



id.8916)0021 - F ארגז
 תעא4322_1

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכנית מס' תא \ 2676 א' - מגדל אכטמן (מגדל WE)

אוגוסט 2015

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תע"א/4322(1) - תכנית עיצוב לתכ' תא/מק/4322 - מתחם אכטמן			
אושרה בישיבות :			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
05/11/2014	פרוטוקול 14-0025 ב'	החלטה 8	
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.ר. טימל	י.ר. טימל	י.ר. טימל	א.ר. טימל
תאריך לתכנון ולבניה			

2015-11-3

חתימת איש צוות תכנון (ר"ת)

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
תכנית מס' תא \ 2676 א' - מגדל אכטמן

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

הפרויקט ממקום בתחום המע"ר הצפוני בין דרך מנחם בגין (ממערב) ונתיבי איילון (ממזרח), מגדל קרדן בצפון ומבני גזית בדרום.

סביבת הבניין: בנייה עירונית, מבונה בבנייני תעסוקה בגובהים שונים. הסביבה נמצאת בהליכי פיתוח ל"איזור מרכז עסקים ראשי".

התוכנית התקפה: תכנית מס' תא \ 2676 א' - "מגדל אכטמן" ייעוד לפי התוכנית התקפה - "איזור מרכז עסקים ראשי" הכולל מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות.

מגרש בגודל של כ- 6.7 דונם, הכולל 4 מרתפי חניה קיימים, בשטח של כ- 23,200 מ"ר. מעל מבנה בעל 2 אגפים מעל קומת כניסה גבוהה. בשלב א' אגף של כ- 30 קומות מעל קומת כניסה גבוהה + 2 קומות טכניות הכולל משרדים, מסחר, מגורים, שטח רווחה ושטח ציבורי. בשלב ב' לאחר אישור התב"ע לתוספת שטחי שירות, אגף נמוך של כ- 12 קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת הכניסה. השטח כולל 31,500 מ"ר עיקרי מהם 7,000 מ"ר ביעוד מגורים ו- 17,200 מ"ר שטח שירות עילי מתוכם 9,000 מ"ר לאחר אישור תב"ע מחוזית.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/ 2676 א' - "מגדל אכטמן" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב")
 - ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח")
 - ג. נספחים נוספים עפ"י דרישת התב"ע ועפ"י העניין:
- נספח 1: נספח בניה ירוקה מאת לשם שפר איכות הסביבה בע"מ- (צורף בתוך חוברת העיצוב)
- נספח 2: נספח פיתוח סביבתי.

כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית ראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תכנית העיצוב

תוכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: 376,373,361 וח"ח: 382,411 בגוש 6110 וכן את ח"ח: 367,370 בגוש 7110.

1.5 שטח התכנית העיצוב

שטח תכנית העיצוב: כ- 6.7 דונם

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

דרך מנחם בגין 150-152, תל אביב, בתחום המע"ר הצפוני. מגרש "קרדן" (צפון), מגרש "פז/מבני גזית" (דרום), נתיבי איילון (מזרח), דרך מנחם בגין (מערב)

1.7 יוזם תכנית העיצוב

קבוצת השותפים בפרויקט WE

1.8 בעל הקרקע

קרדן נדלן ייזום ופיתוח

1.9 עורך תכנית העיצוב

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צליקר, סטודיו לאדריכלות נוף
מתכנן תנועה- דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ סביבתי: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

1.10 מטרת תכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/2676 א'- "מגדל אכטמן", סעיפים 12.1.2, 12.1.3.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – בניין בעל 2 אגפים משולשים המשמש למשרדים, מגורים מעל קומת כניסה גבוהה וגלריה המשמשים למסחר, מבואות כניסה למשרדים, מגורים ושטח ציבורי.
אגף א': קומות 1-20 מיועדות למשרדים, שטח ציבורי, חדר כושר, שטח רווחה, טכני וכו', ומעל כ-9 קומות מיועדות למגורים ומעל 2 קומות גג טכני.
אגף ב': קומות 1-12 מיועדות למשרדים ומעל 2 קומות גג טכני. מתחת למפלס הכניסה הראשי 4 קומות מרתף קיימות המשמשות לחניה, מחסנים, מחסני דירות ומתקנים טכניים.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:
אגף א': בן 30 קומות מעל קומת הכניסה והגלריה ושתי קומות גג. הוספת הקומות תהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה. גובה הבניין כ-137 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
אגף ב': בן 12 קומות מעל קומת הכניסה הגבוהה עם אפשרות לגלריה ושתי קומות גג.
גובה קומה טיפוסית משרדים - 3.80 מ' ברוטו
גובה קומה טיפוסית מגורים - 3.40 מ' ברוטו
גובה קומת קרקע לא יעלה על 11.0 מ' ברוטו
בקומות 19-20 ו-28-30, יותרו חללים דו קומתיים.
תותר הקמת יציעים וקומת ביניים עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים
גובה קיים קומת מרתף עליונה - 4.50 מ' ברוטו
גובה קיים קומת מרתף טיפוסית - 2.70 מ' ברוטו
- ג. **קווי בניין**
קווי הבניין יהיו עפ"י סעיף 10.1.4 "קווי בניין" בתכנית תא/2676 א' - "מגדל אכטמן", קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו כמסומן בתשריט.
זאת למעט הקלה לשינוי קו בניין הקבוע בתכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה, על-ידי שינוי קו בניין דרום-מערבי מ-8.5 מ' ל-8.0 מ', ושינוי קו בניין דרום-מזרחי מ-5 מ' ל-4.5 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הבנין הינו בעל מעטפת זכוכית ואלומיניום לכל הגובה, משולבים בהבלטת קורות אופקיות בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בדרגת שקיפות גבוהה מ-50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ-14% (פנימית וחיצונית).
- ב. **מרפסות** – מרפסות "כלואות" המשולבות במערך הקורות האופקיות, אשר יחושבו כגוזזטראות. למרפסות מעקה זכוכית עם מאחז יד מאלומיניום.
- ג. **שילוט והצללות** – שילוט מסחרי ישולב בחזיתות המבנה ע"ג קירות המסך בכפוף להנחיות השילוט העירונית. כמו כן, שילוט עם שם ולוגו הבניין ימוקמו בחלק העליון של המבנה ע"ג קיר המסך בתחום הקומות הטכניות. הכל בכפוף ובתיאום עם הנחיות השילוט העירוניות. פרטים וחומרים להצללה/פרגולות התואמים להנחיות העירוניות.
- ד. **חזית חמישית** –
גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ככל הניתן. ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

ה. תאורה אדריכלית -

תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה. פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תותר בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על פי הנחיות עיצוב עירוניות לנושא.

ו. גגונים -

יותר גגונים לאורך חזיתות קומת המסחר והכניסות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

למגדל מתוכננת מבואה משותפת ל- 2 אגפי המשרדים ממערב למזרח. בדופן הדרום מזרחית כניסה לקומות המגורים ובדופן הדרומי כניסה לשטח הציבורי. לכל היקף קומת הקרקע יהיו כניסות ליחידות המסחריות. הכניסה לחניון התת קרקעי מדרך מנחם בגין באמצעות רמפה משותפת עם מגרש "קרבן" המקשרת את בגין ממערב ודרך השירות המזרחית.

ב. קומת הקרקע

בהיקף קומת הקרקע מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות, תאורה, וכניסות למסחר. הנ"ל מתואם לתכנית הפתוח המנחה של המע"ר הצפוני (תב"ע 2774).

ג. שטחים משותפים בנויים

במפלס 1- יוקצו מקומות לחניות אופניים וכן מקומות עבור חניית אופנועים בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובתאום עם אדריכל העיר.

2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 מערכות

א. **צנרת** – הצנרת הראשית מתוכננת בפיר צנרת ראשי בלובי הקומתי עם גישה. מערכת הסילוקים נפרדת לחלוטין ממי גשם, שפכים סינטריים, שפכי מסעדות וניקוזי מיזוג אוויר.

הניקוז ממסעדות יחובר למפרידי שומן. שפכים סינטריים – מערכת נפרדת מחוברת למערכת ביוב עירונית ראשית. מערכת ניקוז מי גשם – מחוברת ישירות לקו ניקוז עירוני. ניקוז מיזוג אוויר – יבוצע מיכל בגודל המתאים עם משאבות שיוזרמו למגדלי הקירור.

ב. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים במרחק של לפחות 3 מ' ממקום מאוכלס. חדר גנרטור ימוקם מול רמפת הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות הסביבה. תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.

ג. **מערכות מיזוג אוויר** – המערכת תכלול יחידות לטיפול באוויר צח שיוקנו בקומת גג הטכני ובחלל טכני של קומה העליונה של המשרדים. מגדלי קרור על הגג ומקררי מים בחדר מכוונת במרתף העליון. היחידות שיצטרכו אוורור טבעי יושתקו ויוסותרו בהתאם לתקנים ולדרישות העיריה.

ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** – איורור החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית. פליטת האוויר ושחרור עשן של חניונים וקומת המסחר יבוצע על פי המסומן בתוכנית.

מערכת אוורור במגדל ובמסחר:

לבנין תהיינה מספר מערכות אוורור: אוורור שרותים, אוורור מטבחונים, שחרור עשן לקומות כנדרש בתקן ולפי יועץ בטיחות.

כניסת האויר דרך היחידות להספקת אויר צח(סעיף ג לעיל). פליטת האויר בגג עליון: ארבעות לבתי אוכל, באם יהיו, יגיעו לגג עליון. האויר הנפלט יסונן. מערכות ניפוח חדרי מדרגות כנדרש בתקן.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – תחזית התפלגות נפחי הפסולת ומרכיבי המחזור, וכן עקרונות תכנון נדרשים בהתאם, מצורפים בנספח בנייה ירוקה לתכנית עיצוב אדריכלי בנספח מס' 3. תכנון הנדסי מפורט של מערכת אצירת האשפה יעשה בתיאום ובאישור אגף תברואה וע"פ הנחיות עירוניות לפינוי פסולת.

ו. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.

ז. **בריכות שחיה** – בריכות פרטיות מוקמו בקומות עליונות של המגורים.

מערך ניהול המים במגרש -

ניהול מי נגר -

בשטח התכנית קיימים מרתפים בנויים בקו המגרש ולא ניתן לבצע חלחול בתחומו. תכנית הפיתוח, כולל שיפועים לצורך ניקוז מי נגר מהמגרש יבוצעו בהתאם להנחיות עירוניות ותכנון כולל עבור המע"ר הצפוני, ובתיאום ואישור אדריכל העיר. בנוסף, תיבחן האפשרות להשהיית מי הנגר באמצעות וסת ספיקה שיותקן בחלק מהגגות הטכניים העליונים בפרויקט לצורך האטת ספיקת המים טרם יציאתם למערכת הניקוז.

מערך ניהול המים במבנה -

לאור הדרישה המזערית במים להשקיה מוצע להעביר את מי עיבוי המזגנים הנוצרים במבנים לצריכת מגדל הקירור ובכך להקטין את צריכת המים שלו. מי המזגנים בקומות המשרדים ובשטחים הציבוריים בקומות המגורים יועברו למכל אגירה במרתף ומשם יוזרמו למגדל הקירור.

סכמת השימוש במי העיבוי מצורפת בנספח מס' 2 בתוך נספח בנייה ירוקה לתכנית עיצוב.

ח. **כיבוי אש** – מתוכננות 3 רחבות כיבוי אש כמסומנות בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה. מיקום סופי לפי נספח בטיחות בהיתר והחלטת הוועדה.

ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות או בערוגות בצורה מוסוות ככל הניתן ושאינה יוצרת חסימת מעבר. גמל המים יוסווה בנישה בכניסה לרמפה ירידה לחניון. מיקום סופי יתואם עם מי אביבים.

רחבות כיבוי האש יסומנו בשילוט בלבד תוך שמירה על עקרונות העיצוב של התוכנית ובאישור אדריכל העיר.

2.6 בניה בשלבים

שלב ראשון: אגף גבוה כולל 31 קומות מעל קומת קרקע גבוהה משותפת. שלב שני בכפוף לאישור שטחי שירות בתב"ע בסמכות מחוזית: אגף נמוך כולל 13 קומות מעל קומת קרקע קיימת.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבור, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש לציבור, בפנקס רישום המקרקעין. השטחים הפתוחים יפותחו ויתוחזקו ע"י היזם, העיריה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטחים אלו. בפיתוח ישולבו אלמנטים של ריהוט רחוב, אשפתונים, גינות ותאורה בהתאם להנחיות ואישור מה"ע או מי מטעמו.

בצורת השטח המיועד לזיקת הנאה יכול שינוי לאחר אישור תב"ע מקומית 507-0207324.

3.2 פיתוח השטח

המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת ההנאה. עומק גנני 13-15 קוב לפי תוכנית.

- **תאורת הפיתוח:** תשלב בין עמודי תאורה בגובה משתנה, תאורת סימון לשבילים עם בולארדים וכו'. ותאופיין בגופי תאורה שאינם יוצרים סינוור ואו הפרעה בנתיב ההליכה.

- **ריצופים:** הריצוף בשטחי הפיתוח יהיה בגוון מתון, ובכפוף למדיניות העירונית ולאישור אדריכל העיר, כתנאי למתן היתר הבניה.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להיתר מתוקף תוכנית זו יהיה עמידה בת"י והחלטת הוועדה התואמת לנושא זה בעת הוצאת היתר.

א. דו"ח רוחות - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב, חלק מספר 1.1 בפרק א מאפייני בנייה ירוקה בתכנית: דו"ח רוחות- חוות דעת בנושא רוחות - מאת לשם שפר איכות הסביבה בע"מ. מסקנותיו:

ממצאי הבדיקה במודל ממוחשב תלת-ממדי לחיזוי רוחות מצביעים על כך כי הבינוי המתוכנן בשטח התכנית לא יגרום לשינוי מהותי במשטר הרוחות בסביבתו.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב, חלק מספר 1.2 בפרק א מאפייני בנייה ירוקה דו"ח הצללה- חוות דעת בנושא הצללה - מאת לשם שפר איכות הסביבה בע"מ.

ג. דו"ח תרמי עקרוני - בנספח בנייה ירוקה לתוכנית העיצוב נספח מספר 1: סקר תרמי ראשוני - מאת מאירה בית אל יעוץ תרמי ויעוץ סביבתי.

מסקנותיו: הקריטריונים לתכנון חתכי הקירות ומאפייני הזיגוג ייקבעו בהתאם לדרישות התקן הישראלי ת"י 5282, בדירוג מינימאלי C לצורך עמידה בדרישות הסף בתקן 5281, ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית ומה"ע לנושא הבידוד התרמי, התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ד. פרק וולנטרי - ייצור אנרגיה - אין מידע נוסף בשלב זה- יבחן בהמשך.

5. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטייה לתכנית זו.

6. אישורים וחתימות:

עורך התכנית:


 יעקב, מנכ"ל, סניף שותפות מוגבלת
 ש.מ. 550222129
 רח' בן גוריון 1 בני ברק 51232

יוזם התכנית:



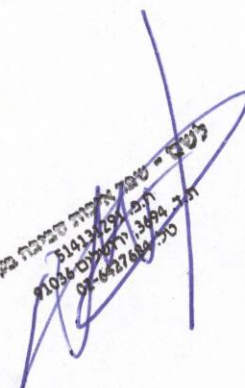
בעל הקרקע:


 קרדן נדל"ן
 יזום לפיתוח בע"מ

אדריכל נוף:


 חלי אלול צלניקר
 סטודיו לאדריכלות נוף
 ע.מ. 027353176

יועצים מקצועיים רלוונטיים:


 לשי - שירותי אדריכלות
 ת.ד. 134251
 תל אביב 61036
 טל. 03-6227660


 דגש הנדסה
 תכנון תנועה ודרכים
 בע"מ
 25.10.15