

אוגוסט 2017



F_ארגז - 0031(id.188320)
 תעא4244(1)

תקנון לתכנית עיצוב ופיתוח

מס' תעא/4244(1)

"מתחם גולף"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "תכנית מס' תעא/4244(1) – "מתחם גולף"			
אפשרה בסמכות מה"ע:			
תאריך: 19.2.17			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	תאריך:
א.ל.ט.י.ס.	י.מ.מ.	א.מ.מ.	

מרחב תכנון מקומי תל אביב- יפו

תקנון לתכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

מס' תעא/ 4244 (1) – "מתחם גולף"

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

מתחם גולף ממוקם בין רחוב פנחס רוזן ממזרח, רחוב קהילת ונציה ממערב, רחוב קהילת סלונקי מדרום ורחוב קהילת פאדובה מצפון.

התכנית כוללת 183 יחידות דיור בשני מתחמי מגורים (תאי שטח 1 ו-2), שצ"פ שתחתיו חנייה לרווחת הציבור (תא שטח 401), מתחם משרדים (תא שטח 801), קומת קרקע מסחרית בשני מתחמים (תאי שטח 1 ו-801), מגרש לצרכי ציבור (תא שטח 201) שיתוכנן בעתיד ועד ארבעה מפלסי חניה תת קרקעיים.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תעא/ 4244 (1) "מתחם גולף". זוהי תכנית המשך מפרטת לתכנית תא/מק/4244 (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 19 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח"):

1. תכנית תא/מק/4244
2. נספח בינוי תכנית תא/מק/4244 תכנית קומת קרקע
- 2.א. נספח בינוי תכנית תא/מק/4244 תכנית קומת גגות
- 2.ב. נספח בינוי תכנית תא/מק/4244 חתכים
3. תכנית התמצאות
4. תכנית סביבה
5. תכנית פיתוח- מצב סופי- התחברות לתכנית רק"ל
- 5.א. תכנית פיתוח- ע"פ מצב מתוכנן
6. סכמת תשתיות קומת קרקע

7. סכמת זיקות הנאה קומת קרקע
8. תכנית קומת מרתף 1- (תא שטח 2)
9. תכנית קומת מרתף 1- (תא שטח 801+1+401) \ מרתף 2- (תא שטח 2) עפ"י תב"ע
- 9.א. תכנית קומת מרתף 1- (תא שטח 801+1+401) \ מרתף 2- (תא שטח 2) עפ"י מצב עתידי בתוספת זכויות
10. תכנית קומת מרתף 2- (תא שטח 801+1+401) \ מרתף 3- (תא שטח 2) עפ"י תב"ע
- 10.א. תכנית קומת מרתף 2- (תא שטח 801+1+401) \ מרתף 3- (תא שטח 2) עפ"י מצב עתידי בתוספת זכויות
11. תכנית קומת מרתף 3- (תא שטח 801+1) \ מרתף 4- (תא שטח 2) עפ"י תב"ע
- 11.א. תכנית קומת מרתף 3- (תא שטח 801+1) \ מרתף 4- (תא שטח 2) עפ"י מצב עתידי בתוספת זכויות
12. תכנית קומה ראשונה
13. תכנית קומה טיפוסית
14. תכנית קומת גג טכני
15. תכנית גגות
- 16-18. חתכים
- 19-23. פרטי פיתוח
- 24-27. חזיתות
- 28-30. הדמיות
- 31-41. נספח בניה ירוקה
42. סקר עצים
43. א'-ד' נספח תנועה- מאושר
43. ה' נספח תנועה

נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע: נספח תנועה, נספח סביבתי, נספח בניה ירוקה, נספח סקר עצים.

כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית העיצוב לבין יתר מסמכיה, תכרענה ההוראות. התכנית תהיה כפופה לתכנית הראשית ולתקנות התכנון והבניה, ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה או סטייה מהוראות התכנית הראשית ומתקנות אלו.

1.4 תחולת תכנית העיצוב

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק		53-55,889

מתוך הנ"ל חלה תכנית העיצוב על תאי שטח 1, 2, 401, 501-507 ו-801 שבתכנית הראשית.

1.5 שטח תכנית העיצוב

11,865.57 מ"ר.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

שכונת נאות אפקה א'.
במערב: רחוב קהילת ונציה.
במזרח: רחוב פנחס רוזן.
בצפון: רחוב קהילת פאדובה.
בדרום: רחוב קהילת סלוניקי.

1.7 יוזם תכנית העיצוב

אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת, מספר תאגיד: 550249643.

בעל הקרקע

שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד
אקרו נאות אפקה צ.א.ר שותפות מוגבלת	550249643
בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) שותפות מוגבלת	550263701
מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) שותפות מוגבלת	550265615

1.8 עורך תכנית העיצוב

אדריכל: רני זיס אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף: תמא, תכנון מרחב אורבני
תנועה: מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ סביבתי: אמפביו בע"מ איכות סביבה ומשאבי מים
 ניהול פרויקט: וקסמן גוברין גבע
 קונסטרוקציה: רוקח אשכנזי מהנדסים יועצים בע"מ
 בטיחות: לבטח הנדסה ובטיחות בע"מ
 נגישות: אורנה פדר
 חשמל: סיני יעוץ והנדסת חשמל
 תברואה: הלמן מהנדסים יועצים בע"מ
 מיזוג אוויר: ה.ר.ו.א.ק. חברה לתכנון ויעוץ הנדסי בע"מ
 מעליות: אוברמן ניב וולנסקי מהנדסים
 מיגון: רמי לוי – מרחב מוגן
 אשפה: סיסטמה הנדסת הסביבה בע"מ
 הידרולוג: שמעון צוק הידרולוגיה וסביבה
 מודד: קבוצת דטהמפ

1.9 מטרת תכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות התכנית הראשית, סעיף 6.1.

2. העיצוב האדריכלי

• אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הבינוי במתחם מאורגן סביב שצ"פ, ובכך תורם להמשך רצף של שצ"פים המתוכננים לאורך רחוב קהילת סלונקי. הבינוי יוצר דופן מסחרית רציפה לאורך רחוב פנחס רוזן.

כמו כן המתחם יוצר 2 צירים סביבתיים חדשים להולכי רגל ולרוכבי אופניים:

1. ציר ממזרח למערב המקשר בין רחוב פנחס רוזן לקהילת ונציה: הדופן המסחרית לפנחס רוזן מאפשרת כניסה חופשית ומקורה למתחם מכיוון מזרח. הציר ממשיך לאורך דופן מסחרית פנימית הפונה לכיוון השצ"פ, עובר דרך השצ"פ ובין בנייני המגורים רבי הקומות, עד למבנה הציבורי העתיד להיבנות במתחם ודרכו להתחבר לרחוב קהילת ונציה ממערב.
2. ציר מצפון לדרום המקשר בין רחוב קהילת פאדובה לרחוב קהילת סלונקי: ציר הממשיך את רצף השצ"פים המתוכננים לאורך רחוב קהילת סלונקי, עובר דרך השצ"פ, בין בנייני המגורים ומתחבר לרחוב קהילת פאדובה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

1. גובה המבנים ומספר הקומות לא יעלה על המפורט בתכנית הראשית:

- א. גובה קומת הכניסה למגורים עד 5 מ' ברוטו.
- ב. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו.
- ג. גובה קומה עליונה בתא שטח 1 וגובה 3 קומות עליונות בתא שטח 2 לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת דירות גן לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- ה. גובה קומה טכנית לא יעלה על 4 מ' ברוטו.
- ו. גובה קומת הכניסה למסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
- ז. גובה מבנה המגורים (בתא שטח 1) יהיה 8 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת למגורים ומעל קומה מסחרית (לכוון השצ"פ) וכן קומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 57 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים, ובכלל זה ארובות בגובה 2 מ' מעל גג עליון.
- ח. גובה מבנה המגורים (בתא שטח 2) יהיה 17 קומות מעל קומת קרקע וכן קומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 79 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים.
- ט. גובה מבנה המשרדים (בתא שטח 801) יהיה 4 קומות מעל קומת קרקע וכן קומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 49 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים, ובכלל זה ארובות בגובה 2 מ' מעל גג עליון.

2. שינוי תכנון עפ"י מצב עתידי, במידה ותאושר תוספת זכויות, יהיה כלהלן, ובכפוף לקבלת אישור לגובה מהגורמים המוסמכים:

- א. גובה מבנה המגורים (בתא שטח 2) יהיה עד 22 קומות, מעל קומת קרקע, ובנוסף קומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 96.55 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים.
- ב. גובה מבנה המשרדים (בתא שטח 801) יהיה 7 קומות, מעל קומת קרקע, וקומת מתקנים טכניים. גובה אבסולוטי לא יעבור 53.5 מ' מעל פני הים, כולל מתקני עזר טכניים ובכלל זה ארובות בגובה 2 מ' מעל גג עליון.

ג. קווי בניין

קווי בניין – בהתאם לקבוע בתכנית הראשית.

תמהיל יח"ד:

תמהיל - זכויות ע"פ התב"ע			
מ"ר עיקרי	כמות יח"ד		תא שטח
56 כ-	28		1
75	16		
64 כ-	4		
56 כ-	4		
88	4		
	56		סה"כ ב-1
58	59		2
75	29		
59	2		
103	2		
104	30		
121 כ-	2		
112 כ-	1		
121 כ-	2		
	127		סה"כ ב-2
	183		סה"כ ב-1+2

• בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

1. בניין המשרדים ישלב בכל ארבע חזיתותיו אלמנטים ורטיקליים קבועים לצרכי הצללה וויסות אקלים. מיקומם וצפיפותם על גבי החזיתות ייקבע, בהתאם לנספח בנייה ירוקה ולדו"ח פרטי הצללה, לעת הטיפול בהיתר הבניה.
2. החזיתות המסחריות יהיו שקופות ופעילות, כולל החזיתות הפונות למעברים הציבוריים, כמצוין בתכנית.
3. חומרי הגמר בבנייני המגורים יהיו בגוון בהיר עד בינוני.
4. הזכוכיות בכל המבנים יהיו ברפלקטיביות של עד 14%. שאר חומרי החזיתות יתואמו בעת הטיפול להוצאת ההיתר.
5. יעשה שימוש בחומרים בעלי ספיגות חום נמוכה בכ- 50-75% ממעטפת הבניין. חומרי הגמר יהיו בעלי גוון בהיר עד בינוני בשטחי מעטפת אנכיים, וחומרים בהירים בגגות המבנים.
6. תצורת חזיתות המבנים וחומרי הגמר הסופיים יתואמו ויאושרו ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות

- עומק מרפסות המגורים לא ירד מ-2 מ'.
- המרפסות יהיו חזרתיות בקומות ומשתלבות בעיצוב המבנה.
- מעקות המרפסות יהיו מעקות שקופים בזכוכית או מוטות. פרט המעקה בקני"מ 1:20 יוגש במסגרת בקשה להיתר בניה.
- מעקות בקומות הגג ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים על הגג, ובכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.

ג. הצללות וסגירות חורף

1. נספח בנייה ירוקה מצורף לתכנית העיצוב. דו"ח פרטי הצללה יוגש לפני תאום חומרי הגמר, בעת הוצאת היתר הבניה.
2. קומה מסחרית - תותר סגירת חורף מתחת לקולונדה בתא שטח 801 בלבד, בהתאם להנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות או כל דבר אחר מהחזית המסחרית לתחום תאי שטח 504 ו-506.

3. תתאפשר הצבת שולחנות וכיסאות בחזית המסחרית בתא שטח 1 לכיוון השצ"פ.
4. פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ד. שילוט

השילוט במתחם יהיה על פי הנחיות ועדת השילוט העירונית ובתיאום מול אדריכל השילוט.

ה. חזית חמישית

1. גג קומת המסחר והמשרדים יפותח כגג ירוק ובאזורים המגוננים יובטח עומק של 1.5 מ' כבית גידול לעצים. תותר בו בניית פרגולות ו/או אלמנטי הצללה אחרים בהתאם לתקנות החוק.
2. הגגות יהיו מונגשים לפי חוק תכנון הבנייה וכן מיקום וגובה מעקות.
3. תכנית הגגות תוצג במסגרת הבקשה להיתר בניה, ותכלול הצגת חומרי גמר, פיתוח וגינון, פתרון אינטגרלי להסתרת המערכת לחמום ואגירת מים, אנטנות ויתרת המתקנים הטכניים על הגג.
4. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוגש פירוט העמדה של קולטי השמש והמערכת הסולרית, כולל חתך במסתור, באופן שהקולטים ישולבו בתכנון על פי העקרונות בתשריטי הבינוי המצורפים לתכנית זו. בהצבת קולטי השמש יש להתייחס להוראות נספח בניה ירוקה.
- קולטי השמש יוצבו על שטח מישורי אופקי אחד על הגג העליון המשותף, וכן במפלס חדרי היציאה לגג היכן שידרש, וסביב גג זה יינתן מענה למסתור המערכות, לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, ובכל מקרה מערכות לא יבלטו מעבר למעקה הגג, למעט ארובות למסחר שיתוכננו בגובה 2 מ' מעל הגג.

ו. תאורה אדריכלית

ככל שתוכנן תאורה אדריכלית, תוצג הדמיה תלת מימדית לאישור מה"ע או מי מטעמו לעת הטיפול בהיתרי הבניה. אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לאדריכלות המבנה. לא תהיה תאורת הצפה כללית על המבנה.

• קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. הכניסה למגורים בתא שטח 1 תופרד מהכניסה למסחר.

2. הכניסה להולכי רגל למגורים בתא שטח 1 תעשה מרחוב קהילת פאדובה.
3. הכניסה להולכי רגל למגורים בתא שטח 2 תעשה מכיוון השצ"פ שבמתחם ודרך זיקת המעבר בתא שטח 2 בין הבניין הצפוני לבניין הדרומי.
4. הכניסה למסחר תעשה משני כיוונים: מרחוב פנחס רוזן, דרך הקולונדה, ומכיוון חזיתות המסחר הפונות לשצ"פ.
5. יישמר מעבר מקורה, ממזרח למערב, פתוח לציבור, ברוחב 6 מ' בתא שטח 801, ע"פ המסומן בתכנית קומת הקרקע. המעבר ייחצה את המגרש המסחרי לשניים על מנת לאפשר גישה חופשית לציבור הולכי הרגל והאופניים לשצ"פ, למגורים בתא שטח 2, ובעתיד למבנה הציבור בתא שטח 201.
6. יישמרו זיקות מעבר לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברוחב של 5 מ', ע"פ המסומן בתכנית הראשית. בזיקות המעבר לא יוצבו מחסומים, סבכות אוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב. בנוסף, תתוכנן חזית שקופה ופעילה, הפונה למעברים אלו גם במבנה המסחר וגם במבני המגורים. הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') הסופיים יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי' העיר.
7. בין המעבר הציבורי לגינן באזור אוורור חדר הטרנספורמציה יוצג פתרון נופי למניעת נפילה בהתאם לחוק, ככל הניתן מבלי להידרש להצבת מעקה, בכפוף לאישור חברת החשמל. לא תותר הצבת ספסלי ישיבה מעל ובסמיכות לחדר הטרנספורמציה.

תנועה וחניה

- סידור מקומות החניה והמחסנים המוצג בתכניות המרתפים הינו אילוסטרציה בלבד ואינו מאושר. הסידור יאושר בעת הוצאת היתרי הבניה.
- מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- מאושרות 2 כניסות ויציאות רכבים ומשאיות:

- מרחוב פנחס רוזן: רמפה משותפת לרכבים פרטיים של משתמשי המסחר והמשרדים ולמשאיות. הרמפה מגיעה לקומת מרתף עליונה בה רחבת פריקה וטעינה למסחר ורחבת פינוי אשפה למסחר, לתעסוקה ולמגורים בתא שטח 1. מקומת המרתף העליונה ממשיכה רמפה לרכבים פרטיים בלבד. רמפה זו יורדת לקומות החניון התחתונות בהן חניות למשרדים ולמסחר.
- מרחוב קהילת סלונקי: רמפה משותפת לרכבים פרטיים של הדיירים ושל החניון הציבורי ולמשאיות. הרמפה מגיעה לקומת מרתף עליונה בה רחבת פינוי אשפה למגורים בתא שטח 2, כניסה מבוקרת לחניון ציבורי וכניסה

מבוקרת לחניון הדיירים של תאי שטח 1 ו-2. מקומות המרתף העליונה ממשיכה רמפה לקומות המרתף התחתונות בהן חניון מגורים וחניון ציבורי נוספים.

- יובטח רישום זיקת הנאה לכלי רכב לציבור הרחב, בתא שטח 2, למעבר למרתפי החניון הציבורי, דרך מרתפי המגורים.
- תובטח זכות מעבר במרתף 2- של תא שטח 801 למרתף שיבנה בפרויקט שמדרום לו.
- **חניון ציבורי** – יהיה במספר מפלסים מתחת לשצ"פ. הגישה אליו תהיה דרך מרתפי המגורים בתא שטח 2, מהכניסה ברח' קהילת סלוניקי.

- **חניות אופניים**

- חניות האופניים ימוקמו בפיתוח, בק"ק של בניי המגורים ובמרתפים – רק בחדרי אופניים משותפים בקרבת הגרעינים, בהתאם לדרישות התקן התקף ולהנחיות המרחביות העירוניות בעת הוצאת היתרי בניה, ובכל מקרה לא ימוקמו במחסנים הפרטיים.

ב. קומת הקרקע

לפי הוראות התכנית הראשית.
יותר דירות גן בקומת הקרקע, כמסומן בתכנית, שיגודרו עפ"י הפרט שבתכנית.
ריהוט, ריצוף, מתקנים ופרטי בתי הגידול לעצים יהיו בהתאם לסטנדרט העירוני.

ג. שטחים משותפים בנויים

מחסנים פרטיים ומשותפים ימוקמו בקומות החניון. אלה המשותפים – בסמוך לגרעיני הבניינים.

במרתף העליון יהיו חללים משותפים לדיירים, בהתאם למותר בתכנית הראשית.

ד. קומות המרתף

שימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם למותר בתכנית הראשית – אין במסומן בתכניות הקומות לאשר שטחים או שימושים נוספים כלשהם.

שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

אישור תכנון המרתפים יינתן במסגרת היתרי בניה, בהתאם לתכנית הראשית ולתכנית ע/1 (גובה, שטח ושימוש).

• נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח המפורט יתייחס, בעת הטיפול בהיתרי בנייה, לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

• מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

1. כל החדרים הטכניים יהיו נגישים לאחזקה.
2. לא יהיו חדרים עם תנורי גז במרתפים.
3. ארונות התשתית וההשקיה יהיו תת קרקעיים ובמוצנע.
4. קיימת חובת מיגון מרתפים כנגד גזי קרקע, בהתאם למפרט המקובל על המשרד להגנת הסביבה, אלא אם המשרד להגנת הסביבה יפטור מחובת המיגון, תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית המיגון ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
5. כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הוצאת היתרי הבניה ועפ"י עקרונות תכנית הפיתוח.

ב. מערכות מיזוג אוויר

תכנון מז"א למגורים מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי ישולבו במסתורי הכביסה או על הגג העליון, בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה.

יחידות העיבוי למיזוג השטח המסחרי ימוקמו בתחום החנויות סמוך לקולונדה מתחת לתקרה או על הגג העליון, או כל פתרון אחר בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה.

ג. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

1. כניסת אוויר צח לחניונים תיעשה במפלסי הפיתוח עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.
 2. יציאת אוויר מהחניונים תבוצע כלהלן:
- תא שטח 801 : תעלות האוורור יעלו לגגות המבנה (חלק לגג המסחר וחלק לגג המשרדים).

- תא שטח 1: תעלות האוורור יפלטו בחזית המסחרית, בגובה 6 מ' מעל הקרקע, בכפוף לאישור הרשות לאיכ"ס בעירייה.
- תא שטח 2: תעלות האוורור יפלטו לכיוון רמפת הכניסה לחניון שבדרום המגרש, עפ"י המסומן בתכנית מרתף 1- ובתכנית הפיתוח.
- אוורור החניון הציבורי בתא שטח 401 יתואם בשלב היתר הבניה מול הרשות לאיכ"ס בעירייה ואדריכל העיר.
- 3. פירי הנידוף של המסחר בתא שטח 1 ימוקמו בגרעיני המגורים בתא שטח 1 ויעלו עד לגג העליון. פירי הנידוף של המסחר בתא שטח 801 ימוקמו בגרעין המשרדים ויעלו עד לגג העליון. בשטחי המסחר יתוכננו פירים לצורך מנדוף שיכללו יחידות סינון אוויר. פירי הנידוף יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. גובה הארובות יילקח בחשבון בעת תכנון הבניין וגובהו האבסולוטי.
- 4. פתרונות האוורור יאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, במסגרת הוצאת ההיתר.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מחזור

1. מערך אצירת הפסולת המרכזי יכלול 4 מערכות מרכזיות בקומת המרתף כלהלן:
 - א. מערכת לתא שטח 1 (מבנה מגורים בן 8 קומות).
 - ב. שתי מערכות לתא שטח 2 (אחת לכל מבנה מגורים).
 - ג. מערכת אחת לתא שטח 801 מסחר ומשרדים, כולל המסחר של תא שטח 1.
2. מהאזור המסחרי פינוי הפסולת מתבצע דרך ירידה למרתף. בכל עסק ימוקם חדר אצירת ביניים בשטח כ-6.0 מ"ר (עפ"י תכלית בית העסק).
3. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים- מתחמית כמו גם פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור, הכולל את הנייר והקרטון.
4. דחסניות קרטונים וכד' חייבות במיגון אקוסטי.

ה. הנחיות אקוסטיות

- הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים: יבוצעו בהתאם לדו"ח הסביבתי שנספח לתכנית הראשית. יש להבטיח מיגון אקוסטי דירתי, כך שמפלס רעש התחבורה בתוך הדירות, עם חלונות סגורים, לא יעלה על 40 ד"ב בשעת שיא הרעש לעת הוצאת היתר הבניה.

1. תאורה

תאום מיקום עמודי תאורה בפיתוח יהיה על פי תכנית העיצוב או שיתואם במסגרת אישור תכנית פיתוח סופית בעת הוצאת היתר, באישור מה"ע או מי מטעמו. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.

2. כיבוי אש

מיקום הרחבות וברזי הסניקה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. יהיה ניתן לתאם שינויים במיקום רחבות כיבוי אש בתיאום ובכפוף לרשויות כיבוי אש ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

הוראות לפיתוח הנופי:

תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, עצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

ב. חתך רחוב פנחס רוזן:

יפותח בהתאם לתכנון עדכני שיאושר. אופן נטיעות העצים בחזית רחוב זה ייקבע סופית לעת הוצאת היתר הבניה וביצוע מעודכן של קטע חתך רחוב זה, בתיאום עם מחלקת דרכים ואדרי' העיר.

ג. ריצוף בכיכרות ובמעברים:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשבילים, ירוצפו באבן טבעית/ריצוף מדק עץ/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו. דוגמאות הריצוף יהוו המשך לקיים או למתוכנן במתחם.

ד. שטח ציבורי פתוח:

השצ"פ יפותח כגן חופשי, כולל אלמנט מים "נחל", עצים מצלים, מתקני משחק, ספסלים, מצללות ומתקני ספורט. בשצ"פ ישנם עצי אקליפטוס לשימור, שיטופלו ויהוו חלק מרכזי בתכנון הגן. בתחום השצ"פ (מעבר לשטח שימור האקליפטוסים) תשמר שכבת גינון רציפה מעל המרתף בגובה של 1.5 מ' לנטיעת עצים. בתחום השצ"פ יותרו יציאות מהחניון במדרגות ובמעליות. היציאות מהחניון הציבורי יתואמו עם אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

כמו כן יותרו שבכות הכנסת אויר טבעי לחניון, בהתאם למסומן בתכנית. יבוצעו הצללות ופרגולות, בהתאם לסעיף 4.4.2 א' של התכנית הראשית.

ה. זיקות הנאה:

זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהם. בשולי תחום זיקות ההנאה תותר שתילת צמחיה והצבת ריהוט רחוב. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחיה, ועומק 1.5 מ' לנטיעת עצים חדשים, ובתנאי יצירת בית גידול רציף. בכל מקרה ישמר רוחב של 3 מ' הפנויים למעבר הולכי רגל ואופניים.

ו. שבילי אופניים:

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית הפיתוח והבינוי ובתיאום עם צוות אופניים בעת"א. מיקום מתקני קשירת האופניים יוצג בתוכנית הפיתוח, בשלב הטיפול בהיתרי הבניה, בהתייחסות להנחיות העירוניות.

ז. גדרות:

1. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בין המגרשים בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לתנועת הולכי רגל ולתנועת כלי רכב. תשמר הרציפות הפתוחה בשטחים הנ"ל.

2. גובה הגדרות של החצרות הפרטיות בתא שטח 2 לא יעלה על 1.50 מ' בנקודה הגבוהה. בכל מקרה, הגידור במתחם יהיה עפ"י המפורט בתכנית, ובהתאם למסומן בתכניות.

באחריות חברת הניהול לשמור על פרט הגידור של דירות הגן, שלא יהיו לו כל תוספות/שינויים, עפ"י המפורט בשרטוטי התכנית.

ח. צמחייה ונטיעות עצים:

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים לשימור:

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים. במפרט יצוינו נקודות עצירה.

מנהל הפרויקט יזמן את ממונה העצים לפני כל שלב כדי לחדד את ההנחיות וילווה את העבודות בקרבת העץ.

עצים להעתקה:

לעת הטיפול בהיתרי בניה יוכן נספח סטטוס העצים הקיימים: עצים לכריתה ולהעתקה, לפי הנחיות אגרונום העירייה. העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש היתר הבניה, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו, לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט, למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות. העצים יועתקו בהכנה מוקדמת.

עצים לכריתה:

ינתן ערך חליפי בשתילת עצים מאוקלמים, ומעוצבים. העצים ישוריינו ע"י הקבלן בעת זכייתו, ויעוצבו בלוי של ממונה העצים מטעם הפרויקט בתקופת גידולם במשתלה. הכריתה תתבצע אחרי קבלת היתר בניה ורישיון כריתה.

עצים חדשים:

גודל עצים מינימלי יהיה – עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) הכוונה היא:

1. לעץ בין 5-10 שנים שגדל באדמה עד לנטיעתו באתר בגידול משתלה מתמחה.
2. גובה הגזע 2.1 מ' לפחות וקוטרו 127 מ"מ, כלומר 5".
- הגזע צירי ושלם ללא גיזום או קיטום עד לתחילת ההסתעפות. בעל 3 ענפים עיקריים לפחות בצורה סימטרית. הענפים יוצרים ביחס לגזע זווית חיבור תקינה, שאינה צרה.
3. העצים יעברו איקלום לתערובת גידול מעל גגות, ויועברו עם שק שורשים מינימלי בקוטר 100 ס"מ לפחות עטוף וקשור כנדרש. ההעתקה והטיפול לפי סעיף 41036 במפרט הבינמשרדי.
4. הקוטר יימדד בגובה 40 ס"מ מפני קרקע גידול במשתלה. גובה גזע משמעו גובה מפני מצע / קרקע עד להתפצלות ראשונה של ענף שקוטרו לפחות 40% מקוטר הגזע בנקודת התפצלות.
5. העצים יעברו גיזום עונתי כך שישמר גזע נקי וצירי עד לגובה של 3 מ'.
- 6.

א. באזור השצ"פ ישמר מילוי מינימלי בגובה נטו של 150 ס"מ בנקודות בהם ישתלו עצים, המילוי יהיה מתערובת של טוף וכבול הולנדי, כגון תערובת מסוג אודס 7.

ב. באזורים המגוננים במגרשי המגורים: עומק מילוי הקרקע לא יפחת מ-1 מ', ובמקומות המיועדים לנטיעת עצים עומק מילוי הקרקע לא יפחת מ-1.5 מ',

ג. נפח אדמה מינימלי לבית גידול לעץ יהיה 20 קו"ב, כפי שמצוין בתכנית הראשית. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו. יש לאשר

את תכנית בתי הגידול והעצים אצל אגרונום העירייה, לפני הוצאת היתרי בניה.

ד. מערכות ההשקיה יתוכננו עם מערכות דישון אינטגרליות ופרופורציונליות, כולל מיכלי דישון המותאמים לגודל שטחי הגינון. כתנאי להיתר בניה – תכנית השתילה וההשקיה בשטחים הפתוחים תוצג לאישור אגרונום העירייה.

ה. שתילת עצים במדרכה – העצים ישתלו לאורך המדרכה בתעלות גידול, לפי הסטנדרט של עיריית תל אביב.

ו. ממונה העצים ייתן דו"ח בסוף הפרויקט בזמן מסירה שאכן הקבלן עבד לפי המפרטים בהעתקת ושימור העצים, ושהעצים יציבים ובריאים.

ט. תאורה וריהוט רחוב

1. בתחום הגן המרכזי תתאפשר ישיבה בלתי פורמאלית על שפת חלק מגופי המים והערוגות, ספסלי ישיבה, כיסאות בודדים ושלחנות ישיבה.
2. אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
3. תאורה - ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות. סוג הגופים והעמודים שיקבעו במסגרת היתר הבניה הראשון יחייבו את יתר מבקשי ההיתר בשאר המגרשים באשור מהנדס העיר או מי מטעמו. בכל מקרה, לא יוצבו עמודי תאורה בצמידות לעצים.

י. חניה

לא תותר חניה מעל פני הקרקע בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים במקומות המוסדרים לכך. כניסת רכבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך, ע"פ התכניות.

יא. נגישות

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

יב. מי נגר

תכנון השצ"פ יבטיח גם קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, בכפוף לאישור רשות המים.

יג. הסכם אחזקת שטחים

תנאי להיתר בניה הינו חתימה על הסכם בין היזם לבין העירייה לעניין אחזקת המעברים והשטחים הפרטיים הפתוחים לרווחת הציבור.

4. מאפייני בניה ירוקה

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דו"ח הצללות מצורף בנספח הבניה הירוקה.

ב. דו"ח תרמי עקרוני

תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.

ג. ריצופים

יעשה שימוש בחומרים בנייה בעלי ספיגות חום נמוכה להפחתת תופעת אי החום העירוני בכ- 50-75% מסך כל שטח הפיתוח במגרש. חומרים אלה יהיו בגוונים מתונים – בהתאם לריצוף המקובל על עיריית תל אביב.

ד. מערכת תאים פוטו-וולטאיים

תתאפשר הקמת מערכת תאים פוטו-וולטאיים על גג המסחר בתא שטח 801.

ה. ת"י 5281 לבניה בת קיימה

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.

5. גמישות

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

ב. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה ולא שימושים שאינם בהתאם לתכנית הראשית.

6. בניה בשלבים

א. במידה והפרויקט יבנה בשלבים, הוראות תקנון זה, התכניות ונספחי תכנית העיצוב יחולו על כל שלב בהתאמה.



ב. מרתפי החניה יתוכננו מלכתחילה לכמות החניות הנדרשת לפי התכנון העתידי הכולל תוספת זכויות. ככל שלא יאושרו הזכויות הנוספות או חלקן, יוסב תכנון שטחי המרתפים אשר יועדו לחניות נוספות, למחסנים.

ג. אכלוס בשלבים יתאפשר בכפוף לקיומן ותפקודן של המערכות הנדרשות לאכלוס אותו חלק פרויקט מבוקש.

7. תנאים להיתר בניה:

7.1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

7.2. אישור אגף שפ"ע לתכנון וחתימה על הסכם פיתוח ואחזקה.

8. אישורים וחתימות:

רני זיס אדריכלים בע"מ
ח.פ. 512320300

עורך התכנית:

אקדו נאות אפקה
צ.א.ר שותפות מוגבלת
מגדלי אקדו נאות נכס י.א.
(2015) שותפות מוגבלת
מ.ש. 550265615

יוזם התכנית:

בנייני אקדו כוכב השרון ז.א.א (2015) - שותפות מוגבלת

בעל הקרקע:

ת.מ.א
תכנון מרחב
אורבני

אדריכל הנוף:

אורבני

יועץ תנועה: