

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/10/2021

לאשר את התוכנית

17/11/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

בי/697-מגרש 14 מתחם הקוממיות-בת ים

נספח בינוי מס' 502-0352799

תכנית 502-0352799 13/12/2020 15:03:14 נספח פיתוח סביבתי נספח פיתוח ועיצוב נופי



נספח פיתוח ועיצוב נופי

התכנית המוצעת גובלת בציר הירוק העירוני הראשי שעובר ברחוב קוממיות ובלב אזור העסקים המתחדש של העיר. התכנית מציעה הקמת מתחם עירוב שימושים הכולל שני מגדלי מגורים ומגדל משרדים מעל קומת מסחר אשר ישתלב עם תנועת הולכי הרגל ועם קו הרקיע של ציר הקוממיות. בנוסף, התכנית מקצה שטח למבני ציבור.





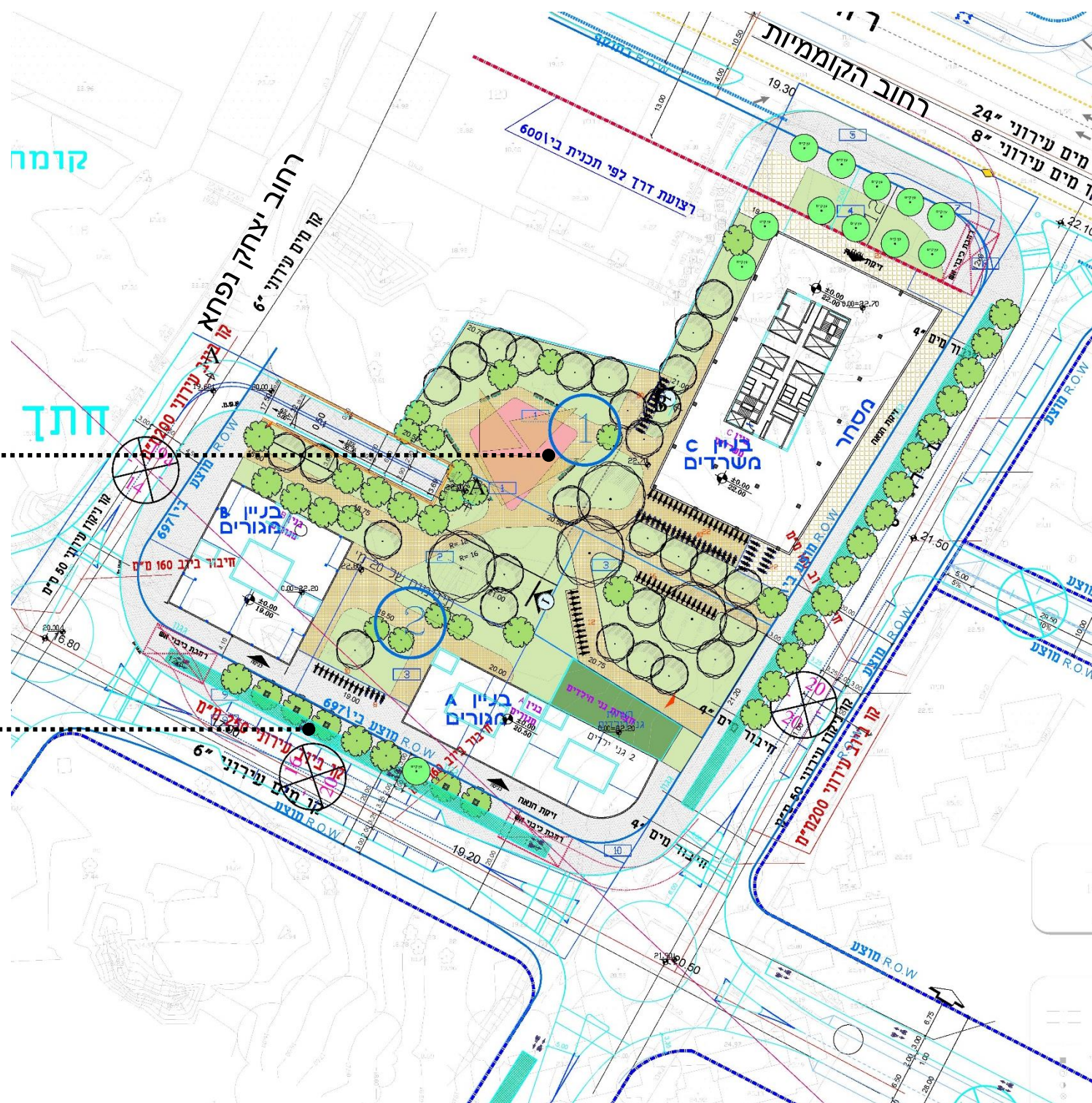
תכנית הפיתוח נותנת מענה לצרכים השונים של המשתמשים והעוברים ושבים. התכנית מציעה מערך של שבילי הליכה המחברים בין הרחובות הסמוכים לפרויקט.



בנוסף לשבילים יתוכננו אזורי גינון וכן מקומות למנוחה (ספסלי ישיבה) ושהיה (מצללה ומתקני משחק) אשר יעודדו את התושבים להשתמש במתחם



בתחום התכנית המוצעת יש לשמור על רוחב מדרכה מינימלי (ברחובות חדשים) של 2.5 מ'. זאת על מנת לאפשר מעבר בטוח ושתילה של עצים במדרכה.





חתך עקרוני



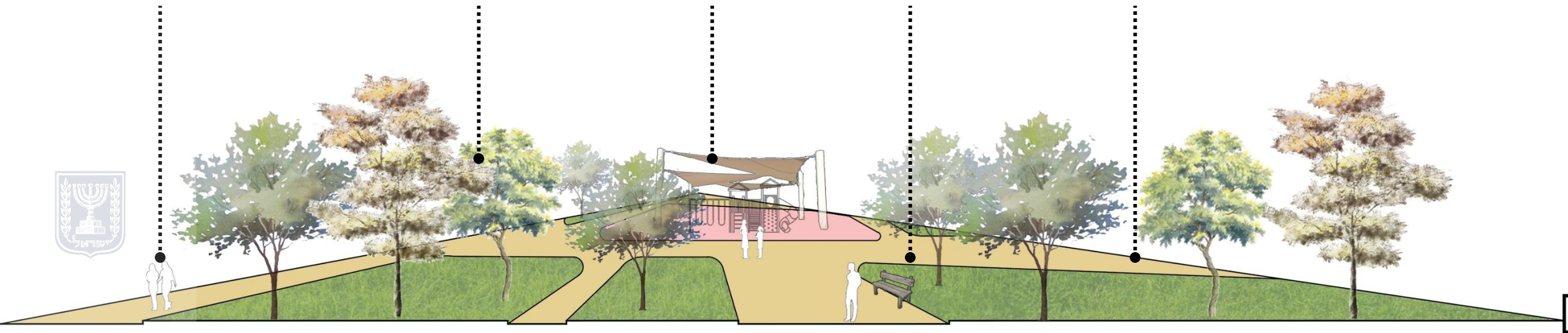
שביל הליכה

עצי צל ונוי

מצללה ומתקני משחק

ספסל ישיבה

שביל הליכה

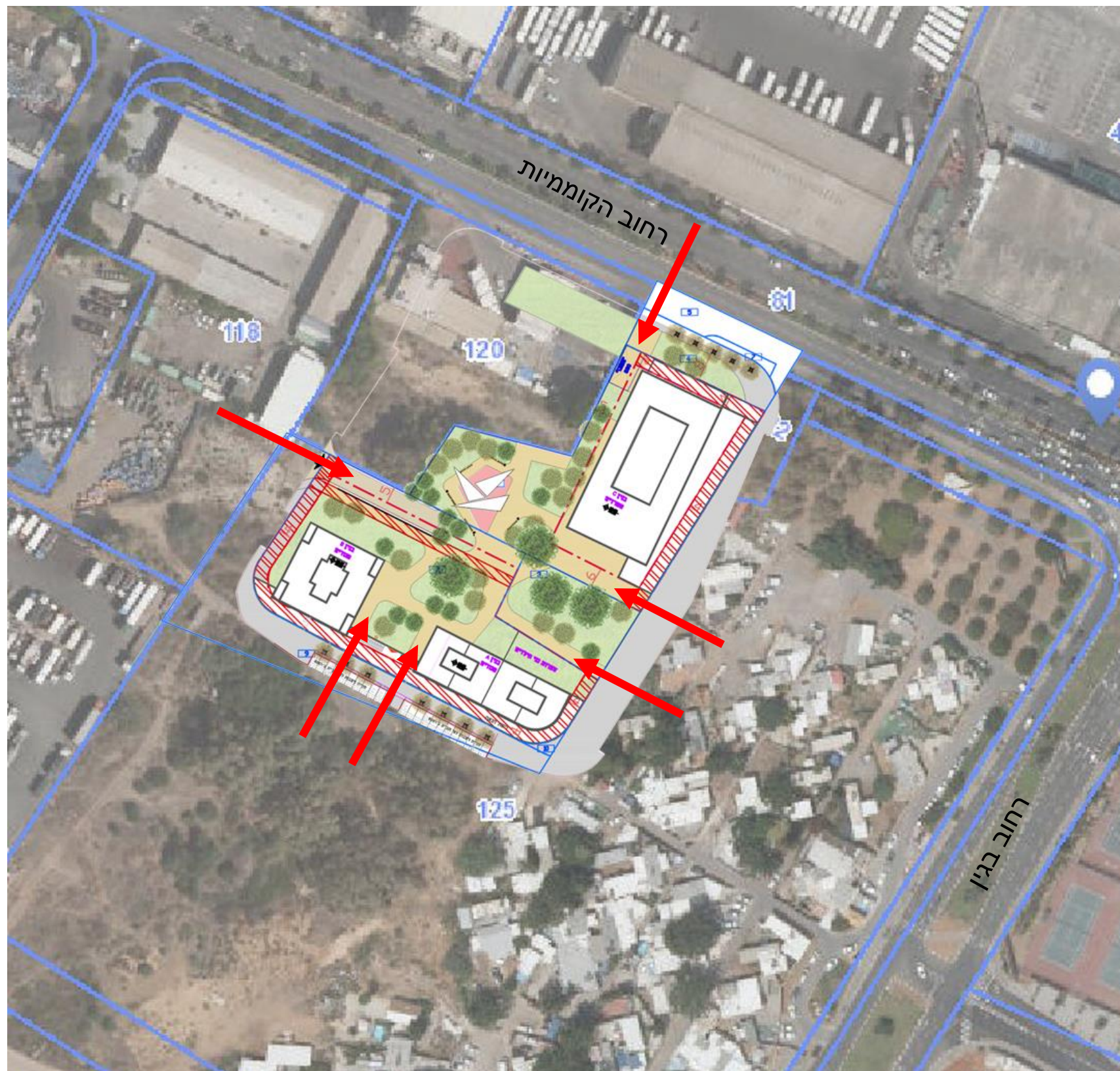




התכנית המוצעת תאפשר גישה ישירה
מהרחובות בהיקף המגרש לכיוון החצר
המרכזית שבליבו

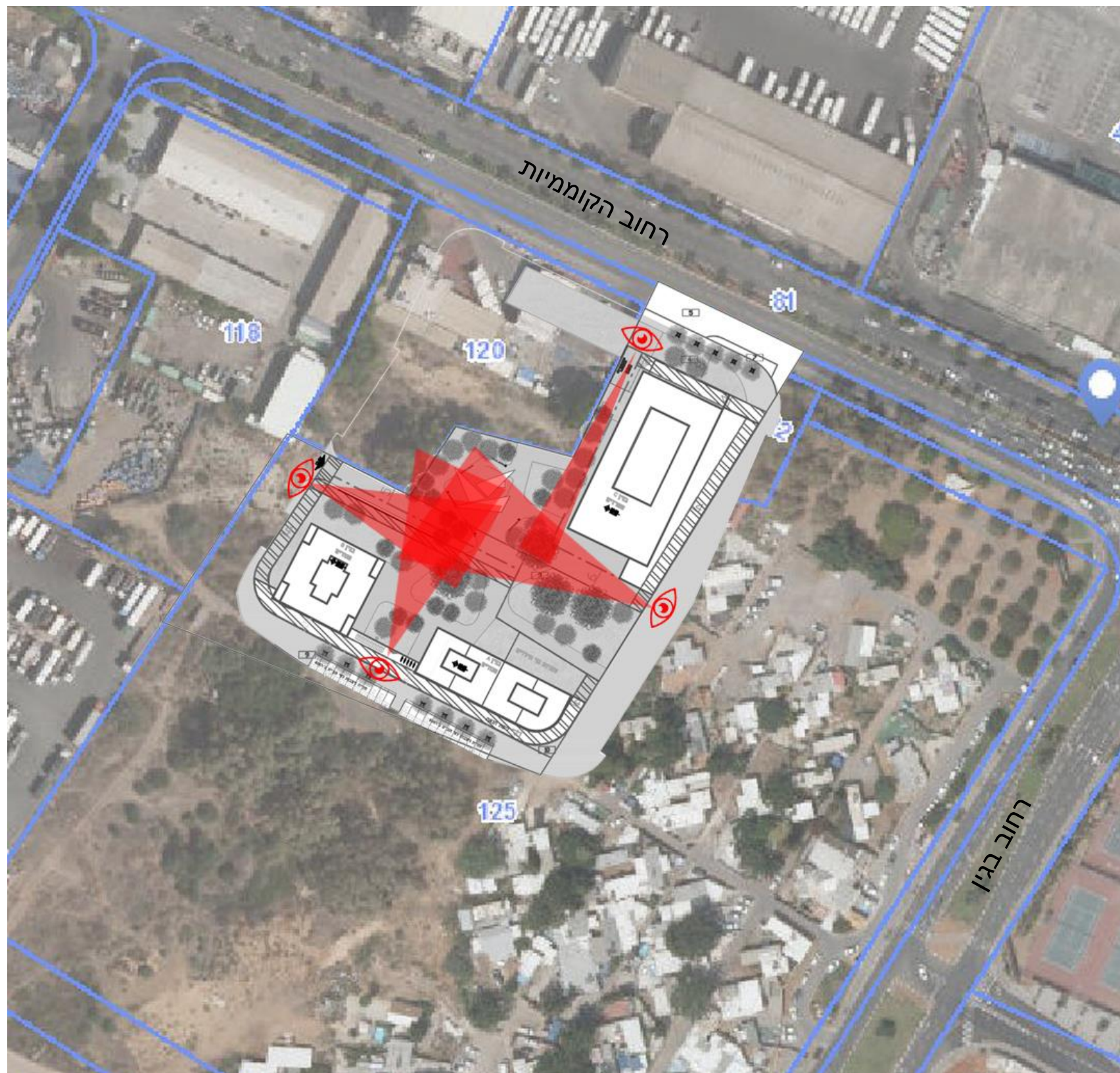


סכמת נגישות





התכנית המוצעת תיתן מענה לשמירת המבטים הנשקפים מהרחובות הסמוכים אל השטחים הפתוחים שבתחום התכנית. אזור החצר המרכזית יתוכנן כך שיהיה נצפה מהרחובות הסמוכים לפרויקט, והמבטים אליו יזמינו את העוברים להשתמש בו



הוראות נוספות

עיצוב פיתוח

- תיאסר בניית גדרות מכל סוג ובכל גובה בכל גבולות המגרש, למעט גדרות הנדרשות מטעמי בטיחות
- השימוש בחומרי גמר בכל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, כדוגמת: קומת עמודים מפולשת, רחבות כניסה, כיכרות, וכל שטח המהווה המשך ישיר של חללי הדרכים, יותאם לחומרי הגמר בדרכים הגובלות.
- בכל השטחים הפתוחים לחלל הדרכים, כדוגמת גינות פנימיות, תותקן מערכת תאורה שתפעל לפחות בכל השעות בהם פועלת תאורת הרחובות.
- בתחום התכנית יינטעו עצים בצפיפות אשר לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פתוח.

חניה

- בשטחים בתחום הדרכים, אשר מתחתם תותר הקמת מרתפי חניה, יובטח עומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' לבית גידול לעצים בוגרים, בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח.

איכות הסביבה

- יש לטעת עצים במגרש ככל שניתן, כדי להפחית או למנוע את החום העירוני. על העצים להיות צפופי-עלים גבוהים, לא אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה ובלתי רצויה.
- יותקנו

ניהול מי נגר

- בשטח המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחום המגרש לצורך העשרת מי התהום.
- בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים חדירים. תינתן עדיפות לביצוע חניות מאבנים משתלבות מנקזות (מחוררות או עם רווחים מבניים)

שמירה על עצים בוגרים

- יש להימנע ככל הניתן מהצורך לעקור / להעתיק עצים בוגרים
- במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים, היא תתבצע על פי הוראות פקיד היערות
- סוגי העצים ייקבעו על ידי מחלקת גנים ונוף

