלוי יחופה באבן כנ"ל.
- חיפוי פני הקיר באבן בשיטה רטובה ע"י עיגון כל האבנים בעזרת ווי קשירה לרשת פלדה מרותכת המחוברת לקיר. אין להדביק את האבנים לקיר אלא באישור הקונסטרוקטור והמפקח. פרטי חיפוי האבן בבניה רטובה ראה פרט משלים והנחיות מהנדס.
- החיפוי בבנייה בנדבכים ללא רווח בין האבנים בכל שורה. בין הנדבכים עצמם יהיה רווח של 1.0 ס"מ . מילוי הפוגות בטיט בגוון האבן.
- בכל קירות הפיתוח המותווים ברדיוס יש לחתוך את האבנים באורך של 20 ס"מ מכסימום.
- ביצוע פאות הקיר בהתאם לתרשים A
- מידות, יסוד וזיון הקיר ראה תכנית מהנדס.



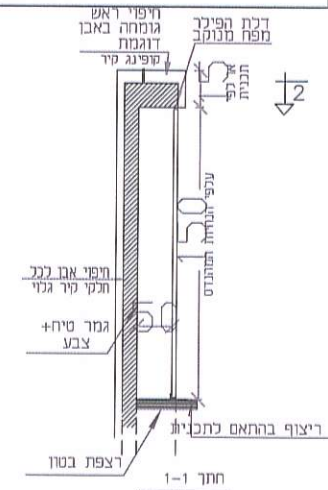
מספר בית
חזית



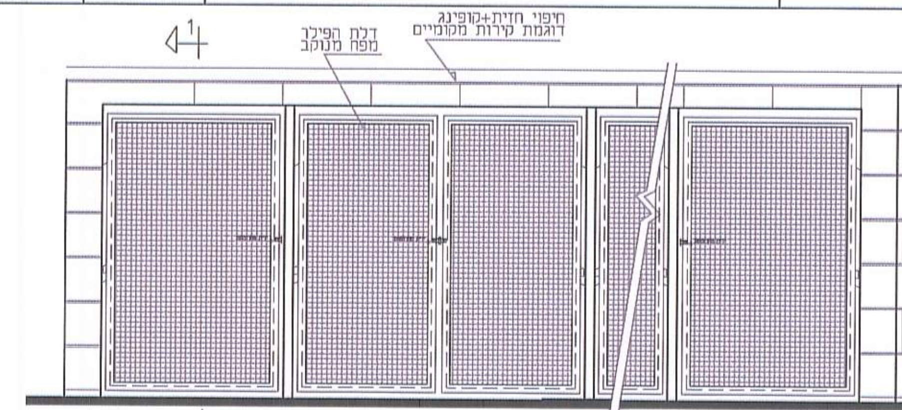
קטע כניסה עם כתובת
תכנית

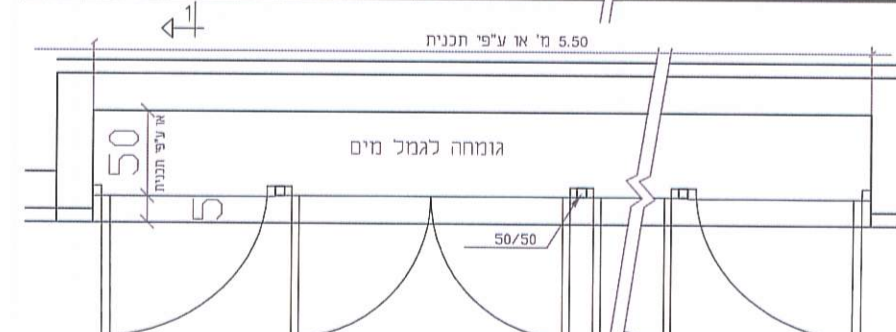
קונסטרוקצית קיר ראה תכנית מהנדס בניו.

ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	שם הקובץ kirC-069-N	ק.מ. 1:10	קיר כניסה עם כתובת	פרט מס' 5



חתך 1-1





7. מידות הדלת ראה תכנית פתוח, במידה ורוחב פתח הגומחה עולה על 1.10 מ' נטו יש להתקין מספר דלתות, אופן חלוקת הדלתות ביחס לפתח יאושר ע"י מהנדס האינסטלציה.

הערות:

1. הגומחות לפילרים הן במידות כמסומן אלא אם צוין אחרת. מידות סופיות יש לאשר עם מהנדס התשתיות טרם ביצוע.
2. קירות וגג הפילר מבטון מזוין+חיפוי כדוגמת קיר פיתוח.
3. התקנת הדלת בשפוע שיבטיח סגירה אוטומטית בכח המשקל. לכל דלת יש להתקין בריח שננעל בטריקה.
4. הדלתות מפח מנוקב 1.5 מ"מ תוצרת שגב או ש"ע, מגולוון וצבוע בתנור, דגם ניקוב לפי בחירת האדריכל, גוון לפי בחירת האדריכל.
5. מסגרת הברזל לדלת ולמשקוף מפח מגולוון וצבוע בתנור.
6. תקרה וקירות הגומחה בטון מוחלק צבוע בלבן סינטטי.

מיקום גמל המים בדרום מזרח של המגרש

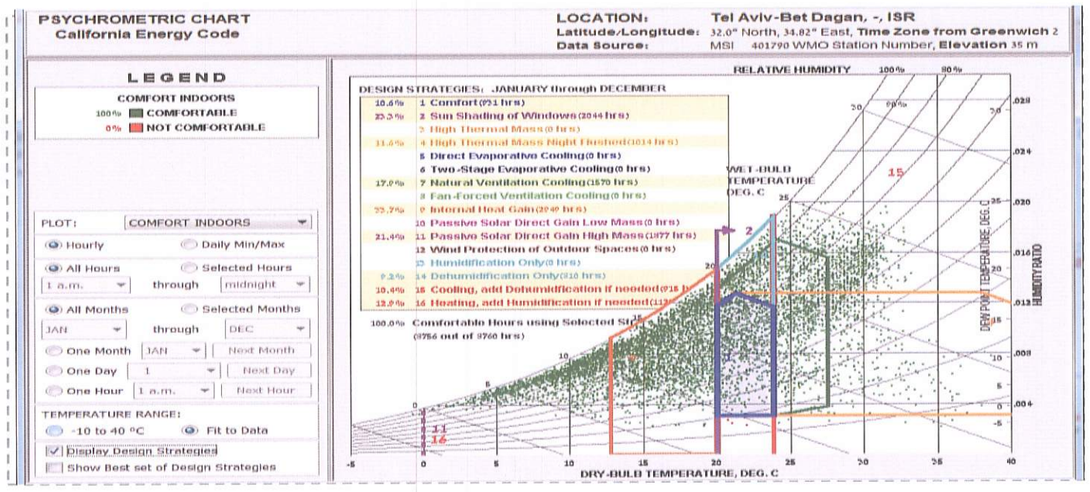
ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	שם הקובץ pilC-020-N	ק.מ. 1:10	גומחה לארון תשתית ו\או מונה מים ודלתות לגומחה	פרט מס' 7

ע. טילינג תכנון ויזום בע"מ עמרם טילינג - אדריכל נוף ומתכנן סביבתי	כנען שנהב אדריכלים	משתנה	קנ"מ:	פרטי פיתוח חלק 1	רמת אביב ג' - רחוב רקנאטי - התחדשות עירונית גוש 6628 חלקות 814-819	אשדר מקבוצת אשטרום

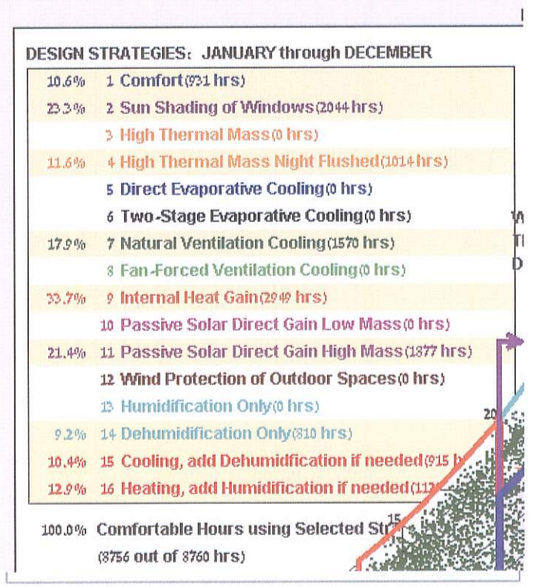
רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות

בחירת **אסטרטגיות לתכנון פאסיבי** מתוך רשימת החלופות תוצרי הרצת הנתונים האקלימיים **בתוכנת Climate consultant (גרף נוחות תרמית)**



כלל האסטרטגיות מהתוכנה



אסטרטגיות נבחרות

לקיץ

35% Natural Ventilation
30% Cooling

לחורף

40% Internal Heat Gain
20% Passive Solar Direct Gain
high Mass
40% Heating

אנרגיה - יעדים שמציב ת"י 5281

קיץ

קירור פסיבי
דרוג אנרגטי של הבניין – C לפחות
תריס חיצוני

חורף

חימום פסיבי
חשיפה לשמש של גגות וחזיתות
זיגוג כפול
דרוג אנרגטי של הבניין – C לפחות

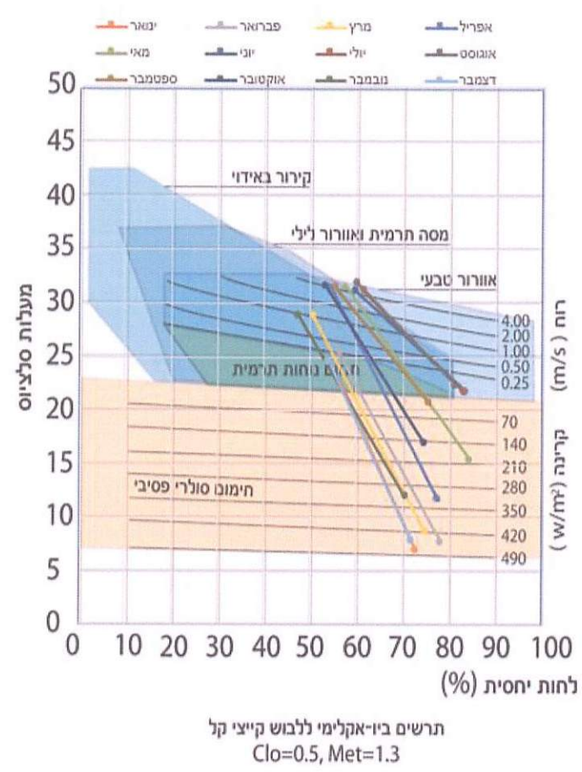
רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – אסטרטגיות ביו אקלימיות פסיביות – חימום ואוורור פסיבי
תרשים ביו-אקלימי

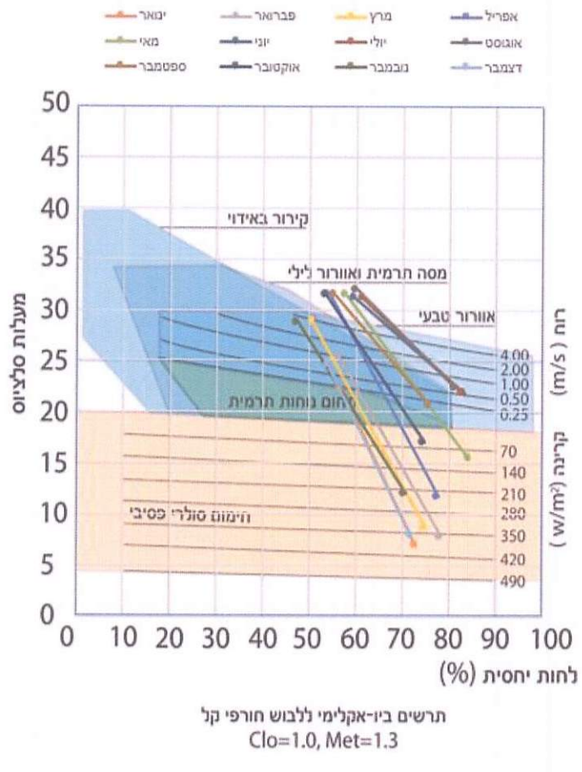
מהתרשימים ניתן לראות שמושגת נוחות תרמית בבניין
בקיץ – באמצעות אוורור מפולש .
בחורף – באמצעות חימום פסיבי.

<u>משמעות אופרטיבית:</u>

1. חלונות הניתנים לפתיחה בכיוונים של חזית דרום לחימום פסיבי.
2. חלונות בכיווני הרוח (צפון, צפון מערב ומערב) לאוורור פסיבי.
3. הצללות באמצעות תריסים חיצוניים להגנה בקיץ



תרשים ביו-אקלימי ללבוש קייצי קל
Clo=0.5, Met=1.3



תרשים ביו-אקלימי ללבוש חורפי קל
Clo=1.0, Met=1.3

רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – אסטרטגיות ביו אקלימיות פסיביות – חימום ואוורור פסיבי
שטחים המקבלים חימום ואוורור פסיבי – דירות בקומות 1-9

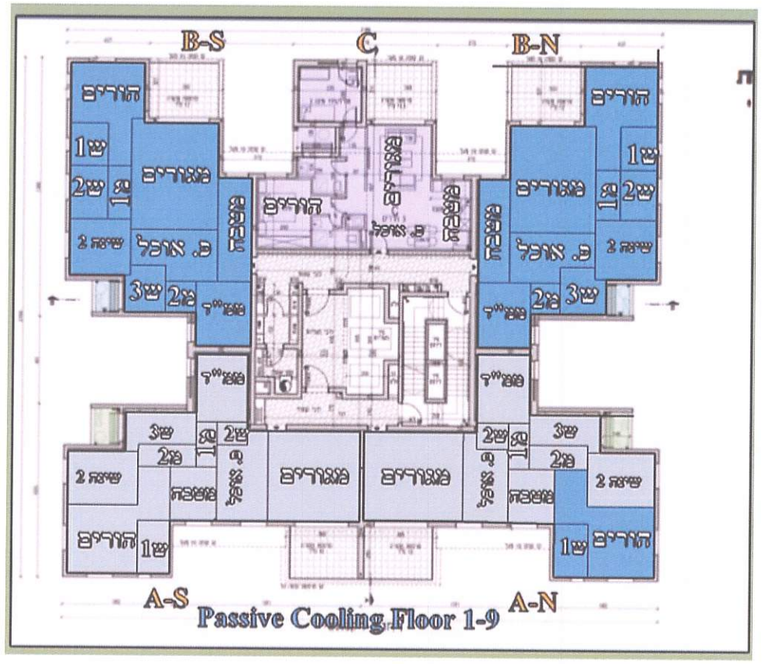
לאור הבדיקה שבוצעה למבני הפרויקט ודירותיהם, על פי תכניות האדריכלות, נמצא כי במידה והבניין יבנה בהתאם לתכנון זה, אחוז הבניין הזוכה לחימום ואוורור פסיבי הינו **62%** ולכן מצופה לקבל **5.66** נקודות מפרק 1.1.1 של התקן במסגרת הסמיכה לטבנה ירוק.

סה"כ חימום פסיבי		סה"כ אוורור פסיבי - אפריל		סה"כ אוורור פסיבי - יולי		שטחים עיקריים בבניין (m^2)	9108	ניקוד סופי
שטח חימום	1960	שטח אוורור	3702	שטח אוורור	3702	שטח המערכות הפסיביות	5662	4
% חימום	21.5%	% אוורור	40.6%	% אוורור	40.6%	% מהשטח העיקרי	62.2%	

חישובים לדירה

קוד סוג יחידה	שם סוג יחידה	חדר	חדר משויך לסוג יחידת הדיור בשטח עיקרי	חדר פינתי?	% שטח שמקבל חימום פסיבי	סה"כ שטח לחימום פסיבי	שטח מאוורר פסיבית באפריל	שטח מאוורר פסיבית ביולי
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	מגורים	כן	לא	36%	8.3	23.0	23.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	מטבח	כן	לא	13%	1.8	14.0	14.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	ממ"ד	כן	לא	0%	0.0	13.0	13.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	פינת אוכל	כן	לא	0%	0.0	14.0	14.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	שינה - 2	כן	לא	0%	0.0	12.0	12.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	שינה - הורים	כן	כן	11%	2.1	19.0	19.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	שרותים - 1	כן	לא	0%	0.0	5.0	5.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	שרותים - 2	כן	לא	0%	0.0	6.0	6.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	שרותים - 3	כן	כן	0%	0.0	0.0	0.0
Unit_001	Floor1 - apt3 - BN	מסדרון - 1	כן	לא	0%	0.0	4.0	4.0

לאוורור קומה טיפוסית (קומות 1-9)



רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – נספח הצללות – אינדקס מבנים, שטחים וחותם הצל



כנען שנהב
אדריכלים

התחדשות עירונית

רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי 5, 7, 9, 11, 13, 15

אשדר
מקבוצת אשטרום

רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – נספח הצללות – עיקרי הדברים

<u>חשיפת מבני הפרויקט לשמש החורפית</u>

1. גגות של מבני הפרויקט חשופים לשמש בחורף בהתאם לדרישת התקן.
2. חזית דרומית של מבנה הפרויקט הדרומי חשופה לשמש החורפית בהתאם לדרישת התקן.
3. חזית דרומית של מבני הפרויקט הצפוני, ו- האמצעי אינם חשופים לשמש החורפית בהתאם לדרישת התקן.

<u>חשיפת מבנים סמוכים למבני הפרויקט לשמש</u>

גגות

גגות של מבנים סמוכים הנמצאים בחותם הצל של הפרויקט, חשופים לשמש בהתאם לדרישת התקן.

חזית דרומית

חזית דרומית חשופה לשמש החורפית כנדרש בתקן למעט מבני מגורים NE1, E1 אשר במצב הקיים/מאושר אינם עומדים בדרישת התקן ומבני הפרויקט אינם משפיעים עליהם.

חזית מזרחית

חזית מזרחית של מבנים סמוכים הנמצאים בחותם הצל של הפרויקט חשופים לשמש החורפית במצב המוצע בהתאם לדרישת התקן.

חזית מערבית

חזית מערבית של מבנים סמוכים הנמצאים בחותם הצל של הפרויקט חשופים לשמש החורפית במצב המוצע בהתאם לדרישת התקן למעט מבנה מגורים E3אשר במצב הקיים/מאושר אינו עומד בדרישת התקן ומבני הפרויקט אינם משפיעים עליו.

<u>חשיפת שצ"פ-ים לשמש החורפית</u>

1. שטח ציבורי פתוח W5 הנמצא ממערב לפרויקט חשוף לשמש במצב המוצע בהתאם לדרישת התקן.
2. שטחים פרטיים פתוחים בתחום ההיתר M4, M5, M7 אינם חשופים לשמש החורפית בהתאם לדרישת התקן.

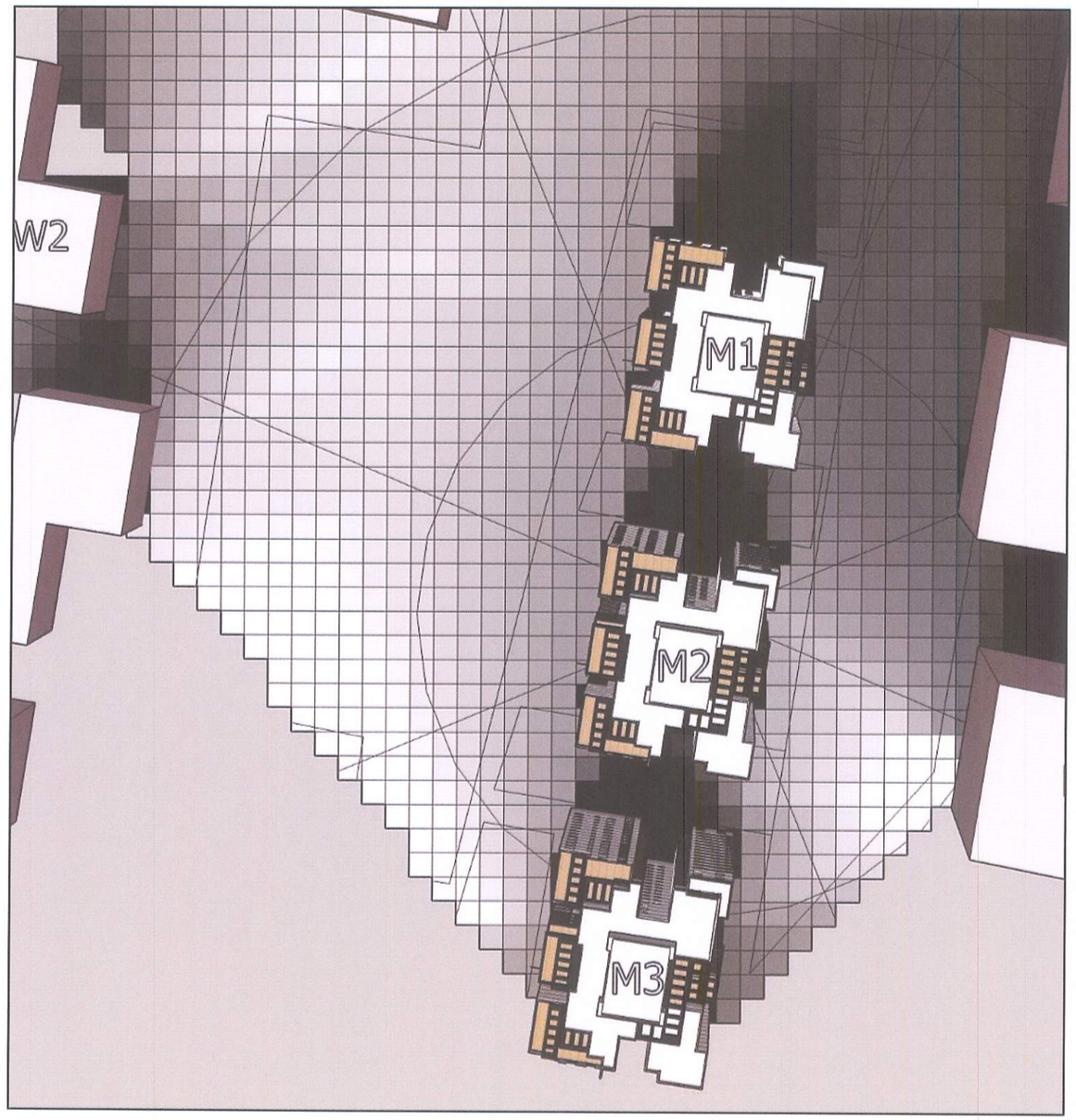
<u>חשיפת גגות מבני הפרויקט ומבנים סמוכים לשמש בקיץ ובעונות המעבר</u>

כל הגגות של מבני הפרויקט ומבנים סמוכים חשופים לשמש בעונת הקיץ ובעונות המעבר.

אשדר
מקבוצת אשטרום
התחדשות עירונית
רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי 5, 7, 9, 11, 13, 15
בנין שנהב
אדרינלים

רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – נספח הצללות - חורף - חשיפת שטחים פתוחים לשמש



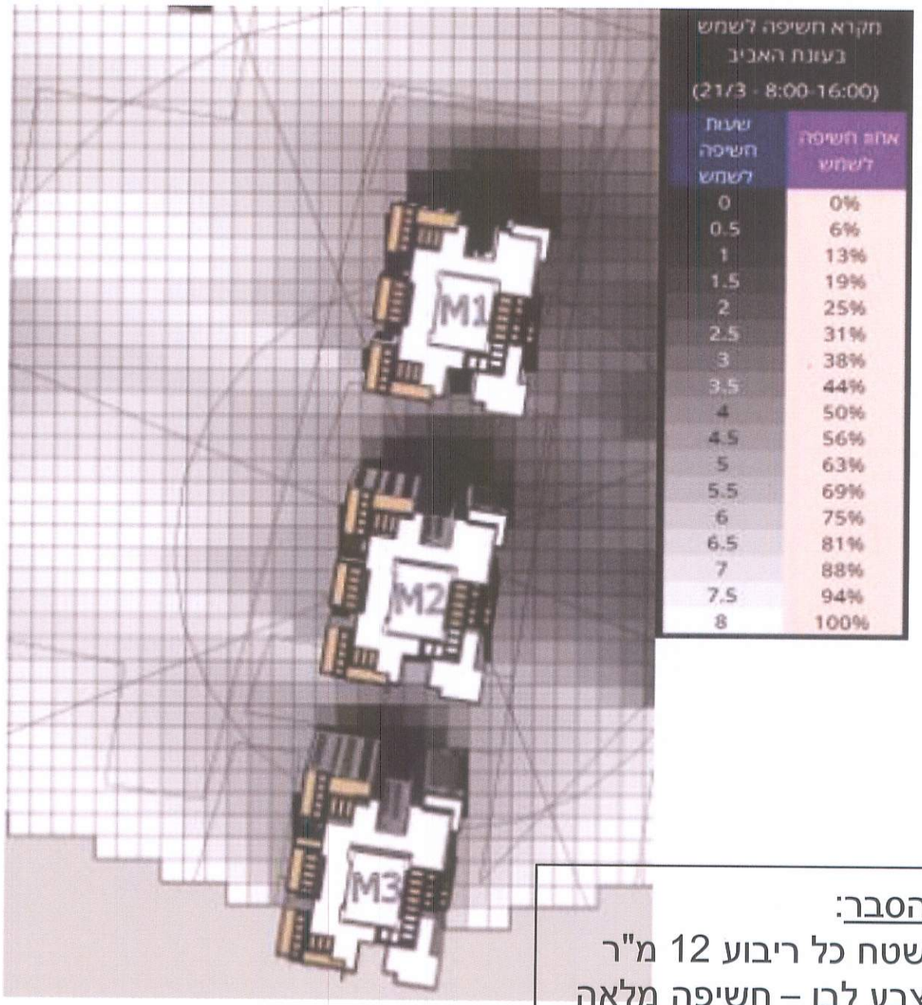
מקרא חשיפה לשמש בעונת החורף (21/12 - 9:00-15:00)	
שעות חשיפה לשמש	אחוז חשיפה לשמש
0	0%
0.5	8%
1	17%
1.5	25%
2	33%
2.5	42%
3	50%
3.5	58%
4	67%
4.5	75%
5	83%
5.5	92%
6	100%

הסבר:
שטח כל ריבוע 12 מ"ר
צבע לבן – חשיפה מלאה לשמש בטווח השעות
צבע שחור – הצללה מלאה בטווח השעות

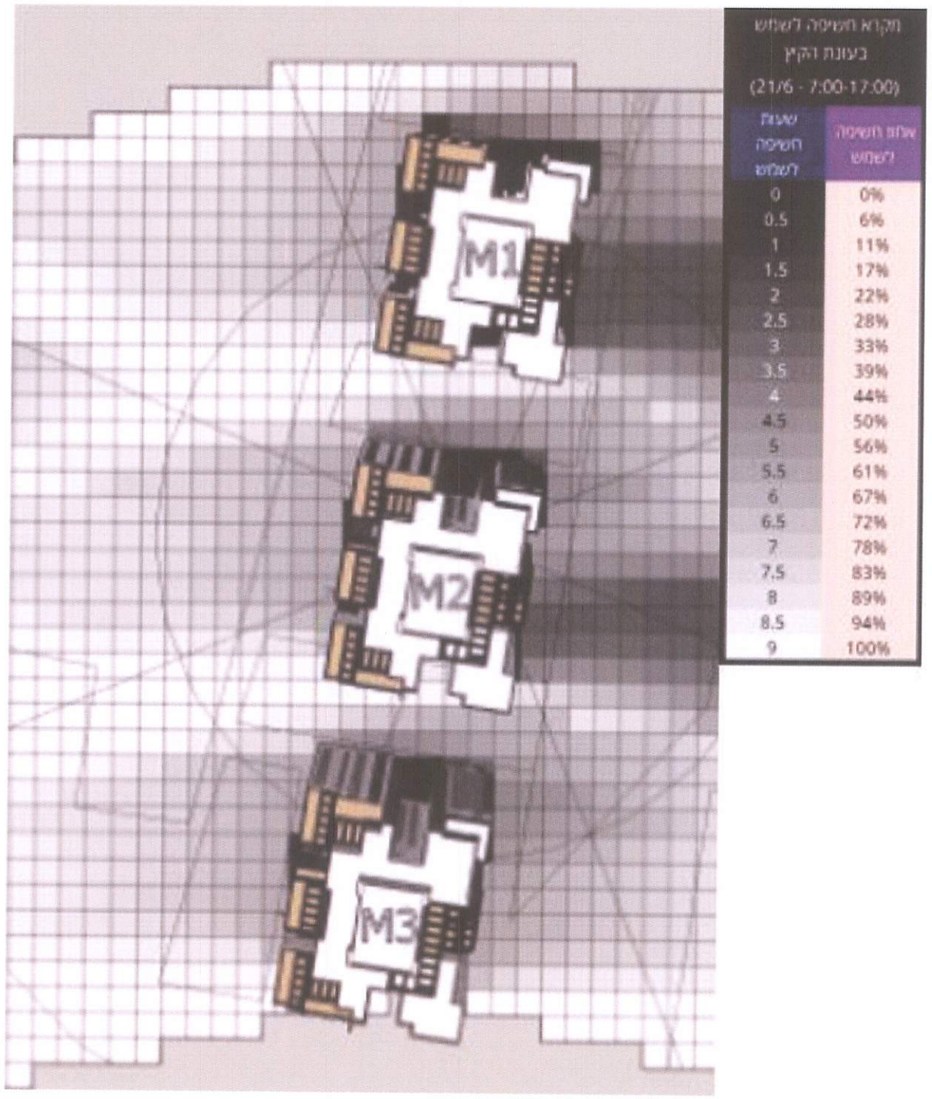
רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – נספח הצללות - עונות מעבר וקיץ - חשיפת שטחים פתוחים לשמש

עונות מעבר



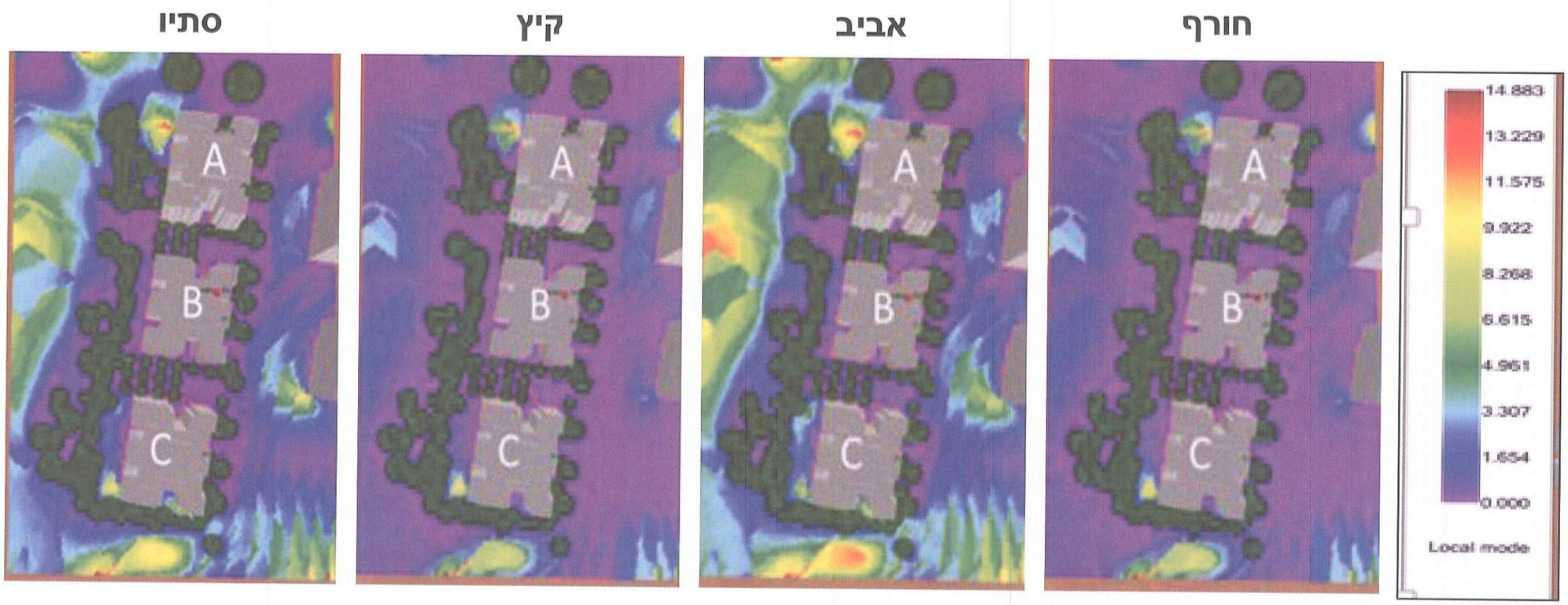
קיץ



הסבר:
שטח כל ריבוע 12 מ"ר
צבע לבן – חשיפה מלאה לשמש בטווח השעות
צבע שחור – הצללה מלאה בטווח השעות

רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – נספח רוחות
שכיחות מהירויות הרוח הגדולות מ- 6 מטרים לשנייה, עונת השנה, מבט על



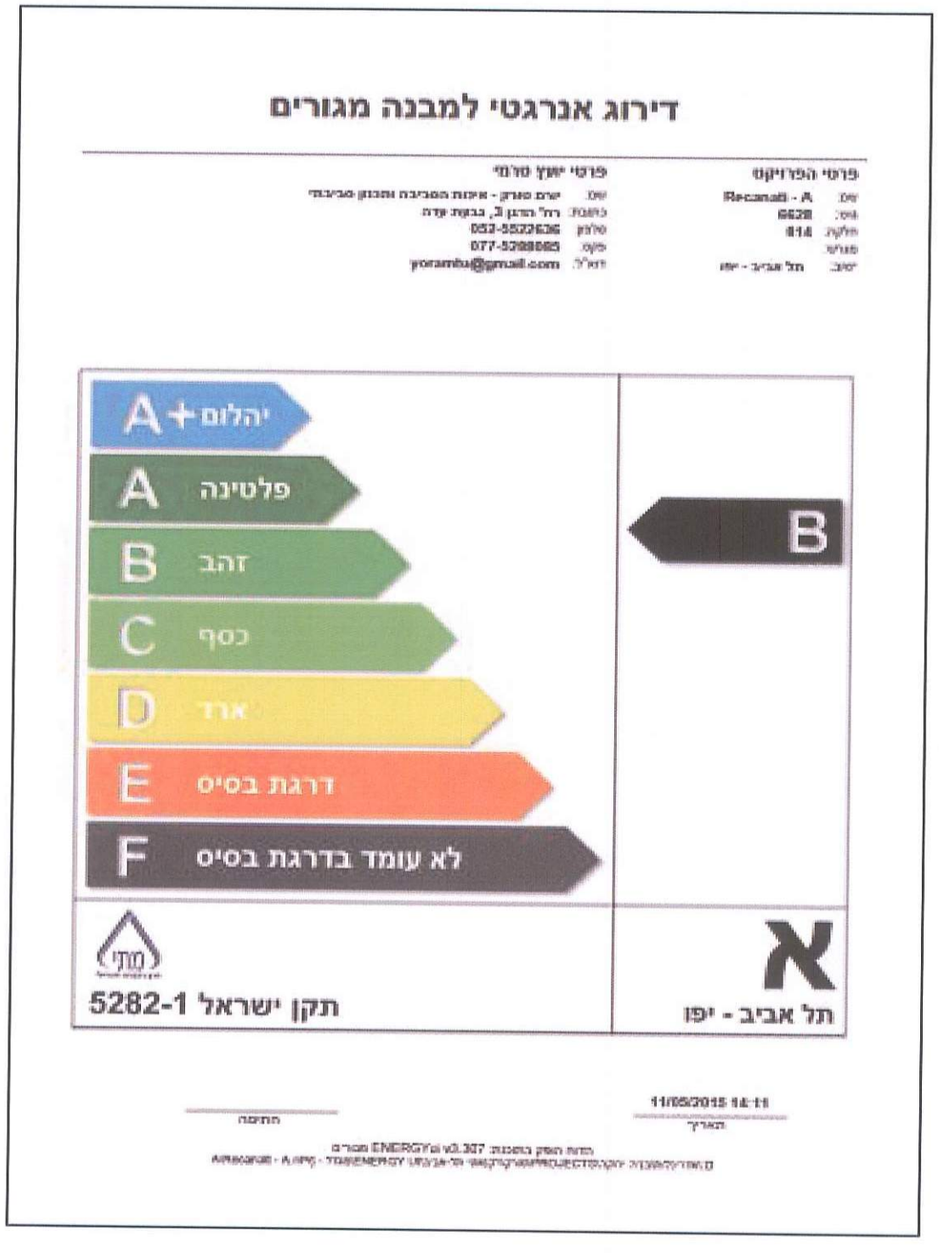
מסקנות

1. תוצאת המודל מראות שבכל נקודות הבדיקה שהוגדרו מסביב למבני הפרויקט, בכל העונות, יש אפשרות לכלל הפעילויות והשימושים וכי אין בעיה של מטרדי רוח לאדם.
2. מומלץ נטיעת עצים בפינה צפונית-מערבית של בניין A ובפינה דרומית-מערבית של בניין C

בניה ירוקה – תקציר הדרוג האנרגטי – עיקרי הדברים

סך הניקוד המצופה לפרויקט למאפיין 1.1.3, דירוג אנרגטי לפי ת"י 5282 חלק 1 –הינו **8.30**

- כל הקירות המתוכננים לפרויקט עומדים בדרישות תקן 1045
- נתונים תרמיים (מינימליים) של מערכת הזיגוג חושבו לפי זכוכית בעלת מס. שכבות: חוץ 5 מ"מ, פנים 6 מ"מ עם מרווח אוויר ביניהם של 6 מ"מ.
- החישובים שבוצעו בעבודה זו, מבוססים על התכניות האדריכליות שהועברו ועל בסיסן בוצעה הבדיקה התפקודית באמצעות מערכת EnergyUi המבוסס על תקן ישראל 5282 חלק 1 "דרוג בניינים לפי צריכת אנרגיה: בנייני מגורים"
- הדרוג האנרגטי של מבני הפרויקט, עפ"י חישובים שבוצעו באמצעות אפליקציית EnergyUI הוא **B**

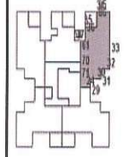


רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – תקציר הדירוג האנרגטי– דוח EnergyUI
דוח אנרגטי מפורט לקומה טיפוסית – (קומות 1-9)

דוח אנרגטי מפורט
קומה: קומה 01 | דירה: APT 3 - BN | לקוח: כללי

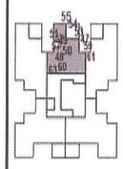
פרטי הפרויקט		פרטי יועץ טרמי	
שם:	Recanati - A	שם:	יורם טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
גוש:	6628	כתובת:	רח' הדגן 3, גבעת עדה
חלקה:	814	טלפון:	052-5522636
מגרש:		פקס:	077-5288085
ישוב:	תל אביב - יפו	דוא"ל:	yoramtu@gmail.com


צפון

שטח: 116.39 מ"ר
שיפור: % 29
דירוג אנרגטי: B

דוח אנרגטי מפורט
קומה: קומה 01 | דירה: APT 2 - C | לקוח: כללי

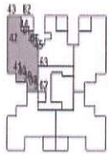
פרטי הפרויקט		פרטי יועץ טרמי	
שם:	Recanati - A	שם:	יורם טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
גוש:	6628	כתובת:	רח' הדגן 3, גבעת עדה
חלקה:	814	טלפון:	052-5522636
מגרש:		פקס:	077-5288085
ישוב:	תל אביב - יפו	דוא"ל:	yoramtu@gmail.com


צפון

שטח: 81.28 מ"ר
שיפור: % 18
דירוג אנרגטי: D

דוח אנרגטי מפורט
קומה: קומה 01 | דירה: APT 1 - BS | לקוח: כללי

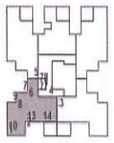
פרטי הפרויקט		פרטי יועץ טרמי	
שם:	Recanati - A	שם:	יורם טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
גוש:	6628	כתובת:	רח' הדגן 3, גבעת עדה
חלקה:	814	טלפון:	052-5522636
מגרש:		פקס:	077-5288085
ישוב:	תל אביב - יפו	דוא"ל:	yoramtu@gmail.com


צפון

שטח: 116.39 מ"ר
שיפור: % 30
דירוג אנרגטי: A

דוח אנרגטי מפורט
קומה: קומה 01 | דירה: APT 5 - AS | לקוח: כללי

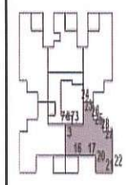
פרטי הפרויקט		פרטי יועץ טרמי	
שם:	Recanati - A	שם:	יורם טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
גוש:	6628	כתובת:	רח' הדגן 3, גבעת עדה
חלקה:	814	טלפון:	052-5522636
מגרש:		פקס:	077-5288085
ישוב:	תל אביב - יפו	דוא"ל:	yoramtu@gmail.com


צפון

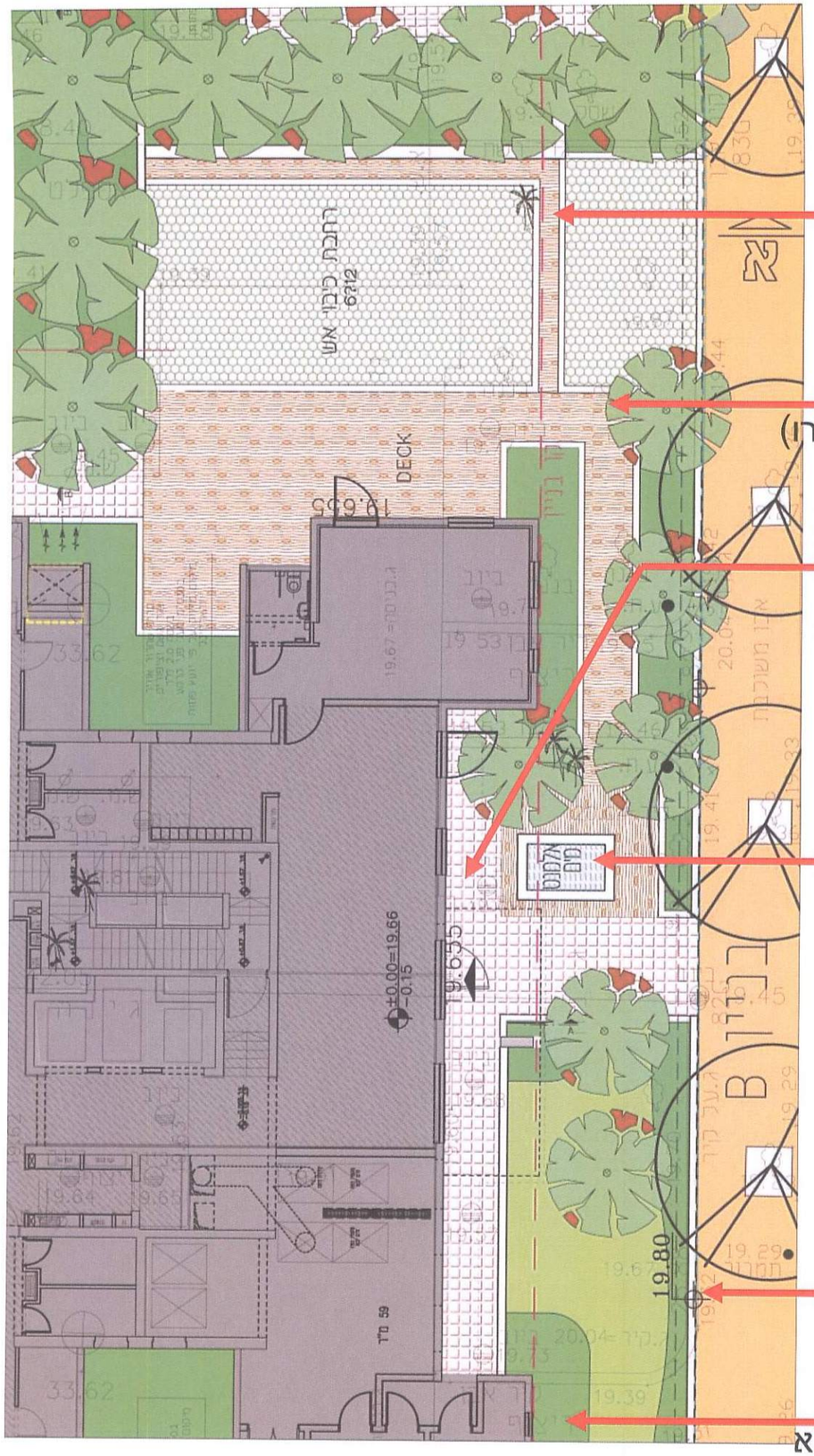
שטח: 116.04 מ"ר
שיפור: % 30
דירוג אנרגטי: A

דוח אנרגטי מפורט
קומה: קומה 01 | דירה: APT 5 - AS | לקוח: כללי

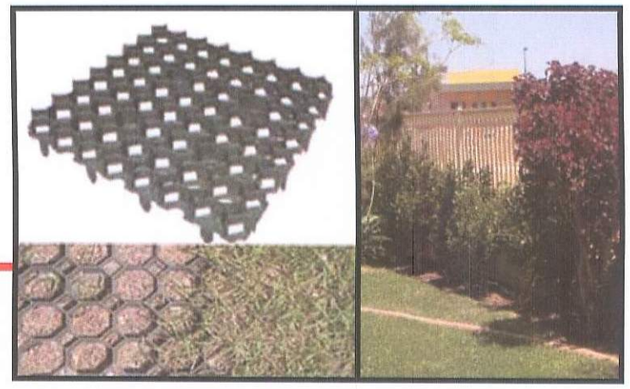
פרטי הפרויקט		פרטי יועץ טרמי	
שם:	Recanati - A	שם:	יורם טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי
גוש:	6628	כתובת:	רח' הדגן 3, גבעת עדה
חלקה:	814	טלפון:	052-5522636
מגרש:		פקס:	077-5288085
ישוב:	תל אביב - יפו	דוא"ל:	yoramtu@gmail.com


צפון

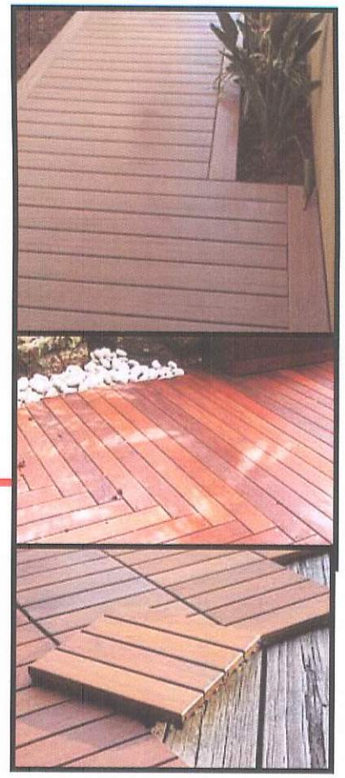
שטח: 116.04 מ"ר
שיפור: % 30
דירוג אנרגטי: A



רחבת כיבוי אש
מדושאת
ריצוף מחלחל



רצפת עץ
טבעי/סינטטי (לא איפאה/קומורו)



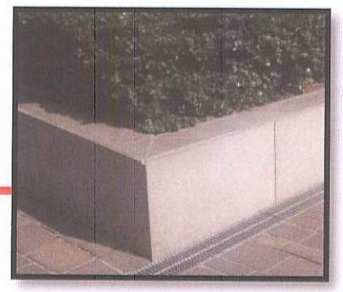
ריצוף
אבן
טבעית/
גרניט



אלמנט מים
בריכה אקולוגית/
ללא צמחייה/יבש



קירות פיתוח
אבן/גרניט



צמחייה מגוונת,
שיחים, עצים ודשא



התחדשות עירונית

רמת אביב ג' – רחוב רקנאטי 5, 7, 9, 11, 13, 15

כנען שנהב
אדריכלים

אשדר
מקבוצת אשטרום

רונית טורק
איכות הסביבה ותכנון סביבתי
ניהול פרויקטים וייעוץ

בניה ירוקה – תופעת אי החום העירוני – עיקרי הדברים

- 63% מחיפוי המעטפת של הבניינים מיושם בחומרים המונעים ספיגת חום



חזית	שטח חזית (M^2)	אחוז צבע בהיר בשטח חזית	שטח צבע בהיר (M^2)
מזרחית	1852	50.0%	926
מערבית	1852	58.0%	1074
צפונית	1527	72.0%	1100
דרומית	1533	74.0%	1134
סה"כ	6764		4234
% צבע בה'ר			63%

- 58% משטח המגרש מחוץ לתכסית הבניין מיושם בחומרים המונעים ספיגת חום (גינון ועצים)



מאפיין	שטח מגרש כולל	שטח תכסית שלושה מגדלים	שטח מגרש מחוץ לתכסית המגדלים	גינון על הקרקע	גינון על גג מרתף	סה"כ גינון
שטח (M^2)	6360	2280	4080	990	1382	2372
% שטח מגרש	100%	36%	64%	16%	22%	37%
% משטח מחוץ לתכסית הבניין			100%	24%	34%	58%