

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
עא 4695 (1) - "מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "תעא 4695 (1)"			
אושרה בישיבה:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	8.
1.4.2020	0005-20	החלטה	8.
מנהל האגף	אדריכל העיר	מו"ר העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]	[חתימה]
תאריך	17/3/2020	תאריך	17/3/2020

1. פרטים כלליים

1.1 רקע

התוכנית הראשית קובעת עירוב שימושים בכל אחד ממרחבי התכנון וכוללת קומות מסחר, מבנים למגורים, מגרש ביעוד שטח ציבורי ושטחי ציבור בנויים. תכנית העיצוב קובעת את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות הקמת מבנים למגורים מעל קומות מסד של שטחי מסחר. מבני המגורים - בגובה של עד 14 קומות ובנוסף מגדל בגובה עד 30 קומות ממפלס הכניסה הקובעת למגורים. סה"כ יבנו במסגרת התכנית 855 יחידות מגורים.

היבטי תנועה: ברחוב אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. תחנה אחת מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב.

התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:

למרחב תכנון א'- (מגרש 35) הכניסה מרחוב 2040.

למרחב תכנון ב'- (מגרש 36) כניסה מרחוב אינשטיין וכניסה מרחוב יובל נאמן.

למרחב תכנון ג'- (מגרש 33) כניסה מרחוב אינשטיין.

תקן החנייה לרכב ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא: תע"א 4695 (1) "מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין" (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 **מסמכי תכנית העיצוב**

- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספח פיתוח, נספח תנועה, נספח בניה ירוקה.
- כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
- במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 **תחולת תוכנית העיצוב**

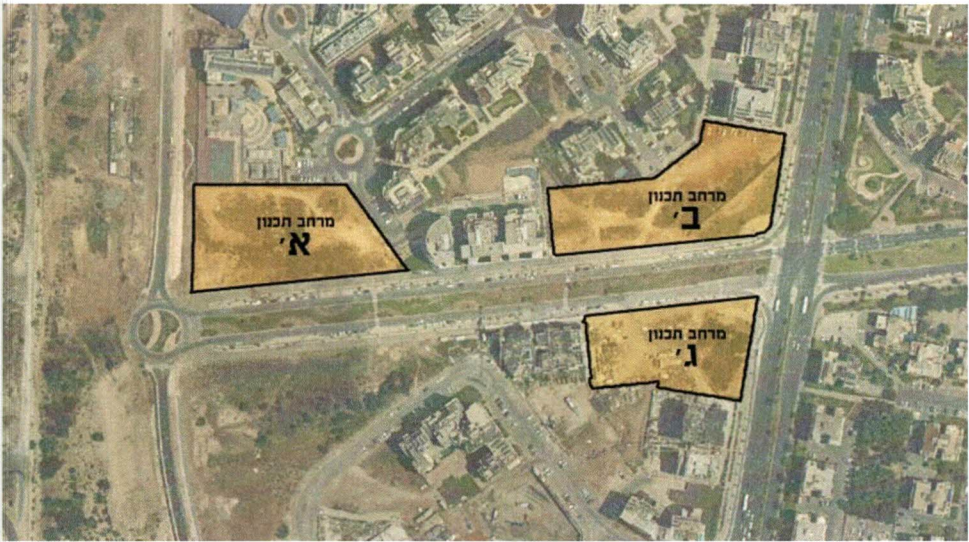
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר	חלק	16	3
6884	מוסדר	חלק	47-48 , 40-41	
6885			38	
6885	מוסדר	חלק	40-41 , 31-32	
6896			161	

1.5 **שטח תכנית העיצוב**

45.748 דונם

1.6 **מיקום וגבולות תכנית העיצוב**

- רחוב אינשטיין, 11-15 שכונת נופי ים
- רחוב אינשטיין, 1-5 שכונת נופי ים
- רחוב אינשטיין 14-16 שכונת ל' החדשה



1.7 **יזום תוכנית העיצוב**

קבוצת חגי' יעוז וניהול פרויקטים בע"מ ואחרים

1.8 בעל הקרקע

קבוצת חגי' יעוז וניהול פרוייקטים בע"מ ואחרים, עיריית תל אביב-יפו

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: דן צור - ליאור וולף אדר' נוף בע"מ
יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים בע"מ

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' 4695 –
"מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין" סעיף 6.4.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. מגורים:

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס השכונה):
למגדל המגורים - עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות. גובה מכס' למגדל עד 120 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
למבני המגורים בבנייה הרוויה - עד 14 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות
גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'.
בשלוש הקומות האחרונות של כל בניין מגורים, יותר גובה קומה מירבי של 4.5 מ'.
בכל בניין מגורים מתוכננים חללים כפולים בשטח 5% משטח כל בניין, בהתאם להוראות התכנית הראשית.
קומה כפולה תחשב לצורך מנין הקומות כ-2 קומות (מבלי לחרוג ממספר הקומות המירבי המותר).
במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גגות מגדלי המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
הקומה הטכנית תחולק לעד 3 מפלסי ביניים טכניים שיחושבו כקומה אחת. גובה הקומה הטכנית עד 9 מ'.
גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

■ בריכות שחיה:

בריכות במרפסות הגג (למעט בחלקו של הגג העליון המשותף למערכות טכניות) יבחנו במסגרת תיק מידע ובכפוף למדיניות העירונית.

ב. מסחר:

- מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יותרו עד 2 קומות מסחר.
- הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ', במסגרת גובה זה תותר קומת ביניים; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ'. הכל בהתאמה למפלס רחוב אינשטיין ורחובות הסמוכים.
- גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית וגג פעיל, שהגישה אליו מונגשת ומקורה.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת למסחר תתאפשר עוד קומת מסחר אחת נוספת.

ג. מרתפים:

- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר נטו. יתר קומות המרתף יהיו בגובה של עד 3.5 מ'.

ד. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 4695 – "מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין".

2.2 מבני ציבור-

מרחב תכנון א' - מבנה ציבורי עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה) בן עד 4 קומות ממפלס השכונה ובסה"כ עד 5 קומות, סה"כ 2700 מ"ר לשימוש מרכז קהילתי. מתוכננות 2 כניסות למבנה, אחת ממפלס השכונה (+15) והשנייה ממפלס ביניים (+12). גג המבנה הציבורי מתוכנן כגג נגיש ופעיל, ובהתאם יתאפשר מבנה מעלית ויציאה מקורה מחדר המדרגות והמעלית. בקומות החניון 300 מ"ר עבור חניות למבנה הציבור.

מרחב תכנון ב' - מגרש ציבורי עצמאי (מגרש חום) בשטח 1396 מ"ר לתכנון בעתיד בהתאם להוראות תכנית צ' ולהוראות התכנית הראשית.

מרחב תכנון ג' - מבנה ציבור עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה), בן עד 4 קומות ממפלס השכונה סה"כ 1300 מ"ר לשימוש מרכז טיפולי לגיל הרך וארבע כיתות מעון יום. כניסה למבנה ממפלס השכונה, רחוב יובל נאמן. תתאפשר גישת הולכי רגל ממפלס לוי אשכול למפלס הכניסה למבנה.

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חזיתות מבני המגורים במרחבי התכנון השונים לא תהיינה אחידות לשם קבלת מגוון אדריכלי בין מרחבי התכנון ובהתאם למפורט בנספחי תכנית העיצוב.

א. חומרים -

המבנים יחופו בחומרי גמר בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. יותר חיפוי פלטות מתועשות מאלומיניום, בטון מתועש, טרספה, זכוכית קראמית או כל חומר מתועש אחר בהיר ואחיד, אבן בתלייה יבשה, בתנאי שכל הפרוייקט כולו יהיה באותו החומר בכל מתחם (למעט מסתורים ואלמנטים מיוחדים), ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת היתר בניה. יותר שילוב קירות מסך מזכוכית עם חיפוי low e פנימי, זכוכית בידודית, ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של עד 14% ומעבר אור של לפחות 50%. הזכוכית תהיה עם מקדם חדירת אור טבעי, זכוכית שקופה clear, ללא גוון בגוף הזכוכית.

ב. מרפסות -

- המרפסות יהיו חופפות בצורה מלאה, אחת מעל השנייה. לא יותרו מרפסות מדלגות, פרט למקרים יחודיים נקודתיים.
- לא יותרו דירות גן ולא תותר הצמדת שטחים פתוחים לדירות.
- עבור דירות בקומת הכניסה יותרו מרפסות עם מעקה בנוי סביבן. המרפסות יהיו בקונטור המרפסות בקומות העליונות, ויחשבו כמרפסת (גזוזטרא) לעניין חישובי שטחים.
- מעקות המרפסות יהיו מזכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה בצבע בהיר או כדוגמת הפרופילים בחזית. יותרו מעקות מרשת פלדה או מעקות מתכת.
- יותר פתרון תליית כביסה במסתורים או בתחום מרפסות הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית. לצורך כך ישולבו במעקה המרפסות חלקים ברמת איטום גבוהה יותר, כחלק מעיצובו הכולל של המעקה. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומרים כגון זכוכית מודפסת, מתכת או כל חומר אחר באישור אדריכל העיר.

ג. שילוט-

- סימון שילוט ופרטים: סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע.
- שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה, בכפוף לאישור נספח לשילוט ופרטים נוספים לשטחי מסחר, עפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ד. חזית חמישית

- גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג וייתן מענה להשהיית מי נגר.
- שטחי הגגות במבנים הנמוכים, יפותחו כ"גג ירוק" נגיש ופעיל, "גג כחול" (להשהיית מי נגר) או שילוב בין השניים.
- שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בחצץ בגוון בהיר.
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסטטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.
- על גגות שטחי הציבור יותרו תאים פוטוולטאים ע"פ מדיניות מאושרת.
- כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- השטח הדרוש בגג העליון יהיה משותף לשימוש מערכות טכניות.

ה. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.
- תאורה החוץ תתוכנן כך שתמנע "זיהום אור".

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים:

- הכניסות יופרדו לפי השימושים השונים: כניסה למגורים ולשימושים הציבוריים במפלס השכונה, למסחר במפלס רחוב אינשטיין/ רחוב 2040/ לוי אשכול בהתאמה למרחב תכנון.

ב. כניסה לכלי רכב:

- כניסה ויציאת כלי רכב למרחב תכנון א' תהיה דרך רחוב 2040.
- כניסה ויציאת כלי רכב למרחבי תכנון ב' ו-ג' תהיה דרך רחוב אינשטיין.
- כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים למרחב תכנון ב' תתאפשר גם מרחוב יובל נאמן לאחר חיבור החניונים ע"י זיקת ההנאה לרכב; כניסה דרך רמפה קיימת בחלקה 38.
- עמדות הבידוק ככל וידרשו ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות ומדרגות שימוקמו בחניונים. יציאות חירום נוספות יתוכננו ככל שידרשו לפי התקנים התקפים.
- תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הכניסה הקובעת למגורים באמצעות מעלית או באמצעים אחרים.

ג. קומת הקרקע

- חלקים מהגג מעל המסחר יפותחו כשטח מגוון פתוח לציבור, כולל נטיעות, מצללות, ספסלים, ואלמנטי פיתוח. במפלס זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- לא יוצמד שטח לדירות במפלס זה, תותר מרפסת מתוחמת בהמשך לקונטור המרפסות בקומות.

ד. שטחים משותפים בנויים

חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות הכניסה לבנייני המגורים וקומת המרתף העליונה. כמו כן, תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתוכנית.

2.5 נגישות

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

2.6 מערכות

א. חניה-

- תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית, בעת הוצאת היתרי בניה. לפי המחמיר מהם.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים תוסדר בחניון במסגרת הבקשה להיתר בניה. יש להציג מיקום חניית כלי רכב דו גלגליים במפלס הרחוב, ובקומות החנייה. לאישור אגף התנועה.
- ב. **צנרת** – לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. **מתקנים טכניים והנדסיים** – מערכות טכניות יוקמו על גג המבנים, או במסגרת מעטפת הבניין – בתוך גומחה ויקבלו הסתרה נאותה, באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות בולטות מקירות הבניינים או מפני הגג העליון למעט המפורט בתכנית זו. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז בטיחות, ברזי כיבוי אש, הסנקה וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.
- בתחום השפ"פים יותר אוורור מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים והטמנת צובר גז בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה, כמפורט בחוברת העיצוב.
- ד. **מיזוג אוויר ואוורור חניונים ושטחים מסחריים** –
 - פתחי פליטת האווריר מהחניונים: תתבצע פליטת אווריר חניונים כלפי שטחים פתוחים תוך שמירת מרחק מינימלי מפתחים בחזית של לפחות 5 מ' ובגובה מינימלי של 2 מ' מעל גובה מפלס הולכי הרגל; או באמצעות פירים על גגות המבנים.
 - פליטת אגוזי גנרטור: תתבצע בגגות מבני המגורים בכל מרחב תכנון.
 - פליטת אווריר חדרי גנרטורים: תתבצע מעל גובה ראש, תוך שמירת מרחק מהולכי רגל, מאחר והאווריר הנפלט איננו מזוהם.

- מנדוף המסחר: פתרון פליטת מנדוף ימוקס בגגות בנייני המגורים. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים או פתרונות חלופיים עתידיים שיאפשרו ע"י היחידה לאיכ"ס, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה המסחר העצמאי במתחם תכנון א'.

שינויים לא מהותיים במיקום פירי אירור החניונים, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

1. יוקם חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
2. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות.
3. מתוכננים שטחי שירות לפעילות עסקית, המאפשרים לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
4. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העסקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.
5. עבור פתרון פינוי אשפה ממגרש 400 (שב"צ) במרחב תכנון ב' יותרו החלופות הבאות:
 - א. חיבור בין מגרש 400 למגרש 136 במפלס רחוב אינשטיין באמצעות דלת לגישה אדם לטובת פינוי האשפה אל הדחסניות של מגרש 136.
 - ב. חיבור מגרש 400 למערך האשפה הפנאומטי של מגרש 136 תוך השתתפות של מגרש 400 בעלויות הקמת המתקן הפנאומטי והחיבור אליו.
 - ג. פינוי אשפה באמצעות עגלות ישירות ממגרש 400, ממפלס רחוב יובל נאמן/ ארתור רובינשטיין.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.

- ז. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש מתוכננות, בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש. ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניין ו/או במשולב בבניין שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואלי כלפי המרחב הציבורי, וככל הניתן לא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

2.6 בניה בשלבים:

- ניתן יהיה לממש באופן עצמאי ובלתי תלוי כל מרחב תכנון באופן עצמאי, כאשר במרחב תכנון ב' ניתן יהיה לממש את מגרש 136, את מגרש 137 ואת מגרש 400 באופן עצמאי כל אחד בנפרד, באופן שתהיה המשכיות של מפלס המסחר מבחינת חומרים, אופי, קירוי, מפלסים ותנועה לאורך הרחוב.
- ניתן יהיה לפצל בקשות להיתרי בנייה לשלבים בסמכות אגף רישוי: היתר לחפירה, דיפון וביסוס; היתר לבינוי מלא ועבודות פיתוח.

• מרחב תכנון א':

- ניתן יהיה לחלק את הבניה לשני שלבים:
- שלב א'- יכלול את מלוא שטחי המרתפים, שטחי המסחר ושצ"פ.
- שלב ב'- הקמת מבני המגורים והשטחים הבנויים לשימוש ציבורי ועבודות הפיתוח של השפ"פים והשצ"פים. ככול שהמבנים לא יבנו בעת ובעונה אחת, ידרש פתרון פיתוח זמני.
- ניתן יהיה להקים את כלל המבנים במתחם בהינף אחד.

• מרחב תכנון ב':

- מגרש 400 ביעוד שב"צ לא יהיה תלוי בהקמת המבנים האחרים במרחב התכנון.
- ניתן יהיה לחלק את הבניה באופן הבא:
- שלב א'- יכלול את מלוא שטחי המרתפים, שטחי המסחר ושצ"פ.
- שלב ב'- הקמת מבני המגורים ועבודות הפיתוח של השפ"פים והשצ"פים. ככול שהמבנים לא יבנו בעת ובעונה אחת, ידרש פתרון פיתוח זמני.
- ניתן יהיה להקים את כלל המבנים במתחם בהינף אחד.
- מתן היתר בניה למגרש 137 יותנה באפשרות להתחברות לרמפת הכניסה שנמצאת במגרש 136.
- חלקה 47 (מגרש 137) הינה חלק מתכנית עיצוב זו. שינויים בעיצוב החזיתות ובתכנון יהיו בהתאם לעקרונות תכנית זו ויאושרו ע"י אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

• מרחב תכנון ג':

- ניתן יהיה לחלק את הבניה לשני שלבים:
- שלב א'- יכלול את מלוא שטחי המרתפים, שטחי המסחר ושצ"פ.
- שלב ב'- הקמת מבני המגורים והשטחים הבנויים לשימוש ציבורי ועבודות הפיתוח של השפ"פים והשצ"פים. ככול שהמבנים לא יבנו בעת ובעונה אחת, ידרש פתרון פיתוח זמני.
- ניתן יהיה להקים את כלל המבנים במתחם בהינף אחד.

- מימוש השלבים השונים יחייב מתן מענה אקוסטי ומענה לנושאי זיהום אויר ליחידות המגורים ולשטחי המסחר.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים בזיקות הנאה יפותחו ללא גדרות, מחסומים ויתאפשר בהם מעבר נגיש ורציף לטובת הציבור, לרבות קישור בין מפלסי התכנון והפיתוח השונים.

3.2 שטחים ציבוריים פתוחים

- **במתחם תכנון א':** שצ"פ משוקע ביחס למפלס רחוב אינשטיין, בשטח של כ- 1800 מ"ר, משלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, נטיעות וגינון, ואזור משחק לילדים. הגישה לשצ"פ מונגשת באמצעות דרגנוע ישירות מרחוב 2040, באמצעות מעליות בתחום השטח המסחרי ממזרח לשצ"פ ודרגנוע מהדופן המערבית, ובאמצעות מדרגות משולבות בטרסות מהדופן הפונה לרחוב אינשטיין. אזורים אפשריים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום, המיקום הסופי ייקבע בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים. ניתן יהיה לבצע שינוי של עד מטר במפלסי הפיתוח של השצ"פ בהיתר הבנייה.
- **במתחם תכנון ב':** שצ"פ במפלס רחוב אינשטיין, בשטח של כ- 770 מ"ר, משלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, כמו גם נטיעות וגינון ואזור משחק לילדים. מיקום סופי של איזור המשחק יקבע בעת הוצאת היתר. אזורים אפשריים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום, המיקום הסופי ייקבע בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים.
- **במתחם תכנון ג':** 2 שצ"פים במפלס הרחוב אינשטיין ולוי אשכול, בשטח כולל של כ- 1,230 מ"ר, המשלבים בתוכם אזורי שהייה, פינות ישיבה, כמו גם נטיעות וגינון ואזור משחק לילדים. מיקום סופי של איזור המשחק יקבע בעת הוצאת היתר. אזורים אפשריים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים.
- בתחום השצ"פ בקו בנין 0 עם החזית המסחרית, יתאפשר מעבר מרוצף, ברוחב מינימלי של 1.5 מ' בו יתאפשרו מעבר וכניסה לעסקים. המעבר יוצג בתכניות באופן נהיר. במידה ויוצע מעבר רחב יותר תינתן הבהרה ונימוק לרוחבו.
- העירייה תהיה רשאית לשנות ולהתאים את המעבר ע"פ הצרכים העירוניים ואופן פיתוח השצ"פ.
- הפרדת מערכות השקיה של השצ"פים והשפ"פים בתכנית. מיקום ארונות השקיה ומתקני תשתית במיקום מוצנע בשטח הבניין בכל המתחמים. במתחם תכנון א', ישולב פתרון הניקוז השצ"פ בחירום במיקום מוצנע במרחב השצ"פ, אשר יקבע בעת הוצאת היתר הבניה

3.3 שטח פרטי פתוח

- יפותחו כשטח מגוון פתוח לציבור כולל נטיעות.
- בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים וכמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- שטח פתוח בזיקת הנאה בתחום המגרשים הסחירים: השטח הפתוח בכל מגרש לא יפחת מהשטח המינימאלי הנדרש בסעיף 6.7 להוראות התכנית הראשית. השטחים יפותחו ברצף מפלסי עם שטחי השפ"פ, ללא אמצעי תיחום כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- יותר סימון באמצעות שינויים בחומרי גמר בין שטח פתוח פרטי לבין שטח פתוח ציבורי.
- יותר שילוב זכוכית מרוצף בפלטות זכוכית או לבני זכוכית לשם החדרת אור למפלס מתחת למפלס הכניסה הקובעת למגורים.
- בכל אחד משלושת מרחבי התכנון, יפותח הגג מעל המסחר, כשטח מגוון פתוח לציבור, נטיעות, מצללות, ספסלים, אזורי ישיבה ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי

- אופנים. יתאפשר פיר מעליות וגגון מעל הכניסה לחדר מדרגות ומעלית.
- לא תותר חניה על קרקעית בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים/אופנועים שתוסדר בתחום המגרש כמפורט בנספחי תכנית העיצוב. כניסת רחבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך.
- תותר הצבת שולחנות וכסאות בשטחי השפ"פ, באזורים אשר יקבעו בהתאם להנחיות אגף רישוי עסקים. בכל מקרה, תכנון השפ"פ כפוף לאישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר הבנייה.
- השטחים הפרטיים יתוחזקו ע"י בעלי הזכויות באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול בהתאם לכתבי ההתחייבות שנחתמו.
- השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מרחב תכנון בנפרד בהתאם לשלבויות הבניה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס גמר למבנה שבאותו המתחם.

3.4 פיתוח השטח

א. שתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט – כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- יינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (לכל הפחות).
- בתי הגידול של העצים בשטחי הפיתוח יהיה לכל הפחות בנפח של 15 מ"ק לעץ, ובעומק מקסימלי של 1.5 מ' ומינימום 1 מ' נטו. יתוכננו בתי גידול רציפים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בקוטר שלא יפחת מ- 3 צול.
- יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי ולקרבה לים, לצורך עמידותם. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת עצי הצל המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- תכניות לנטיעות, השקיה ופרטים יוגשו לאישור אגף שפ"ע לעת הגשת היתר הבניה.

ב. חומרי גמר:

- חומרי הגמר יתואמו במסגרת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ראשי מערכת להשקיה - ההשקיה תהיה אוטומטית (טפטוף + המטרה) עם מחשב השקיה ומערכת דיזון (לרבות מתקן אל חוזר). ראשי המערכת יהיו במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח באופן שאינו מהווה מפגע ויזואלי או/ו מפגע להולכי רגל.

ג. מי נגר:

- תכנית העיצוב כוללת שמירה על 15% משטח כל מרחב תכנון כשטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בהתאמה).
- לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. גגות יתוכננו באופן שתאפשר השהיה למי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
- תכנון וביצוע פתרונות חלחול ע"י היזם.

ד. רחובות:

- מגרש 831, בפינת הרחובות איינשטיין ולוי אשכול יפותח כהמשך רציף של המדרכה ועל פי סטנדרט עירוני ובהתייחסות לשצ"פ הגובל.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. ניהול אנרגיה :

- דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282 : המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- יש להיערך לאפשרות עתידית של חיוב התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של שטחי הגגות פנויים של המבנים לצורך ייצור אנרגיה נקיה. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
- יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית (דוגמת צינור בעובי 3 צול) המחברת ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג המבנה ללוח החשמל הראשי שלו.

ב. ניהול מי נגר :

- על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).
- יש להשאיר 15% משטח כל מרחב תכנון נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.

ג. ריצופים : תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.

ד. חסכון במים :

1. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
2. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
3. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להדחת אסלות.

ה. תשתיות :

ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין :

- תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

- תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
 - ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.
- ו. דו"ח רוחות: הוצג ואושר ע"י מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה עבור מתחמים א' ב' ו-ג'.
- ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים: הוצג ואושר ע"י מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה.
- ח. דו"ח תרמי עקרוני: על פי דרישות ת"י 5281 בדרוג אנרגטי מינימלי B (יוגש כחלק מתקן בניה ירוקה).

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. תנאים להיתר בניה

תנאים לפתיחת בקשה:

1. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בניה.
2. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השצ"פים מול אגף הכנסות מבנייה לפני פתיחת בקשה לבינוי מלא (לא כתנאי לחפירה ודיפון).

תנאי לתחילת עבודות הבנייה:

1. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.
2. אישור יועץ נגישות לתכניות ופרטי הפיתוח בשצ"פים, כולל פרטי מתקני משחקים פורמאליים.
3. מגרש 137 יידרש לחתום על הסכם מול מגרש 136 בנוגע לפתרונות אשפה במגרש 136.

תנאי לאכלוס מבני המגורים ושטחי המסחר:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יסוכם מול אגף הכנסות מבנייה כמפורט לעיל.
2. אישור חומרי הגמר לחיפוי הבניינים ע"י אדריכל העיר, לפני יישומם בפועל.
3. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.
4. רישום בפועל של השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התכנית בבעלות העיריה.
5. מסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים והמסחר.

6. אישורים וחתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

אדריכל נוף
משרד אדריכלים ונוף
מ.ר. 10599
מס' 10599