



מרחב תכנון מקומי תל- אביב- יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי תכנית מס' תא /מק/ 4402- מגדל בראשית דצמבר 2018

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תכנית עיצוב לתכ' תא/תעא/ 4402 – מגדל בראשית בבלי			
אושרה בישיבות :			
תאריך 04/07/2018 פרוטוקול 18-0013 החלטה ...ב'3-			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.ל.א.א.	י.מ.	א.מ.	תאריך 20.12.19

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
תכנית מס' תא/תעא/ 4402 - מגדל בראשית

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

הפרויקט ממוקם בשכונת בבלי בין רחוב פעמוני יוסף ממזרח, דרך מדרום ושצ"פ מצפון ומערב. סביבת הבניין: בנייה עירונית למגורים בגבהים שונים. מדרום בנייה חדשה של מגדלי מגורים רבי קומות. התוכנית התקפה: תכנית מס' תא/תעא/ 4402 - "מגדל בראשית"

ייעוד לפי התוכנית התקפה – "מגורים ד' ושפ"פ

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/תעא/ 4402 - "מגדל בראשית" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 ממסכי תכנית העיצוב

- א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב")
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח")
- ג. נספחים נוספים עפ"י דרישת התב"ע ועפ"י העניין (נספח תנועה, נספח סביבתי, נספחי בנייה ירוקה וכיוב')

כל אחד ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה. במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית ראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

1.4 תחולת תכנית העיצוב

תוכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את חלקי חלקות: 29,30,290,293,495, בגוש 6107.

1.5 שטח התכנית העיצוב

שטח תכנית העיצוב: כ-4 דונם

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

רחוב פעמוני יוסף 12, תל אביב בשכונת בבלי. רחוב פעמוני (מזרח), דרך מדרום ושצ"פ - גינת אברמוביץ' מצפון ומערב.

1.7 יוזם תכנית העיצוב

חברת "מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ"

1.8 בעל הקרקע

חברת "מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ"

1.9 עורך תכנית העיצוב

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: צור-וולף אדריכלים
מתכנן תנועה- דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ סביבתי: שמואל ליפשיץ- פיתוח סביבה וקיימות ESD בע"מ

1.10 מטרת תכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/תעא/4402 - "מגדל בראשית", סעיפים 6.1, 6.2.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

בניין מגורים בין רחוב פעמוני לגינת אברמוביץ'. בקומת הכניסה מרחוב פעמוני מתוכננת מבואת כניסה בגובה 11 מטרים, שטחים משותפים לדיירים שטחים טכניים וחנייה. במפלס הביניים החפור מעל מפלס פעמוני מתוכננים בריכת שחייה, חדר כושר, טרקלין, חדר ישיבות, חדרי טכניים וכו'. במפלס גינת אברמוביץ' מתוכננת מבואת כניסה נוספת מהשצ"פ בגובה של 5.50 מ' ודירות גן למגורים ומעל 41 קומות מגורים. מתחת למפלס פעמוני ישנם 3 מרתפים המשמשים לחנייה ומתקנים טכניים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה הבניין כ-168 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
גובה הקומה במפלס אברמוביץ' לא יעלה על 7 מ' ברוטו
גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.4 מ' ברוטו.
יותר חללים דו קומתיים בבניין בשטח של עד 10% מסך השטחים העיקריים במבנה – ותותר הקמת יציעים עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים. גובה קומות המרתף מעל מפלס פעמוני לא יעלו על 6 מ' וקומות המרתף מתחת למפלס פעמוני בהתאם לע1.

ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו עפ"י סעיף 4.1.2 "קווי בניין" בתכנית תא/מק/4402 - "מגדל בראשית"
קו בניין קדמי לכוון פעמוני 3.5 מ'
קו בניין צדדי צפוני 8 מ'
קו בניין מערבי לכוון גינת אברמוביץ' 33 מ'
קו בניין דרומי 4 מ'

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – הבנין הינו בעל מעטפת זכוכית ואלומיניום לכל הגובה, שבה משולבות קורות אופקיות בגוון בהיר.
אישור סופי של אדיכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר הבניה

- ב. **מרפסות** - מרפסות תשולבנה במערך הקורות האופקיות עם מעקה זכוכית.
- ג. **פרגולות** - יאושרו במסגרת היתר בנייה בהתאם להתאמתן לחוק
- ד. **חזית חמישית** - גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
למגדל מתוכננות שתי כניסות עיקריות: בדופן המזרחית כניסה מרחוב פעמוני ובמפלס אברמוביץ' כניסה מכון מערב. הכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב פעמוני.

- ב. **קומת הקרקע**
בהיקף קומת הקרקע במפלס פעמוני מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות ותאורה. בדופן הדרומית של המגרש בין קו בניין לקו מגרש המדרכה תמשיך ללוות את המבנה עד הגעה למדרגות המובילות למפלס אברמוביץ'. במפלס אברמוביץ' מתוכננת גינה שממשיכה את גינת אברמוביץ' ומובילה למבואת הכניסה העליונה של הבניין בזיקת הנאה לציבור

- ג. **שטחים משותפים בנויים**
במפלס פעמוני מתוכננים לובי כניסה ושטחים טכניים. בקומת הביניים החפורה מעל מפלס פעמוני מתוכננים בריכת שחייה, חדר כושר, מגרש סקווש, ספא, ג'קוזי, חמאם, טרקלין, חדר ישיבות וחדר סיגרים. במפלס גינת אברמוביץ' מתוכן לובי כניסה נוסף, מגורים ושטחים טכניים.

- 2.4 **נגישות**
תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

- 2.5 **תנועה**
תכנית המרתפים הינה כ-4000 מ"ר. הכניסה לחניון מתוכננת ממפלס פעמוני ובנוסף 3 מרתפי חנייה. מתוכננים 373 מקומות חנייה לפי תקן 1: 2 בנוסף ל-25 חניות אורחים. מתוכננים 17 מקומות חנייה לאופנועים לפי תקן 1: 5. מקומות חנייה לאופניים יתוכננו בשטחים משותפים במרתפים.

- 2.6 **מערכות**
 - א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במפלס פעמוני ובמרתפים במרחק של לפחות 3 מ' ממקום מאוכלס. חדר גנרטור ימוקם לצד רמפת הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות הסביבה וחדר הטרנספורמציה ימוקם בצידו הדרומי של המבנה בתיאום עם חברת החשמל. תשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.
 - ב. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** – איורור החניונים יעשה ע"י מערכת מכנית. אוויר צח יכנס למרתפים דרך פתחי האורור בעזרת מערכת מפוחים שמוציאה את האוויר דרך רמפת הכניסה לחניון.
 - ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – ריכוז ופינוי האשפה יעשה במפלס פעמוני ויתואם עם אגף התברואה לעת הוצאת היתר בניה. הפתרון המתוכנן לאצירת הפסולת והמחזור יכלול חדר אצירה מרכזי אחד במפלס פעמוני סמוך אליו חדר מחזור/משני. לאורך מגדל המגורים ימוקמו חדרי פינוי קומתיים.
 - ד. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
 - ד. **בריכות שחיה** – מתוכננת בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניין במרתף העליון, וכן בריכות פרטיות בקומות עליונות של המגורים.

ה. **כיבוי אש** – מתוכננת רחבת כיבוי אש כמסומן בתכנית העיצוב בשילוב ברזי סניקה אשר ישולבו במעטפת הבניין בנישה ייעודית. מיקום סופי לפי נספח בטיחות בהיתר. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות כחלק ממעטפת הבניין. גמל המים יוסווה בנישה בכניסה לרמפה ירידה לחניון. רחבת כיבוי האש תסומן בשילוט בלבד תוך שמירה על עקרונות העיצוב של התוכנית ובאישור אדריכל העיר.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה / שפ"פ

כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבורי פותחו ויתוחזקו ע"י היזם. השפ"פ במפלס אברמוביץ' בזיקת הנאה לטובת הציבור והפיתוח שם ייעשה ללא גדרות וללא חסימות באופן המשכי לגינת אברמוביץ'. השטחים הפתוחים במפלס פעמוני גם יתוכננו ללא חסימות כלפי הרחוב. העיריה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטחים אלו. בפיתוח ישולבו אלמנטים של ריהוט רחוב, אשפתונים, גינות ותאורה וחומרי הגמר יאושרו על ידי אדריכל העיר ואגף שפע במסגרת היתר הבניה

3.2 פיתוח השטח

- מערך ניהול המים במגרש - ניהול מי נגר

- בתכנית תא/ע1 מתאפשר תכנון מרתף בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש. בהתאם לחוות דעת הידרולוג יוקמו שני קידוחי חלחול למי התהום בקוטר 80 ס"מ ובעומק של כ-18 מ' מפני השטח. צנרת הניקוז של הצמ"גים גם תנותב אל בורות החלחול.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- מדרכות ציבוריות -**
- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א ויושם דגש מיוחד על החיבור בין גינת אברמוביץ' לתחום השפ"פ. בדופן הדרומית של המגרש בין קו בניין לקו מגרש המדרכה תמשיך ללוות את המבנה עד הגעה למדרגות המובילות למפלס אברמוביץ'. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

4. מאפייני בנייה ירקה

- 4.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 4.2 הצללות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות ההצללה.
- 4.3 תפקוד אנרגטי של המבנים – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרג אנרגטי B. האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.
- 4.4 רוחות – תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח ורשימת צמחייה שתציג את מיקומם של עצים בעלי חופה צפופה וירוקי עד למיתון הרוחות בסביבת הפרויקט.
- 4.5 ייצור אנרגיה – במידה וניתן תינתן עדיפות למערכת ייצור אנרגיה סולארית על גג המבנה יחד עם שימוש במערכות חימום מים יעילות עפ"י התקנות.

5. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בתכנית העיצוב באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

6. תנאים להיתר:

תנאי לקבל היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

7. אישורים וחתימות:

יסקי, מור, סיון שותפות הונבלת
 ש.מ. 550222129
 דחי בו גוריון 1 בני ברק 51232

• עורך התכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

• יוזם התכנית: חברת "מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ"

• בעל הקרקע: חברת "מגדלי בראשית נדל"ן בע"מ"
 ח.פ. 515042836

• אדריכל נוף: צור וולף ארכיטקטורה.

• יועץ בנייה ירקה: שמוליק ליפשיץ, חברת ESD

• מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים

חן צור-ליאור חולף
 אדריכל נוף בע"מ
 פיתוח סביבה
 וקיימות בע"מ

דגש הנדסה בע"מ
 אבירם אגאי
 רישיון 36538