

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
תע"א/תא/3885 (1) - מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר
למגרש 502



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: תע"א 3885 מספר תב"ע 3885 – שם התב"ע מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב			
אושרה בישיבות:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	...
21/01/18	18-0001	החלטה	...
תאריך	פרוטוקול	החלטה	...
תאריך	פרוטוקול	החלטה	...
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המעורבות
א. ג. ג.	י. ג.	מ. ג.	תאריך 8/10/18

דודן שפירא
 מ"מ וס"מ
 תע"ח

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש 502
תעא/תא/3885 (1) - מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

תכנית תא/3885, להלן "התכנית הראשית", מציגה בינוי ב-6 מתחמי מגורים הכוללים בניה לגובה ובניה נמוכה מלוות רחוב (מרקמית). התכנית הראשית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב כוללת למתחם, להלן "תכנית העיצוב הכללית", וכן תכנית עיצוב פרטנית נפרדת, להלן "תכנית עיצוב פרטנית" לכל מתחם. תכנית זו הינה תכנית עיצוב פרטנית למגרש 502, כהגדרתו בתכנית הראשית.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש 502, להלן "תכנית עיצוב פרטנית למגרש 502".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב הפרטנית למגרש 502").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית העיצוב הפרטנית למגרש 502").
- ג. נספח תנועה למגרש 502 בקני"מ 1:250.

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 בניה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	225,226,227	

1.5 שטח תכנית העיצוב

4.02 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

במזרח: דרך נמיר; במערב: רחוב דפנה; בצפון: שצ"פ 601; בדרום: שצ"פ 603.
השצ"פים כהגדרתם בתכנית הראשית.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

נוה גד בנין ופתוח בע"מ בשם חוכרים שונים.

1.8 בעל הקרקע

קק"ל, 66 יח"ד בחכירה לדורות לחוכרים שונים.

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל - י.א. ישר אדריכלים
אדריכל נוף - מוריה סקלי נוף ואדריכלות
יועץ תנועה - דגש הנדסה בע"מ
יועץ סביבתי - לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יועץ תשתיות - מלין מהנדסים יועצים

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

למתחם כולו הוכנה תכנית עיצוב, להלן "תכנית העיצוב הכללית", שקבעה הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לכלל שטח התכנית, ליצירת מתחם בעל עקרונות עיצוב משותפים. מטרת תכנית העיצוב הפרטנית למגרש 502 היא פירוט הוראות העיצוב של תכנית העיצוב הכללית. תכנית העיצוב הפרטנית כפופה להנחיות תכנית העיצוב הכללית בנושאים עקרוניים כגון העמדת המבנים, שטחים פתוחים, כניסות לחניונים, זיקות הנאה, שימור עצים, מיקום החזית המסחרית, מיקום שטחי הציבור הבנויים, מפלסי כניסות עקרוניים, רצף מדרכות לרבות קולונדות, שבילי אופניים, שצ"פים, חזיתות המבנים וחומרי הגמר.

2. העיצוב האדריכלי

כללי: תכנית עיצוב ופיתוח מפורטת למגרש 502 עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח הכוללת למתחם תעא/תא 3885.

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

- תכנית עיצוב זו מתייחסת למגרש 502 הפונה לדרך נמיר ולרחוב דפנה ותחום מצפון ומדרום בשצ"פים 601 ו-603 כהגדרתם בתכנית הראשית.
במגרש שתי מסות – מבנה מרקמי בן 6 קומות ומגדל בן 25 קומות המשמשים למגורים וכן חזית מסחרית ושימושיים ציבוריים בחזית לדרך נמיר.

הוראות העיצוב יוצרות רצף עיצובי בין שתי מסות אלו על ידי בליטות אופקיות בהיקף הקומה, מעקות המרפסות ופתחי וקירות המעטפת. קומת הקרקע כוללת שטחים למבנה ציבור ולמסחר לאורך דרך נמיר וכן מבואות כניסה מהרחובות דפנה ונמיר המשמשות את דיירי המגדל והמבנה המרקמי. כלפי רחוב דפנה תפותח חצר פנימית מרכזית ושצ"פ אורכי לכל אורך המגרש. המגרש כולל 201 יח"ד, מתוכן 28 יח"ד להשכרה כהגדרתן בתכנית הראשית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מספר קומות המבנה המרקמי לא יעלה על 6 קומות כולל קומת הכניסה.
- מספר קומות המגדל לא יעלה על 27 קומות כולל קומת הכניסה וקומה טכנית בגובה מקסימלי של עד 8 מ'.
- מניין הקומות הינו עפ"י מפלס הקרקע ברחוב דפנה.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנה המגורים הוא +14.25.
- גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-3.3 מ' ולא יעלה על 3.6 מ'.
- גובה קומת הקרקע יהיה כ-6 מ' וייקבע סופית לעת הוצאת היתר הבניה בתאום עם אדריכל העיר.
- גובה הקומה הטכנית במגדל לא יעלה על 8 מ'.
- גובה המרתף העליון יאפשר תמרון של משאית אשפה ולא יפחת מ-4.5 מ'.

ג. קווי בניין -

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

- חזיתות המבנה המרקמי וחלק המגדל הפונה לרחוב נמיר יחופו בגמר טיח צבוע או חיפוי קשיח בקיבוע יבש. בפתחים תשולב מערכת חלונות רצפה-תקרה עשויה זכוכית בידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.
- בהיקף הקומה יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ-50 ס"מ בגמר בטון מוחלק או טיח+צבע או בציפוי קשיח ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- האגף הפונה לרחוב דפנה במגדל יחופה בחיפוי אחיד של מערכת חיפוי מעטפת קשיחים בשילוב חלונות זכוכית במישור אחיד. במערכת זו ישולבו וילונות או כל מערכת הצללה פנימית אחרת.
- הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e ועם החזר (רפלקטיביות) מרבי כלפי חוץ של עד 14%.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ב. מרפסות -

- בחלק המגדל הפונה לרחוב דפנה, מעקות המרפסות יהיו מזכוכית רבודה שקופה.
- יתר מעקות המרפסות יהיו מעקות ברזל מסורגים.
- תותר הבלטה אופקית בנויה לאורך המרפסות בהתאם לסעיף א' לעיל ועפ"י פירוט בחוברת התכניות.

- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

ג. הצללות -

- באגפים המרקמיים יותר אלמנט הצללה במרפסות בשיעור שלא יעלה על 25% מאורך המרפסת. אלמנט ההצללה יוצג לאישור אדריכל העיר במסגרת הליך היתר הבניה על מנת להבטיח השתלבות בחזית הבניין ובחינת פרטי העיצוב.

ד. שילוט -

- מיקום השילוט ומאפייניו, לרבות בחזית המסחרית, יפורטו לעת הוצאת היתר הבניה במסגרת נספח שילוט אשר יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת השילוט.

ה. חזית חמישית -

- גג מגדל המגורים: יותרו מרפסות גג עבור הדירות בקומות העליונות של המגדל. השטחים הפנויים בגגות יכוסו בחצץ בהיר.
- גג הבניה המרקמית: מתקנים טכניים ימוקמו על הגג באופן שיובטח הסתרתם, כמפורט בתכנית עיצוב זו, ע"י אלמנט הצללה קל.
- יותרו מרפסות גג עבור הדירות בקומה 6, ובלבד שתישמר נסיגה ממעקה הגג שלא תפחת מ-3 מ' ושטחן לא יעלה על 105 מ"ר. מיקום מרפסות גג אלו כמפורט בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- בשטח הגג אשר אינו מנוצל למתקנים טכניים, יחולו הוראות לחזית חמישית, כמפורט בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.

ו. תאורה אדריכלית -

- תאורת המבנים והפיתוח תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים -

- כניסות הולכי רגל למגדל המגורים ולבניה המרקמית יהיו מרחוב דפנה.
- כניסות נוספות מדרך נמיר עפ"י הנחיות הבטיחות ובשטח המינימלי הנדרש.
- כניסת הולכי רגל נפרדת לשטחי הציבור תהיה מדרך נמיר.
- מיקום הכניסה לחניונים התת קרקעיים יהיה כמפורט בתכנית העיצוב הכללית.

ב. קומת הקרקע -

- שטחי מסחר – קומת הקרקע לאורך דרך נמיר כוללת חזית מסחרית וקולונדה בשטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט תכנית העיצוב הכללית.
- פרטי הקולונדה יהיו כמפורט בחוברת תכנית העיצוב הכללית.
- החזית המסחרית תישמר פתוחה ושקופה, ולא תותר הצבת מתקנים טכניים.
- שטחים ציבוריים בנויים ימוקמו בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת מדרך נמיר ומהשצ"פ הגובל במגרש מדרום.

ג. שטחים משותפים בנויים -

- חדרי אופניים/עגלות ומחסנים יתוכננו במרתפי החניה כמופיע בחוברת התכניות.

2.4 תנועה וחניה

- החניה במתחם המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניונים התת קרקעיים במתחם המגורים תהיה כפי שנקבע בתכנית העיצוב הכללית, וכמפורט בתכנית עיצוב זו.
- תקן החניה למגורים ולמסחר יהיה לפי התכנית הראשית. תקן חניה לשטחי הציבור יהיה לפי השימוש ולפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ נספח התנועה של תכנית עיצוב זו וייקבעו סופית בהיתר הבניה.
- חניות רכב דו גלגלי ואופניים יהיו כמפורט בתכנית העיצוב הכללית ובתכנית עיצוב זו ובמסגרת גבולות המגרש הפרטי, לפי נספח התנועה של תכנית עיצוב זו.
- מקומות חניה לאופניים ולאופנועים מזדמנים יותקנו במפלס הפיתוח של קומת הקרקע.
- פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תותר מדרך נמיר לפי הסדרי תנועה שייקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.

2.5 נגישות

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

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתחום הבניין, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים.
- צובר גז ימוקם ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים, כחלק מהתכנון הנופי, באישור אדריכל העיר ובגובה המינימלי האפשרי, כמפורט בתכנית עיצוב זו.
- מיקום "גמל מים" ראשי למגרש כמצוין במסמכי תכנית עיצוב זו.
- במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

ב. מערכות מיזוג אוויר –

- יעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- מעבי מיזוג אוויר עבור השימושים השונים במגרש ימוקמו באופן נסתר, חלקם בחדרים טכניים בקומות וחלקם על גגות מבני המגורים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

א. פיתוח חצרות פנימיות:

- במגרש תפותח חצר מרכזית בעלת שטח רציף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
- שטח החצר המרכזית במגרש יפותח ברצף ויזואלי עם השצ"פ לאורך רחוב דפנה.
- באישור אדריכל העיר, יותר אלמנט תיחום קל לאורך גבול המגרש הפונה לרחוב דפנה אשר יפורט בתכניות הפיתוח להיתר, ובהתאם לפרט הנכלל בתכנית העיצוב הכללית.
- כמו כן, תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטח החצר המרכזית.
- לפחות 60% משטח החצר יובטח כשטח לגינון ונטיעות ויכלול מילוי אדמה גננית בעומק של 1 מ'. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' לפחות.
- בחצר שני שבילי כניסה המובילים לשתי רחבות כניסה, ללובי המגדל וללובי המבנה המרקמי. בין שתי הרחבות שביל מקשר המחלק את החצר הפנימית במרכז לאזור חזיתי ואזור פנימי. באזור החזיתי מתוכנן גריד נטיעות כמעין 'פרדס'. האזור הפנימי יתוכנן כגינת נוי ובה עיצוב טופוגרפי המאפשר גובה כניסת משאית לחניון שמתחתיו ונפח שתילה מספק לנטיעת עצים.

ב. פיתוח שצ"פים ו/או זיקות הנאה בין המגרשים:

- תכנון השצ"פים ושלביות הקמתם יתואמו עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר בהתאם לעקרונות המוצגים בתכניות העיצוב ויפורטו בהיתר הבניה. יש לקבל את אישור אגף שפ"ע להיתר הבניה של המגרש, לרבות התייחסות לשצ"פים הגובלים בו.
- פיתוח המגרש יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- ריצופים – חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א.
- הפרשי גבהים בשצ"פים הגובלים במגרש יפתרו באופן נגיש ע"י מערכת מדרגות המשולבת ברמפה, בהתאם לעקרונות המופיעים בתכניות העיצוב ויפורטו בהיתר הבניה באישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- מערכות ההשקיה יתוכננו ע"פ הנחיות ובאישור אגף שפ"ע.
- מיתון רוחות בשצ"פים הרוחביים (בין רחוב דפנה ודרך נמיר) יהיה בהתאם לדו"ח מיתון רוחות של תכנית עיצוב זו. בהתאם, מומלץ יהיה לבחון שימוש באלמנטים בנויים ועיצוב החזיתות למיתון הרוחות, לשיקול דעת אגף שפ"ע ואדריכל העיר.

ג. פיתוח שצ"פים ברחוב דפנה –

- רחוב דפנה כולל שצ"פ אורכי ברוחב 6-8.5 מ' ובו ישולבו נטיעות, גינון, תאורה, פינות ישיבה נגישות וחניות אופניים. יקבע רוחב רצועת הליכה מינימלית ברוחב של 4 מ'.
- מתקני משחק ישולבו בהתאם להנחיות שפ"ע.

- התכנית כוללת שינוי למערך החניה הקיים ברחוב:
- 1. הדופן המזרחית כוללת חניות מקבילות במקבצים שימוקמו מול החצר המרכזית של המגרש. לא ימוקמו חניות מול השצ"פים שבין המגרשים.
- 2. חניות מקבילות בצד השצ"פ, במקבצים, תוך התחשבות במיקום עצים קיימים לשימור לאורך הרחוב.

ד. עצים לשימור:

- הוראות לטיפול בעצים קיימים יתואמו ויאושרו מול אגרונום העירייה, לפי הנחיות תכנית העיצוב הכללית וסקר עצים מעודכן.
- ברחוב דפנה – בדופן המזרחית ישמרו עצים בהתאם לסקר העצים. העצים ישולבו בנטיעות חדשות וימוקמו ברצועה מגוננת המשכית.
- עצים לשימור בדרך נמיר ממוקמים בתחום רצועות העזר שמשני צידי שביל האופניים, כמסומן בתכנית.

ה. עצים למיתון רוחות:

- עצים למיתון רוחות ימוקמו באזורים הנדרשים לפי תוצאות דו"ח רוחות הנלווה לתכנית העיצוב הכללית ומסומנים ע"ג תכנית הפיתוח. מיקומם יהיה לפי תכנית העיצוב הכללית.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים למיתון רוחות יהיה 24 קוב. העצים יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים ובני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

ו. שלביות הפיתוח:

- ניתן יהיה לבנות ולפתח את המגרש, ללא תלות במגרשים הגובלים בו, בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בכל מגרש.
- פיתוח השצ"פים הגובלים במגרש יהיה לפי סעיף 6.3 של התכנית הראשית.
- שלביות הקמת השצ"פים הגובלים:
- תנאי לאיכלוס מגרש 502 יהיה ביצוע בפועל של שצ"פים 602 ו-603.

4. מאפייני בניה ירוקה

4.1 **תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.**

4.2 **דו"ח רוחות** – בהתאם למסקנות ניתוח רוחות אשר בוצע במסגרת תכנית העיצוב הכללית הוגדר כי מיתון רוחות בשטח הפיתוח שבין מגרש 501 ומגרש 502 יטופל באמצעות שתילת עצים ירוקי עד אשר להם יוקצה נפח שתילה מינימלי של 24 מ"ק.

4.3 **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** – בוצעה בדיקת הצללה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור תא/9083. ממצאי הבדיקה מעלים כי מרבית שטחי הפיתוח מספקים את תוספת ההצללה הנדרשת. המלצות לשיפור נקודתי נוסף באזור מתקני המשחק ולאורך רחוב דפנה מפורטות בנספח ההצללה.

4.4 **בידוד תרמי ויעילות אנרגטית** – המגורים יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

4.5 **ניהול מי נגר** – היקף ההחדרה בקידוחים ונפח הקליטה וההשהייה במערכת יאפשרו שיעור החדרה גדול מזה הטבעי ויקטינו את הספיקות היוצאות מהמגרש באירועי שיא (1 ל-5) ב-20% ביחס למצב הקיים.

4.6 **מיתון תופעת "אי החום העירוני"** – חומרי חיפוי וריצוף בגגות ובפיתוח יתוכננו בגוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4.7 **חסכון במים** – תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתה להשקיית הפיתוח.

5. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

5.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר לבינוי ולפיתוח.

5.2 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע לפיתוח השצ"פים והרחובות.

6. אישורים וחתימות:

א. יוזם התכנית:

נוה גד בנין ופתוח בע"מ

נוה גד בנין ופתוח בע"מ

ב. עורך התכנית:

י.א. ישר אדריכלים בע"מ

אבנר ישר אדריכל

ג. אדריכל נוף:

מוריה סקלי נוף ואדריכלות

מוריה סקלי - אדריכלות נוף ופנימי
רח' מונטיפיורי 10 - תל אביב 61201
טל: 03-5064006

ד. יועץ תנועה:

דגש הנדסה בע"מ

דגש הנדסה בע"מ
אבירם אגאי
רישיון 36538

ה. יועץ סביבתי:

לשם שפר איכות סביבה בע"מ

לשם שפר איכות סביבה בע"מ
ח.פ. 514131291
ת.ד. 3694 ירושלים 91036
טל' 02-6427684