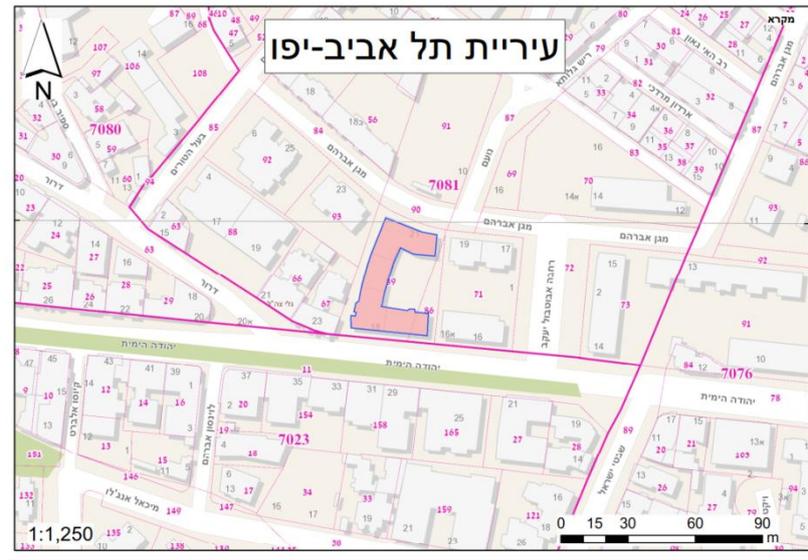


מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדת מקומית לתכנון ובניה

מיקום:
שכונת צפון יפו

כתובת:
יהודה הימית 18, מגן אברהם 21



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7081	חלק	86, 89		

שטח התכנית : 2.14 דונם

מתכנן:

אדריכל תכנית ראשי: אדר' עופר סגל
מתכנן פיתוח ונוף: יאן סטדין YSLA
יועץ תנועה: לב ללצ'יק

יזם: קן התור

בעלות: בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

במתחם קיים מבנה שיכון בן 4 קומות בצורת ח'. המבנה מאוכלס, בן 5 כניסות ו 11 יח"ד בקומה, סה"כ 44 יח"ד בגודל ממוצע של 75 מ"ר. במתחם רחבה פנימית. בקומת המרתף קיימים מקלטים בכל כניסה וכן מחסן מסחרי המשמש לאחסון בדים.

מדיניות קיימת:

מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38: במבני השיכון ביפו ההיסטורית בפרויקט של חיזוק ועיבוי תותר תוספת של 2 קומות + קומה חלקית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : תא/ 2530 – מתחם יהודה מרגוזה
 יעוד קיים : אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לרח' יהודה הימית.
 שטח התכנון : 2.14 דונם
 זכויות בניה : 190% ועוד 40% כתמריץ לשיפוץ המבנה, בתכסית 60%. עד 4 קומות בגובה מקס' 16 מ'.
 התב"ע כוללת נספח בינוי המגדיר קווי בניין 0 לחזיתות הפונות לרחובות יהודה הימית ומגן אברהם, 4 מ'
 לקו בניין צידי מערבי ו3מ' לקו בניין צידי מזרחי, מרווח פנימי ביו הזרוע הצפונית לדרומית 14 מ'.
 בניה על הגג לפי 1ג, מרתפים ע"פ ע1.
 מרחב התכנון מסומן כאזור להכנת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית 2530 מחייבת תכנית בינוי ופיתוח באישור
 הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.



מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית : הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לתכנית ההרחבות, תוספת קומות וחיזוק מבנה השיכון
 בהתאם לתמ"א 38. התכנון כולל :

1. קביעת קווי בניין מקסימאליים לבניה בהתאם לנספח הבינוי של תב"ע 2530 וכמפורט בהמשך.
2. הגדלת שטח קומת הקרקע עבור מבואות, מסחר ומגורים.
 הגדלת שטח הקומה הטיפוסית עבור הוספת ממ"דים, הרחבת דירות ומרפסות.
 הוספת שתי קומות בקונטור הקומה הטיפוסית למבנה הקיים והוספת קומה חלקית על הגג מכוח
 תמ"א 38 סה"כ תוספת 2.5 ק' עבור 28 יח"ד חדשות.
3. קביעת תוספת גובה של כ 9 מ' מעל כל המבנה הקיים (מדוד מתחתית מעקה הגג הקיים עד
 תחתית מעקה הגג החדש) ובסה"כ גובה בניין של כ- 24 מ' + מעקה/מסתור של עד 1.6 מ'.
4. הסדרת מקומות חניה : חניה תת קרקעית במתקן, חניית אופניים ואופנועים.
5. הסדרת המרתף על ידי הרחבתו לקונטור ההרחבה במסגרת תכנית ע1, וקביעת שימושים ע"פ
 המותר בתב"ע ובתכנית ע1.
6. הסדרת מיקום ותפעול לחדרים טכניים כגון חשמל, מים, חדרי אצירת אשפה, ופילרים.
7. קביעת הוראות לפיתוח ונוף.
8. קביעת הוראות לעיצוב חזיתות.
9. קביעת שטח של 15% מתחום התכנון עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר.

נתונים כמותיים:

כל הזכויות והשימושים הם בהתאם לתכניות החלות על המגרש.
תוספת מגורים, הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח של עד 25 מ"ר ליחיד והקמת שתיים וחצי קומות
מגורים חדשות מתוקף תמ"א 38. הוספת שטח מסחרי בחזית לרחוב יהודה הימית מתוקף תכנית 2530
ושטחים במרתף על פי תכנית ע1.

הדמית המבנים

מבט מיהודה הימית



מבט לחצר משותפת

תכנית פיתוח השטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. כללי

המבנה מצוי במיקום מרכזי בלב יפו בקרבת שדרות ירושלים, נמל יפו ושוק הפשפשים. המבנה מורכב משלושה מבני שיכון הבנויים בצורת תיבה אופיינית לשנות ה-60. הבינוי המוצע שומר את צורת התיבה של המבנים המקוריים.

2. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – תוספת בינוי ומרפסות למבנה השיכון ללא דירוג תוך שמירה על אופיו וצורתו הכללית של המבנה הקיים. המבנה תוחם רחבה פנימית לשימוש הדיירים. התכנון מציע תוספת של 2.5 קומות, הרחבת לובאי כניסה, תוספת מעליות, תוספת מסחר בקומת הקרקע, וחניה תת-קרקעית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- המבנה הקיים הינו בגובה של 14.60 מ' (מפלס הכניסה של המבנה מוגבה ב 68 ס"מ ממפלס הרחוב), המבנה המתוכנן לאחר תוספת 2.5 קומות יגיע לגובה של 23.60 מ'.
- במבנה קיים מרתף (בעומק של 4.20 מ' מתחת למפלס ה-0.00) בשטח של כ 600 מ"ר הכולל מקלטים, חדרי מדרגות ושטח לאחסנה. בנוסף על הקיים ייחפרו שתי קומות מרתף חדשות עבור חניה תת-קרקעית, מתקני שירות ומערכות ובנוסף ייתכן חדר טרפו לפי דרישת ח"י. תוספת המרתפים תהינה במפלסים -1, ו -2. גובה כל קומת מרתף הינו 3.1 מ'. מעל מרתפי החניה ישמר מילוי אדמה גננית בעומק שלא ירד מ 1.5 מ'.
- גובה קומה טיפוסית יקבע עפ"י הקיים: כ 3.00 מ'. קומות חדשות יהיו בגובה של הקומות הקיימות ככל הניתן (במידת הצורך גובה הקומה יגדל עד מקסימום של 3.50 מ' עקב רצפת טרנספורמציה ומערכות).
- קומת גג חלקית עפ"י תמ"א 38. גובה קומת הגג המוצע 5.00 מ' כולל מעקה גג עליון בגובה 1.60 מ' ויציאה לגג.

ג. **קווי בניין**: מדיניות תמ"א 38 קובעת שבאזור זה קווי הבניין יהיו לפי התב"ע התקיפה בפרויקט של עיבוי. כמו כן, המדיניות קובעת שמרחק בין מבנים לא יפחת מ 6 מ'. מקרים חריגים יובאו לשיקול הועדה.

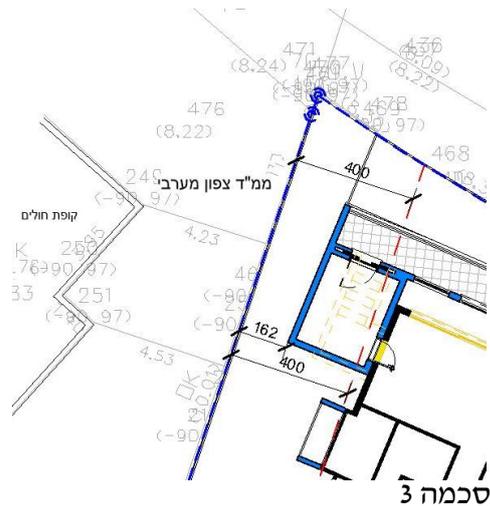
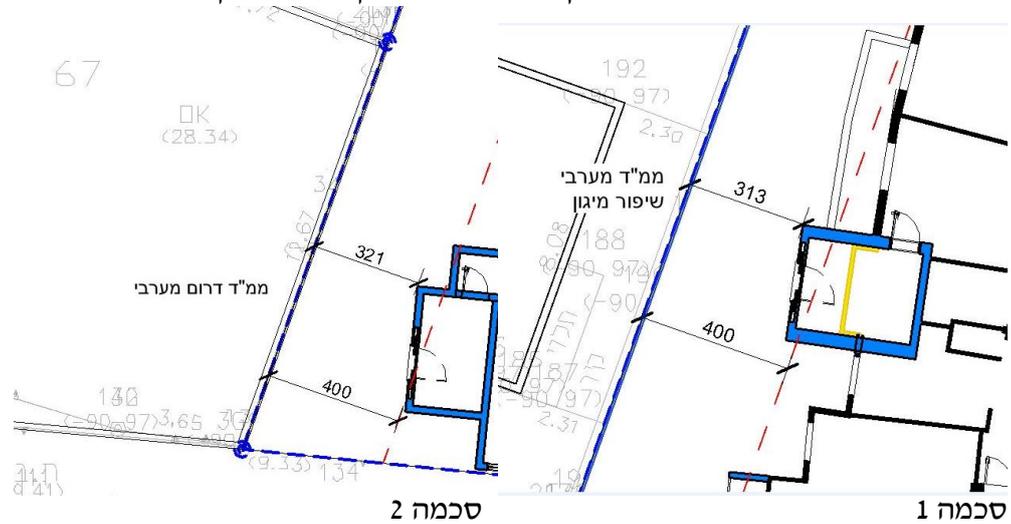
קווי הבניין המותרים בתב"ע 2530 :

1. לרח' יהודה הימית – קו בנין 0.
2. לרח' אברהם מגן – קו בנין 0.
3. לצד מערב 4 מ'.
4. לצד מזרח 3 מ'.

קווי הבניין המוצעים תואמים למדיניות למעט בחזית המערבית שם נדרשות הבלטות נקודתיות לצורך תוספת הממ"דים. אלה החריגות המבוקשות מהמדיניות: ממ"ד דרום מערבי – מרחק 3.8 מהמבנה הקיים (שבנוי על קו 0) חריגה נקודתית של 80 ס"מ מקו הבניין (ראה סכמה 1). ממ"ד מערבי – מרחק בין 5 מ' ל-4 מ' בין הממ"ד לבין קו בניין שכן, שהוא גם קו המבנה הקיים המהווה חריגה של 95 ס"מ מקו בניין מערבי (ראה סכמה 2)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

ממ"ד צפון מערבי – מרחק 6 מ' בין הממ"ד לבין המבנה הקיים ו 5.7 מקו בנין שכן (קופת חולים) המהווה חריגה של 2.43 מ' מקו בניין (ראה סכמה 3) כל זאת על מנת לאפשר מיגון יחידות דיור קיימות וחדשות בצורה נאותה. הרחבת המבנים לכל גובהם בשטח עיקרי ומרפסות לכיוון אברהם מגן ויהודה הימית.



- ד. **מרווחים פנימיים - מרווחים פנימיים** ע"פ תכנית ההרחבות 2530. רוחב הרחבה הפנימית תהיה מיני 14 מ'.
 - ה. **שלביות** – המבנה ייבנה בשלב אחד.
 - ו. **חניה** – החניה מיועדת עבור דירות חדשות בלבד. כל החניה תמוקם בתת הקרקע למעט חניית אופנועים ואופניים. הכניסה לחניון התת קרקעי ממעלית, הגישה למעלית על בסיס זיקת הנאה ביהדה הימית 16.
- יותקנו:
- 29 מקומות חניה במתקן תת קרקעי
 - 6 מקומות חניה לאופנועים בקומת הקרקע

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - - 0020-21ב'

31 מקומות חניה לאופניים בקומת הקרקע

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הבניינים יהיו מחופים בטיח אקרילי בגוון לבן וישלבו אלמנטי עץ או דמוי עץ לחציצה בין מרפסות, למסתורי כביסה ולהצללה. חלונות עם תריסי אלומיניום דמויי עץ. שילוב של פריקסטים בקצוות הצדדיים של שורות המרפסות ומעקה פלדה קל. עמידה בהנחיות המרחביות ותאום סופי עם אדריכל העיר לחומרי הגמר ועיצוב החזיתות יהיה תנאי להוצאת התרי בניה.
- ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות בהתאמה להנחיות המרחביות של עריית תל אביב:
- אורך המרפסות בין 140-160 ס"מ, רוחב המרפסות בין 670-700 ס"מ. המרפסות מדגישות את האופי האופקי של המבנים.
 - גמר המרפסות בחלקן החיצוני בטיח אקרילי בגוון לבן. עובי החלק הבנוי 45 ס"מ.
 - מעקה פלדה קל.
 - המרפסות מנותקות חלקית מעמודי החיזוק על מנת ליצור מראה אוורירי ולא לחבר אותן לאלמנט אנכי.

ג. הצללות וסגירות חורף

- אופציה לסגירת חורף עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח.
- ד. **שילוט** – שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.
- ה. **חזית חמישית** – לא יבלטו מתקנים טכניים מעל למעקה הגג – יש להציג מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתם כולל בדיקה אקוסטית כחלק מהיתר הבניה.
- ו. **תאורה אדריכלית** בהתאם להנחיות העירוניות
- ז. **חזית מסחרית**
- החזית המסחרית תהיה בגובה עפ"י הקומה הקיימת.
 - הכניסה אל יח' המסחר תהיה מהרחוב.
 - חזית המסחר תהיה עשויה ויטרינות זכוכית בין עמודים.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות למבנים**
- הכניסות למגורים יהיו מהרחובות ומהחצר המרכזית.
 - כניסת רכבים תהיה מרח' יעקוב אבוטבול דרך "זיקת הנאה" המוגדרת בתכנית יהודה הימית 16 אל תוך האזור הפנימי בו תמוקם מעלית לירידה לחניון התת-קרקעי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - 0020-21ב' - 3

- למתקן החניה לא יהיו גגונים מכל סוג שהוא או כל הבלטה אחרת מעל למפלס הפיתוח שישארו קבועים למעט אלמנטים נפתחים בזמן כניסת הרכבים. בעת סגירת המתקן פני הקרקע יישארו פתוחים ופנויים מכל מכשול.

קומת הקרקע

- המבנים תוחמים רחבה שתהיה משותפת לכל דיירי המתחם.
- ב. **שטחים משותפים בנויים**
 - מבואות, חדרי מדרגות, מעליות לחניון, מקלטים, חדרי אשפה ואיסוף נייר, חדרי אופניים ועגלות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות. מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות יהיה בהתאם לתקנות ולאפשרות הנגשת המבנה הקיים

מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל החדרים הטכניים ימוקמו בקומת המרתף. פילרים, גמלי מים, הידרנטים וכו' ימוקמו כחלק מהבניה המבוקשת.
- ב. **מערכות מיזוג אויר**

- המעבים החדשים ימוקמו:
 - במסתורים ויוסרתו ע"י רפפות עץ או דמוי עץ.
 - על גג המבנה ויוסרתו ע"י מעקה גג בנוי.
 - המעבים הקיימים ימוקמו:
 - במסתורים.
 - במסתור מעל המסחר בקומת
 - ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - איוורור החניונים ייעשה במסגרת הבניה ובהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - 0020-21ב'

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – ימוקמו שני חדרי אצירת אשפה בקומת הקרקע כמסומן בתכנית.

ה. כיבוי אש – הסדרת רחבת כיבוי אש, עמדות כיבוי אש וסידורי כיבוי אש ופינוי עשן יהיו בהתאם לדרישות כבאות וההנחיות המרחביות לפני קבלת היתר בניה.

א. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי -

3.2 פיתוח השטח

א. הרחבה הפנימית תהווה שטח פתוח משותף של דיירי המתחם הכולל מקומות ישיבה, הצללה, גינון, קשירת אופניים.

שטחים פתוחים

- ברחבה המרכזית של המבנה מתוכנן גינון עם צמחייה נמוכה משולב אריחי אבן ודק עץ, עצים יישתלו ברחבה ובשביל המעבר המערבי שיוגדר בזיקת הנאה למעבר הציבור.
- בשטח הפתוח בלב המבן ימוקמו אזורי שהייה בשטחים המשותפים ויינטעו עצים בבתי גידול מעל למרתפים בעומק מינימאלי של 1.5 מ' ובנפח של 24 מ"ק לעץ.

▪ שטח פנוי מבנייה:

לא יפחת מ-15% עבור חלחול וניהול מי נגר.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 3 - 0020-21ב' - 3

- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- פיתוח זיקת ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: בשטחים המוגדרים בזיקת הנאה יהיה ש/שימוש בחומרי גמר בסטנדרט עירוני. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- תתאפשר גישה נגישה מהרחוב אל החצר הפנימית והכניסות לבניינים ברצף מפלסי ללא מדרגות או רמפות.
- יוצבו עמודי חסימה כדי להגביל כניסת נסיעה באופנועים ברחבה הפנימית.
- תאום סופי עם אדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- יוגדר שביל מעבר לאורך גבול המגרש המערבי לחיבור בין יהודה הימית לאברהם מגן. ברוחב מינימלי של 2.5 מ' ללא מכשולים והפרעות למעבר. השביל יסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. **תקינה לבנייה ירוקה** - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 בדירוג כוכב אחד או בתקן LEED v4 לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. כמו כן, יש לשאוף לכך שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C.
- מעטפת המבנה יעמדו בדרישות תקן 1045 לבידוד תרמי של מבנים.
 - לכל יחידות הדיור תסופק מערכת תרמו סולארית לחימום מים.
 - יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן.

מס' החלטה	התוכן
06/10/2021 3 - - 0020-21ב'	תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בעתיד תותר הקמת פרגולה של לוחות סולאריים מעל מערכות בגג עליון מבלי שהשטח מתחתיה ייחשב במניין השטחים של הבניין (טבלה 5).
- דירות המגורים יתוכננו לאפשר אוורור טבעי ככל הניתן. בחללים ציבוריים בדירות בהם לא מתקבל אוורור מפולש טבעי יותקנו אמצעי אוורור מאולץ.

ג. ניהול מי נגר

- השהייה וחלחול: יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול, ניהול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

ד. חסכון במים

- ייושמו אסטרטגיות לחיסכון במים שפירים בתחום הפרויקט כגון שימוש באביזרים סניטריים חסכוניים, שימוש במערכות השקיה חסכוניות, שתילת צמחייה חסכונית במים.
- תכנית הפיתוח תעמוד בתנאי הסף לחיסכון במים שפירים להשקיית גינון בהשוואה לגינת ייחוס כמוגדר בתקן ת"י 5281 באמצעות ראש בקרה חכם, שימוש בטפטפות והתאמת כמויות המים בהתאם לעונות השנה ולהמלצת משרד החקלאות.

ה. ריצופים וחומרי גמר

- תכנית הפיתוח ועיצוב החזיתות יכללו ריצוף וחומרי חיפוי בעלי גוון בהיר, להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סינוור.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה מעבר להוראות תמ"א 38 על תיקוניה ומדיניות הוועדה המקומית לנושא זה.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. אישור היחידה לאיכות הסביבה לנושא מיגון אקוסטי וקרקע.
4. תכנית דיגום מפורטת לקרקע וגזי קרקע תוגש למשרד להגנת הסביבה. אישור התכנית יהיה תנאי למתן היתר בניה
5. שימוש עיקרי בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגה"ס.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לתחילת עבודות:

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. התייחסות לשאיפה שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18	06/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	3 - - 0020-21

9. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש, מעבר, ושהיית הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפי"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4. התייחסות לשאיפה שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C.
5. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות יפן)

ממליצים לאשר את התכנית. כתנאי לאישור התכנית והבאתה לסבב חתימות יש להשלים את התאומים הבאים ולהחתים את הגורמים על הנספחים המצורפים לתכנית: אדריכל העיר, אגרונום העירייה, אגף תנועה ואגף דרכים, תאום הנדסי, מי אביבים, איכות הסביבה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21 מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

אירית סייג: יהודה הימית 18 תוכנית עיצוב לפי דרישה של התבע שבתוקף. מבוקש תמ"א 38 עיבוי ותוספת.
 עופר סגל: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
 אסף הראל: לגבי המיקום האוטו שעומד
 עופר סגל: זו יחידת קליטה של המעלית. יש זיקת הנאה לכלי רכב בין יהודה הימית למגן אברהם 17 רכב יכנס לכיוון יחידת הקליטה.
 אסף הראל: החניון ישמש רק את הבנין הזה או גם הבנין השני.
 עופר סגל: יש להם חניות גם על הקרקע וגם מכפילים.
 אסף הראל: אם עושים מתקן חניה שיורד למטה לא עדיף לשחרר עוד שטחים גם בבנין כי יש שם דרך ומעלית אז למה לא לשחרר עוד שטחים מעל הקרקע?
 עופר סגל: אלו פרויקטים שונים שאושרו לאחרונה. בנוסף העמקה של מרתף החניה היא בעייתית כי מגיעים למי תהום.
 אסף הראל: האם לא כדאי להפוך את החצר שעשיתם למשחקים ולא לנוי?
 עופר סגל: הרחבה היא מקום שדרכה יכנסו לכל המבנים ולכן תכננו מערכת של צל ונוי.
 אסף הראל: בחזית של החנויות מוצג חלק אטום.
 עופר סגל: כן זה הכניסה לשני הבנינים. כל הגישה והרחבות נמצאים ברחבה מרכזית איחדנו לקחנו את שתי כניסות ויצרנו רחבה קטנה באמצע וזו כניסה לבנינים ואפשרנו מקסימום מסחר, אין אפשרות להגדיל את המסחר
 אסף הראל: למה הכניסה מהמסחר? למה הכניסה לא יכולה להיות מהחזית?
 יותם בן יעקב: מה שמסומן בתכלת זה מבואות הכניסה, זה פרויקט עיבוי ויש כאן אילוצים של דירות קיימות בקרקע. נעשה מאמץ להוסיף מסחר ביהודה הימית שאינו קיים היום מאחר ויהודה הימית הוא רחוב מסחרי.
 אסף הראל: למה ב10 אין מסחר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2530(2) - יהודה הימית 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/10/2021 0020-21' - 3

יותם בן יעקב: על מנת להיכנס למבואה שמסומנת בתכלת אתה צריך להשאיר מרווח בין החנויות.
מלי פולישוק: ממתי הבנין?
עופר סגל: 1959.

מלי פולישוק: כמובן בגלל כל מה שקורה עם קריסות הבנינים לאחרונה כמו בכפר סבא למשל.
עופר סגל: יש לנו נסיון רב בתכנון תמ"א 38 וחיזוק הבנין. אנחנו עוטפים את הבנין כולו ביציקת בטון.
אנחנו מחזקים את הבנין הקיים. הבניה התת קרקעית נעשית אחרי שמאבטחים את הבנין הקיים ואח"כ ממשיכים. נושא החיזוק נלקח בחשבון באופן מאד רציני ומהותי.
דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0020-21' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית.

כתנאי לאישור התכנית והבאתה לסבב חתימות יש להשלים את התאומים הבאים ולהחתים את הגורמים על הנספחים המצורפים לתכנית: אדריכל העיר, אגרונום העירייה, אגף תנועה ואגף דרכים, תאום הנדסי, מי אביבים, איכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, חן אריאלי, שלמה מסלאוי, ציפי ברנד