

1



(id.171024)0029 - ארגז_F
תעא/3925

תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי

לתכנית מס' תא/3925

"רבוע כחול יהודה המכבי"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: <u>לתכנית מס' תא/3925</u> – רבוע כחול יהודה המכבי			
אושרה ע"י הוועדה המקומית			
תאריך			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	דורון שפי
טל. 51-111			מ"מ וסגן ראש העירייה
תאריך			01-02-2017

עו"ד
העירייה

ז.ז.

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
"רבוע כחול יהודה המכבי"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

התכנית תא/3925 כוללת השלמת רצף הבינוי והשימושיים הקיימים ברחוב יהודה המכבי, לכל הבלוק העירוני שבין רח' ועידת קטוביץ וסמטת הילדסהיימר. נפחי הבניה הינם בהתאם לתכנית תא/3925 ובהתאם למדיניות העירונית לבניה מרקמית ברובע 4 ושמירה על חזית מסחרית ברחוב יהודה המכבי. התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. המבנה ממוקם על צומת הרחובות יהודה המכבי מצפון, ועידת קטוביץ' ממזרח, הילדסהיימר ממערב ומגרש שכן מדרום. לבניין קומת קרקע מסחרית + 6 קומות מגורים בשטח ברוטו כולל של 3237 מ"ר.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/3925 (להלן "התכנית הראשית").
תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה להלן: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ 1:125 (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:
868,867,866,865 בגוש 6212.

1.5 שטח תכנית העיצוב

■ 0.976 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

• רח' יהודה המכבי 46-50 בשכונת "הצפון החדש" – החלק הצפוני.
בצפון: רח' יהודה המכבי, במזרח: רח' ועידת קטוביץ', במערב: רח' הילדסהיימר, בדרום: מגרש שכן חלקות 894, 906 בגוש 6212.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

- "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" 03-9282349 .

1.8 בעל הקרקע

- "ריבוע כחול נדל"ן בע"מ". טל: 039282349.
- מיטלמן אלימלך – פרטי. טל: 036919843.
- מיטלמן דרוד – פרטי. טל: 036919843.
- מיטלמן אורן – פרטי. טל: 036919843.
- מיטלמן ליאורה – פרטי. טל: 036919843.
- מיטלמן גיא – פרטי. טל: 036919843.
- שוורץ אודליה לאה פרטי. טל: 036919843.

1.9 עורך תוכנית העיצוב

- אדריכל: בר אורין אדריכלים.
- יועץ תנועה: לב ללצ'וק הנדסה .

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/3925 – "רבוע כחול יהודה המכבי" סעיף י"ב .

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

- א. תיאור כללי** – הבניין בעל קומת קרקע + 6 קומות מגורים ו 3 קומות מרתף. קומת הקרקע בשימוש מסחרי ואזור שירות למסחר ומגורים הכולל לובי כניסה למגורים. התכנית כוללת זיקת הנאה להולכי רגל ברחובות יהודה המכבי וועידת קטוביץ.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
 - גובה המבנה 26 מ' ממפלס הכניסה .
 - גובה קומה טיפוסית: 3.30 מ' ברוטו. גובה קומת קרקע: 5.00 ברוטו ממפלס כניסה לובי ראשי (8.00 מ' מעל פני הים), גובה הבניה בקומת הקרקע בין גבול מגרש דרומי ועד ל- 3 מ' מגבול המגרש הוא 3 מ'. גובה מרתפי חניה: כ-3.00 מ' ברוטו.
- ג. קווי בניין** – קווי הבניין ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/ 3925 – "רבוע כחול יהודה המכבי" .
 - לרח' ועידת קטוביץ' 4- מ', לרח' הילדסהיימר – 4 מ', לגבול הדרומי של המגרש - 0 מ' בקומה הקרקע ו- 5 מ' לקומות 2-7, לרח' יהודה המכבי 4 מ' .
 - קומת גג - בנסיגה של לפחות 3 מ' לרח' ועידת קטוביץ' ורח' הילדסהיימר, נסיגה קדמית לרח' יהודה המכבי של 2.75 מ' .

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- הבניין בגמר טיח, המשולב בחיפוי קשיח כדוגמת-אלומיניום או פרודמה עץ. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה, בהירה ועם החזר (רפלקטיביות) כלפי חוץ שלא יעלה על 14%. תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית כלואה או הצללה באמצעות רפפות.

ב. מרפסות

- מרפסות בולטות 1.10 מ' מקו בניין לכיוון רחובות יהודה המכבי, ועידת קטוביץ' ורח' הילדסיימר. במרפסות יותקן מעקה מסגרות.

ג. הצללה

- בקומת הגג - פרגולה הפונה לרחובות ועידת קטוביץ' והילדסהיימר ע"פ תקנות החוק.

ד. שילוט

- קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ה. חזית חמישית

- בקומת הגג יהיו מערכות טכניות מוסתרות על ידי מעקה גג בגובה ע"פ התכנית התקפה תא/ 3925.
- עיצוב הגג יעשה על פי פרק מעטפת המבנה בקובץ ההנחיות להיתרי בניה של העיריה והנחיות הרישוי.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסת המבנה

- כניסה לחניון מרח' ועידת קטוביץ' בצמוד לגבול מגרש דרומי.
- כניסה ראשית למבנה מרח' ועידת קטוביץ'. לפני הכניסה שטח מקורה לשירות הדיירים.
- כניסה לאזור שירות/טכני מרח' הילדסהיימר.

ב. קומת קרקע

- תכנית קומת קרקע- 57%. תכנית קומה טיפוסית - 50%
- זיקת הנאה להולכי רגל ברח' יהודה המכבי, ועידת קטוביץ'.
- החזית המסחרית פונה לכיוון רח' יהודה המכבי ולרח' ועידת קטוביץ'.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדר אשפה ליעוד מגורים, חדר אשפה ליעוד מסחר וחדר גז הפונים למסדרון פנימי.
- לובי ראשי לשימוש מגורים.

2.4 נגישות

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

2.5 חנייה

- 3 קומות מרתף חנייה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן.
- בקומת מרתף (1-) מרתף החניה משולב שטח מוצמד לשטחי המסחר בקומת הקרקע ע"פ תכנית ע"פ 1.
- מתקני חניה לאופניים ימוקמו במפלס מרתף (1-) ומרתף (2-) בקרבת רמפת הכניסה לחניון.
- מסי' מקומות מינימאליים לחנית אופניים יהיה ע"פ פרק חניה בקובץ ההנחיות להיתרי בניה של העיריה.

2.6 מערכות

- **איוורור חניונים** – איוורור מאולץ בקומת הקרקע לכיוון חזית דרומית לצד הרמפה, מיקום פתחי האיוורור כפוף לאישור היחידה הסביבתית בעת הוצאת ההיתר.
- **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכננים שני חדרי אשפה סמוכים לשימושי המסחר והמגורים בחזית הדרומית.
- **הנחיות אקוסטיות** – כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. לפי בדיקה במפת הרעש של עיריית תל אביב יפו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים ציבוריים / שפ"פ

- זיקת הנאה על פי התכנית התקפה ברח' יהודה המכבי וברח' ועידת קטוביץ'.
- בחזית המערבית – גינות ברחוב הילדסהיימר בתחום המגרש.

3.2 פיתוח השטח

הוראות הכוללות

- **מי נגר** – תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש. בתחום 15% הנותרים, יוקצו אזורים לחלחול מים ולבתי גידול לעצים בוגרים.
- בחזית רחוב יהודה מכבי ישתלו 4 עצים חדשים בליווי אגרונום בשטח המדרכה הציבורית.
- בחזית רחוב הילדסהיימר ישתלו עצים חדשים בתחום המגרש.

4. גמישות :

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

אין פלשקס, עו"ד
דשיון מס' 43705
רח' ברקוביץ 4 ת"א 64238
טל 03-7773939

בר אוריין
אדריכלים בע"מ
בלפור 44, ת"א, 65212
074-7884400

5. אישור וחתימות :

עורך התכנית : ד"ר כחול נדל"ג בע"מ
יוזם התכנית : BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD
בעל הקרקע : ד"ר כחול נדל"ג בע"מ
יועצים מקצועיים רלוונטיים : BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD

ללצ'וק הגדסה בע"מ
ח.פ. 514919661

הערות :

* אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה מעבר לקבוע בתכנית התקפה.

כל סעיף הקדמה
אליהם, דיאלק, אליה
אלהם, מילא, בן
קואלי, דן, דיאלק
אלהם, דיאלק, אליה, אליה
סליל, דיאלק, אליה
דיאלק, אליה, יטוי
כח, אליה, אליה
9/1/7