

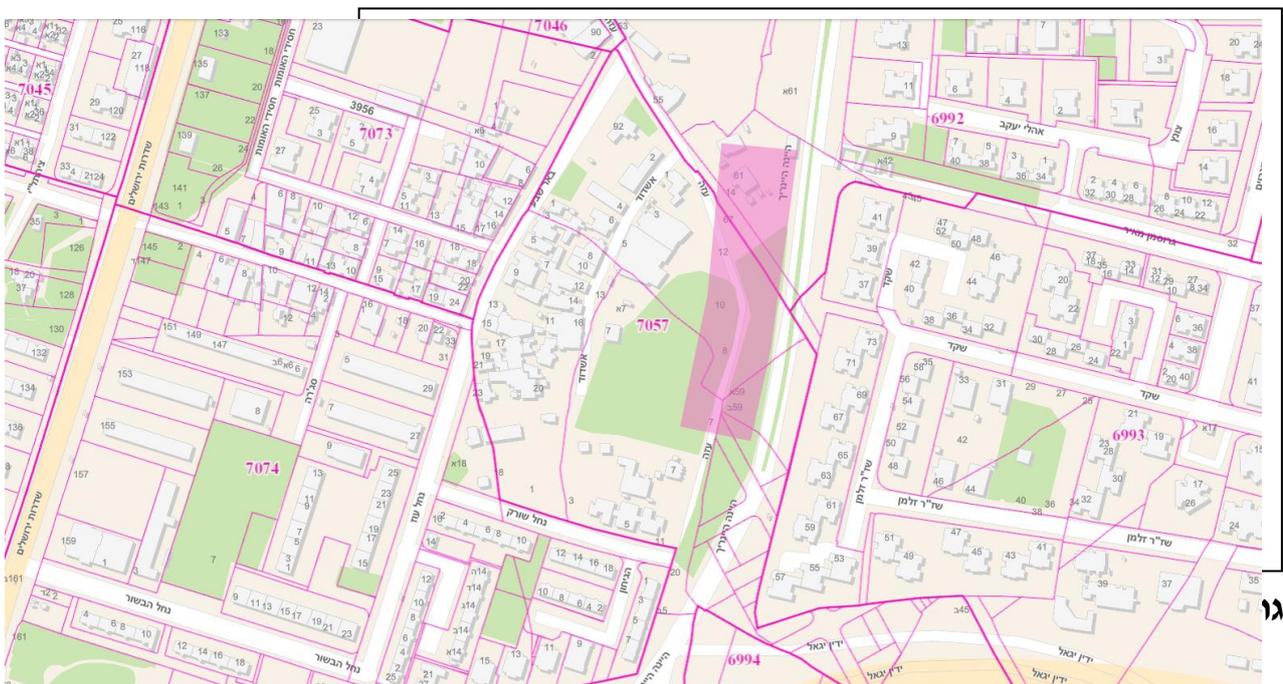
|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| <b>התוכן</b>                      | <b>מס' החלטה</b> |
| תא/תעא(1)2725 - מכבי יפו - מתחם 3 | 29/05/2019       |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני            | 5 - - 19-0009    |

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו  
**מיקום:**

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו  
 קואורדינטה X 177640 קואורדינטה Y 660950  
 תיאור המקום: המתחם בין שצ"פ 409 בצפון, כביש מספר 7 בדרום, רח' הינריך היינה במזרח וכביש מספר 4 ושצ"פ 412 במערב.

**כתובת:**

- 3967 מספר 8
- 3967 מספר 10
- 3967 מספר 12
- 3967 מספר 14
- נחל שורק 7
- היינה הינריך 59 א'
- היינה הינריך 59 ב'



|               |  |     |       |      |
|---------------|--|-----|-------|------|
| 8,70          |  | חלק | מוסדר | 6992 |
| 1,10,33,38,64 |  | חלק | מוסדר | 7057 |

**שטח התכנית:** כ- 6.6 דונם.

**מתכנן:**

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: דניאל שחר  
 יועץ בנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה  
 קונסטרוקציה: דוד מהנדסים  
 בטיחות: אלי כחלון  
 נגישות: מלכה איגר  
 חשמל: יובל טיקטין  
 תברואה: יוסי נש  
 מיזוג אוויר: ד.האן-א. פרנקל  
 מיגון: רמי לוי – מרחב מוגן  
 מודד: קבוצת דטהמפ  
 אגרונים: דורון לנג

**יזם:** אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת, מספר שותפות: 540282670

**בעלות:** מדינת ישראל, עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:** בתחום המגרשים קיים כיום מבנה מגורים המיועד להריסה ועצים.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות התקפות:

• תא/2725 מכבי יפו (להלן: "התכנית" או "התכנית הראשית" או "תכנית 2725").

• 1 ע מרתפים

בהתאם לתכנית 2725 תנאי למתן היתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלית בסמכות הועדה המקומית. תכנית עיצוב זו מתייחסת למתחם ג' בלבד.

### 1. מצב תכנוני מוצע

#### תיאור הפרויקט

תכנית תא/2725 "מכבי יפו" ממוקמת בין רח' הינריך היינה ממזרח, רח' נחל שורק מדרום, רח' נס לגויים מצפון ורח' עזה, באר שבע וחסידי האומות ממערב. התכנית מאפשרת התחדשות עירונית על ידי פינוי, פיתוח ובניה בשטח התכנית לשם הקמת שכונת מגורים לכ- 1460 יח"ד חדשות, 120 יח"ד לדיר מיוחד וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ומגורים מיוחד.

הפרויקט נשוא תכנית עיצוב זו מהווה את מתחם 3 בנספח הפינויים בתכנית הראשית ותואם את סעיף 6.1 "בינוי ופיתוח" בהוראות התכנית ואת החלטת רשות רישוי מתאריך 9.5.18 לשינוי השלביות בהתאם לסעיף 6.2 ג' בהוראות התכנית.

הפרויקט כולל את מגרשים 110, 111, 112 המאפשרים הקמה של 340 יח"ד סה"כ ב - 5 בניינים רבי קומות. הבניינים ממוקמים לאורך רחוב הינריך היינה, וכוללים חזית מסחרית בקו בניין 0 לרחוב בשטח כולל של כ- 1,400 מ"ר עיקרי. בין המגרשים מתוכננים שפ"פים, בהם תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע שיאפשרו מעבר להולכי רגל, אשר יקשרו בין רחוב הינריך היינה במזרח לרחוב מספר 4 במערב. תכנית העיצוב מאפשרת שתי חלופות בינוי, האחת תואמת תב"ע והשנייה כוללת הקלות במספר יח"ד, במספר קומות ובגובה קומה חלקית מירבי:

חלופה א': בהתאם לתכנית תא/2725 הגובה המירבי המותר הינו עד 15 קומות, כולל קומה עליונה בנסיגה. בכל בניין ניתן לתכנן עד 68 יח"ד, וסה"כ 340 יח"ד במתחם.

חלופה ב': כוללת הקלות במספר הקומות בבניינים, בגובה הקומה החלקית, בהגדלת שיעור הצפיפות בכ-7% במגרש 112, כך שסך יח"ד יעמדו על 350.

התכנון המוצג בחלופה זו הינו בכפוף לאישור ההקלה על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.

#### טבלת נתונים:

| תע"א/2725 (1) מספר 507-0270199 – מכבי יפו |                       |                       |       |                            |
|---|-----------------------|-----------------------|-------|----------------------------|
| מגרש 112                                  | מגרש 111              | מגרש 110              |       |                            |
| 12,060                                    | 12,060                | 6,180                 | מ"ר   | שטחים עיקריים              |
| 4,760                                     | 4,760                 | 2,380                 | מ"ר   | שטחי שרות מעל הקרקע        |
| 1632                                      | 1632                  | 816                   | מ"ר   | מרפסות                     |
| 17 (תוספת 2 קומות בהקלה)                  | 16 (תוספת קומה בהקלה) | 16 (תוספת קומה בהקלה) | קומות | גובה מירבי                 |
| 66  | 62                    | 62                    | מטר   |                            |
| 2,018                                     | 1,936                 | 997                   |       | תכסית הבנין (מירבית) (75%) |
| (96%) 2,575                               | 2,581 (100%)          | (94%) 1,250           | מ"ר   | תכסית מרתפים               |

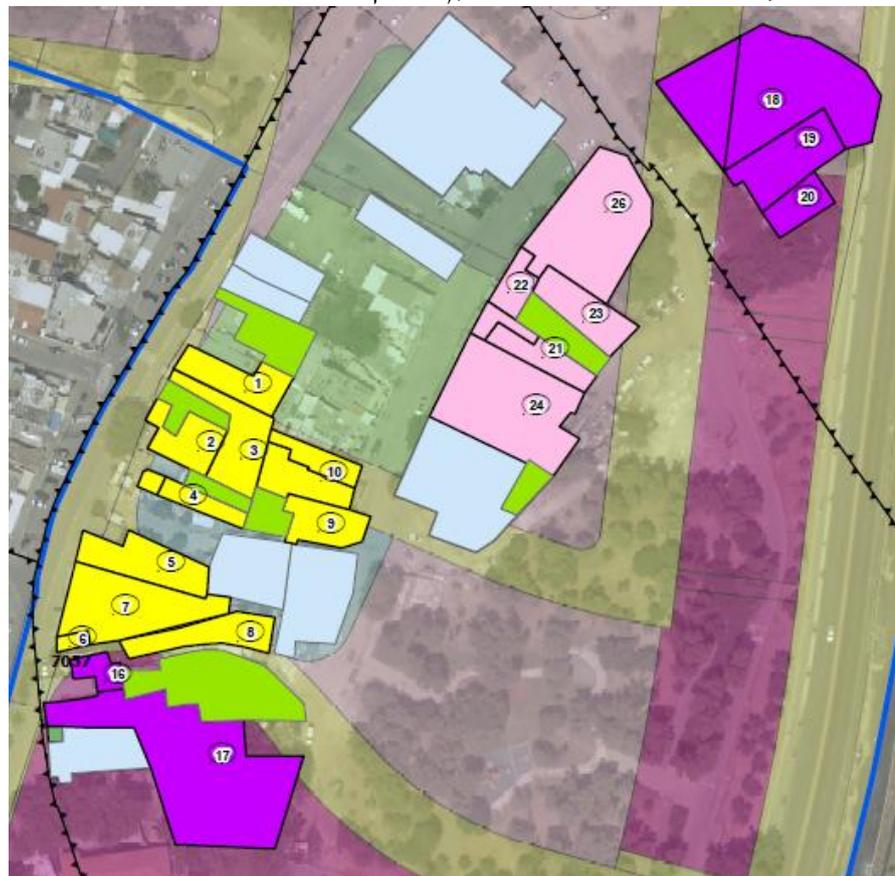
### עיקרי הוראות התכנית

תכנית העיצוב מגדירה את מיקום המבנים, גובהם, עיצובם, תמהיל יח"ד, פיתוח השפ"פים וחיבור הפרויקט לשכונה ולרחובות המקיפים. כמו כן התכנית מתייחסת לנטיעת ועקירת עצים ומיקום מערכות טכניות ותפעוליות.

במסגרת מכרז רמ"י ועת"א במסלול מחיר למשתכן מספר תא/362/2017 (להלן: "המכרז"), התכנית חולקה לשלושה מתחמים:  
 מתחם א': מגרשים 101,102,117,104,105,113,116,103.  
 מתחם ב': מגרשים 106,107,108,109.  
 מתחם ג': מגרשים 110,111,112 (נשוא תכנית עיצוב זו).

### פינויים:

עפ"י המכרז על יזמי מתחם ג' לבצע פינויים בפוליגונים בצבע סגול פוקסיה שבנספחים יא' ו-יח' למכרז (פוליגונים 16-20 בנספח יח'), כלהלן:



פוליגונים 17-20 פונו ע"י היזמים. נותר פוליגון מס' 16 לפינוי, נמצא בטיפול.

### הוראות עיצוב מיוחדות בתב"ע:

1. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יהיה קו הבנין של הרחוב מחייב לפחות בשני שלישים מאורכו ולכל גובה הקומה המסחרית.
2. מספר הקומות המירבי יהיה 15: קרקע מסחרית + 13 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית, ובנוסף מתקנים טכניים על הגג.
3. הבניה החלקית על הגג כפופה לתנאים הבאים:
  - 3.1. הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד ולא יותרו גגות רעפים בבניה חלקית על הגג.
  - 3.2. הבניה תהיה ברובה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מן הקיר החיצוני של הבנין לאורך חזיתו אל הרחוב ולא תחרוג מן הקיר החיצוני של הבנין בשאר החזיתות.

3.3. שטח הקומה החלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחתה וגובהה לא יעלה על 3.30 מ' שמידתו מרצפתה אל גמר הגג העליון (גובה ברוטו).

### הקלות:

#### בשתי החלופות מבוקשת

1. בניית חניון משותף לשלושת המגרשים במתחם, על מנת לאפשר פינוי אשפה מהמרתף (האמור מצוין ככל שיימצא כי נדרשת הקלה לצורך בניית החניון המשותף).
2. הגבהת גובה הקומה החלקית מ-3.30 מ' ברוטו המותר לפי התכנית ל-4 מ' ברוטו. בחלופה ב' מבוקשות בנוסף ההקלות הבאות:
1. הגדלת מספר יח"ד בשיעור של כ 7% במגרש 112 מ-136 יח"ד המותרות לפי התכנית ל-146 יח"ד, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002-סעיף 9 (ד).
2. הוספת קומת ביניים בבניינים A B C ל-16 קומות בסה"כ
3. הגבהת הבניינים במגרש 112 בקומה ל-16 קומות, והוספת קומת ביניים בבניין D ל-17 קומות בסה"כ (כולל קומת ביניים ראשונה).
4. הקלה ככל ויתבקש גובה קומת הקרקע למגורים מעל 3.5 מ'.

### תמהיל יחידות דיוור

#### חלופה א'

תמהיל תואם תב"ע, ללא הקלות, לפי 6 יח"ד בקומה, 13 קומות כולל קרקע וקומה חלקית עליונה:

| טיפוס דירה | שטח במ"ר (עיקרי + ממ"ד) | כמות יח"ד |
|------------|-------------------------|-----------|
| 2 חד'      | 45-50                   | 33        |
| 3 חד'      | 65-75                   | 77        |
| 4 חד'      | 95-105                  | 77        |
| 5 חד'      | 112-128                 | 153       |
| סה"כ       |                         | 340       |

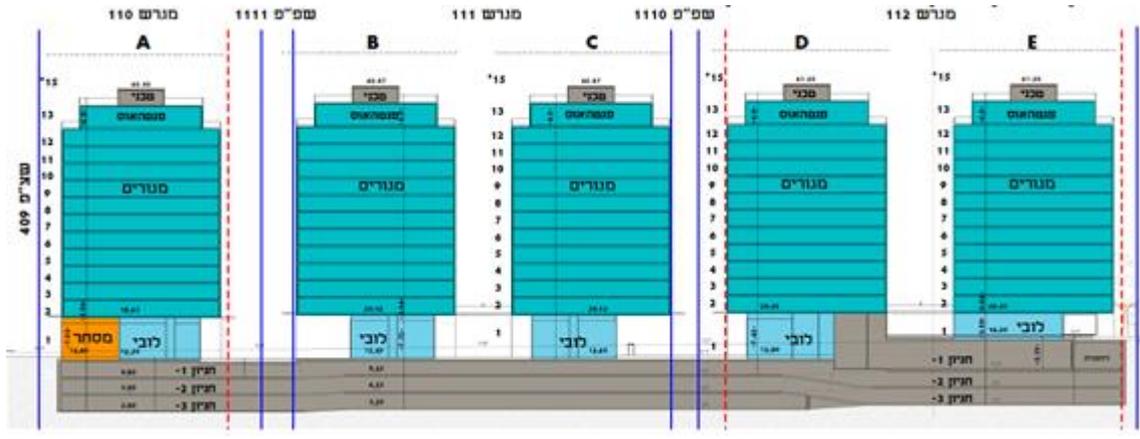
#### חלופה ב'

תמהיל כולל 7% תוספת יח"ד במגרש 112, עפ"י סעיף 9(2) ב' לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002). בהתאם לתוספת קומות והקטנת תכסית קומה טיפוסית ל-5 יח"ד.

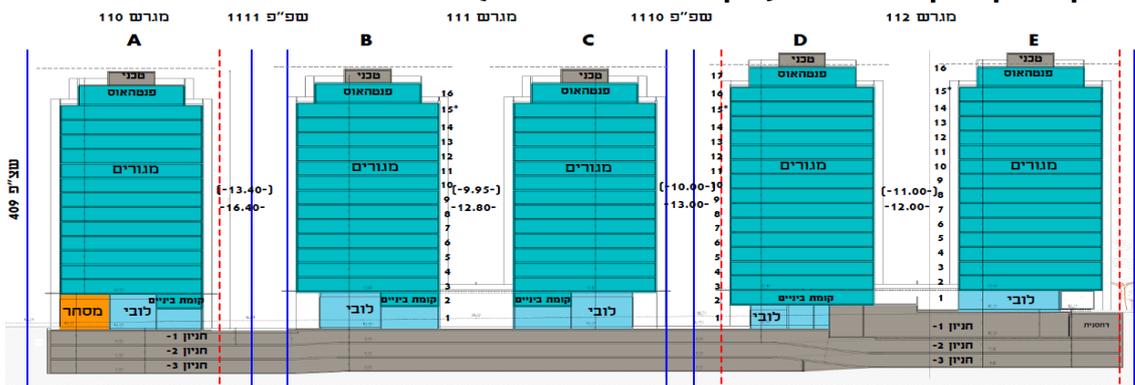
| טיפוס דירה | שטח במ"ר (עיקרי + ממ"ד) | כמות יח"ד |
|------------|-------------------------|-----------|
| 2 חד'      | 42-50                   | 28        |
| 3 חד'      | 65-80                   | 44        |
| 4 חד'      | 90-107                  | 201       |
| 5 חד'      | 112-128                 | 77        |
| סה"כ       |                         | 350       |

\* בכפוף להמלצת היחידה האסטרטגית ואגף תכנון העיר תתאפר גמישות בגודל יח"ד ומספרן ללא שינוי מהותי במאזן יח"ד והתמהיל שנקבע.

**חלופה א'**



**חלופה ב'**



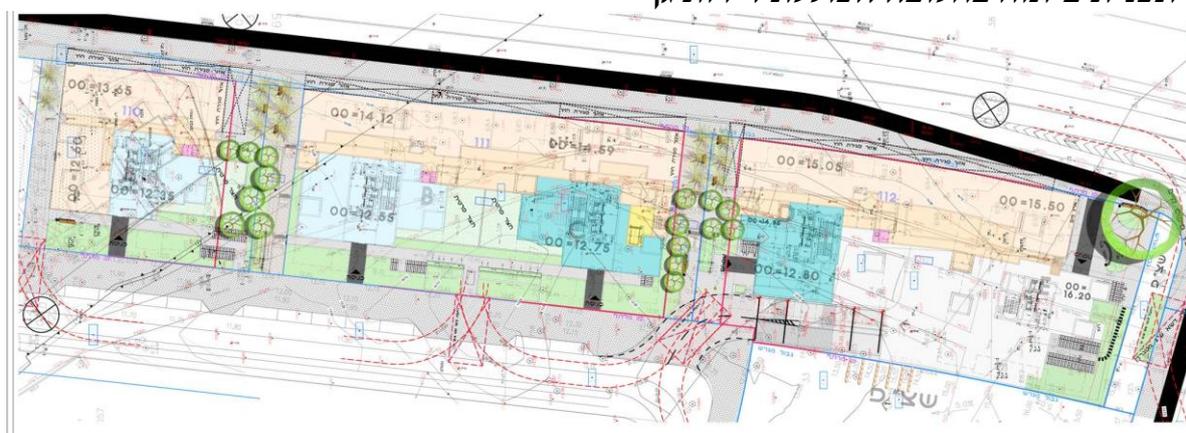
הדמיות המבנים



## תכנית פיתוח בחלופה ללא דירות גן



## תכנית פיתוח בחלופה הכוללת דירות גן



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 2. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### א. תיאור כללי

בפרויקט מתוכננים 5 בניינים רבי קומות עם חזית מסחרית המשכית לאורך רחוב היינריך היינה. הכניסה למבני המגורים מכיוון רחוב מספר 4, רחוב מספר 7 ושפ"פ 1110 כמסומן בתכנית העיצוב. בין המגרשים מתוכננים שפ"פים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע.

בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט קיים עץ פיקוס לשימור (עץ מספר 700 בתכנית). מול העץ מתוכננת נסיגה בנינוי היוצרת רחבה בפינת הרחובות היינריך היינה ורחוב מספר 7.

##### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. בניינים A, B ו-C בגובה של 13 קומות בחלופה א' או לחילופין 15-16 קומות בחלופה ב'. בניין D בגובה 13 קומות בחלופה א' או לחילופין 16-17 קומות בחלופה ב' ובניין E בגובה של 13 קומות בחלופה א' או לחילופין 16 קומות בחלופה ב'.
2. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר ולא ירד מ-3.03 מ' ברוטו.
3. גובה הקומה החלקית לא יעלה על 4 מ' בכפוף לאישור הקלה ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה. תותר בניה של מתקנים טכניים לשימוש כלל הדיירים על גג הקומה החלקית העליונה כגון חדרי משאבות, מאגרי מים, קולטי שמש, מפוחים לש,ע, מנדפים וכו'.

- גובה מתקני תקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ורשות הכבאות והם ימוקמו קרוב לגרעין הבניין ככל הניתן מעל לגבהים שפורטו לעיל תותר הקמת מעקה בנוי ו/או מסגרות אומן בגובה של עד 1.30 מטר.
4. **גובה קומת קרקע מסחרית** מירבי יהיה עד 6 מטר וימדד מהמפלס הממוצע של המדרכה הגובלת בחזית כל מגרש ועד למפלס הרצפה של הקומה הראשונה באותו המגרש.
5. **גובה לובי כניסה:** בבניינים C,B,A גובה הלובי הפונה לרחוב מספר 4 יהיה 6 מ' לכל הפחות, בבניינים E,D גובה הלובי יהיה 3.5 מ' לכל הפחות.
- ג. **קווי בניין: קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית 2725 – מכבי יפו, כלהלן:**
- 6.1. מגרש 110: קו בניין 0 למזרח, צפון ומערב. קו בניין 6 מ' לדרום כלפי שפ"פ 1111.
- 6.2. מגרש 111: קו בניין 0.
- 6.3. מגרש 112: קו בניין 0 למזרח ולמערב. קו בניין 5 מ' לצפון כלפי שפ"פ 1110. קו בניין 3 מ' לדרום כלפי שצ"פ 413.
- ד. **תכנית:**
- תכנית הבניה המירבית בכל תא שטח תהיה עד 75% משטח תא השטח לפי סעיף 4.1.2 ב' א) 1 בתכנית הראשית.
- ה. **זכויות בניה:**
- יתר לנייד זכויות בניה בין תאי שטח בהתאם לפי סעיף 4.1.2 ז' ב) בתכנית הראשית. תתאפשר תוספת של 5 מ"ר שירות לכל יח"ד לפי הערה (3) לטבלת הזכויות בתכנית הראשית.
- ו. **גבהי המבנים:**
- חלופה א'**
1. בניין A: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 48.20 מ', אבסולוטי 60.40 מ'.
2. בניין B: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 48.47 מ', אבסולוטי 60.87 מ'.
3. בניין C: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 48.27 מ', אבסולוטי 60.87 מ'.
4. בניין D: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 48.40 מ', אבסולוטי 61.20 מ'.
5. בניין E: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 7) 48.06 מ', אבסולוטי 64.26 מ'.
- חלופה ב'**
1. בניין A: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 54.50 מ', אבסולוטי 66.70 מ'.
2. בניין B: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 54.80 מ', אבסולוטי 67.20 מ'.
3. בניין C: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 54.60 מ', אבסולוטי 67.20 מ'.
4. בניין D: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 4) 57.80 מ', אבסולוטי 70.60 מ'.
5. בניין E: גובה יחסי (ביחס לרחוב מס' 7) 54.40 מ', אבסולוטי 70.60 מ'.
- ז. **מרתפים:**
- בפרויקט מתוכננות 3 קומות מרתף משותף תת קרקעי. גובה קומת המרתף הראשונה משתנה, ונע בין 2.9 מ' ל-7 מ' ברוטו. קומות המרתף השניה והשלישית בגובה של כ-3 מ' ברוטו.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים

1. משטחי קירות החזית הראשיים יטופלו בגמר כגון: טיח וצבע, בטון אדריכלי, 'אלוקובונד' או אבן. גוון חומרי הגמר יהיה בהיר – לבן ואפור. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות של עד 10% משטח החזית בצבע שחור. החזיתות מוצגות כחלק מתכנית זו ויידרש אישור סופי של אדריכל העיר לנושא זה כתנאי להיתר הבניה.
2. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

3. החזית המסחרית תעוצב בוויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי. כמו כן מוצע גגון הצללה מעל ויטרינות המסחר ממסגרות חרש בשילוב רפפות וזאת בתנאי להתאמה לתקנות החוק.

**אישור סופי לגגון יינתן במסגרת היתרי הבניה ויתנה באישור אדריכל העיר לנושא העיצובי בלבד.**

#### ב. מרפסות

הבלטת המרפסות לא תחרוג ממישור הנפח הבנוי החיצוני בחזית הבניין, ובכל מקרה לא תעלה על 3 מ' עומק מהמישור הראשי של מעטפת הבניין. לא תותר הקמתן של "מרפסות מדלגות". המרפסות תהיינה חזרתיות בקומות ומשתלבות בעיצוב המבנה. מעקות המרפסות לכיוון החזית לא יהיו אטומים ויהיו עשויים זכוכית או מסגרות אומן הכוללת מוטות. פרט המעקה בקני"מ 1:20 יוגש במסגרת בקשה להיתר בניה.

#### ג. הצללות וסגירות חורף

1. פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
2. תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות במקומות המסומנים בתכנית העיצוב לאורך החזית המסחרית, בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח, על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

#### ד. שילוט

1. שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרינות, כמסומן בחזיתות תכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
2. שילוט למבנים יאושר על ידי מחלקת השילוט בשלב היתר הבניה.
3. השלטים יסומנו ע"ג החזיתות בבקשה להיתר הבניה ויאושרו לשביעות רצונו של מה"ע בכפוף להנחיות השילוט העירוני וועדת השילוט העירונית.

#### ה. חזית חמישית

1. גג המסחר יטופל כחזית חמישית ע"י ריצוף וכדומה, ויוצמד כמרפסות פרטיות לדירות בקומת המגורים במפלס זה. הצמדת מרפסת הגג לדירות עד למעקה הגג תתאפשר רק בתנאי שיוקם גגון שיבלוט מהחזית המסחרית. הטיפול בחזית המרפסות הפרטיות בגג המסחר יוצג כחלק מתכנית העיצוב.
2. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

#### ו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית בשפ"פ, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

#### ז. יחס התכנית להנחיות מרחביות

1. תותר הפניית חלונות ממ"ד לחזיתות הרחובות כמוצג בתכנית העיצוב.
2. תותר הפניית מסתור הכביסה לחזיתות הרחובות. רוחב מסתור הכביסה במקרה זה יכול שיהיה קטן מ- 2 מ', אך לא יפחת מ- 1.5 מ'.
3. יותר קירוי של רמפת הכניסה לחניון בגג אטום או בפרגולה.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות המבנים

1. הכניסה ללובי המגורים בבניינים C,B,A תהיה מכיוון כביש מספר 4 כמסומן בתכנית העיצוב. הכניסה ללובי המגורים של בניין D תהיה מכיוון שפ"פ 1110 כמסומן בתכנית העיצוב. הכניסה ללובי המגורים של בניין E (הדרומי ביותר) תהיה מכיוון כביש מספר 7 ורחוב היינריך היינה כמסומן בתכנית העיצוב.

2. הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון רחוב היינריך היינה, מכיוון השצ"פ הצפוני ומכיוון השפ"פים המחברים בין רחוב היינריך היינה במזרח לכביש מספר 4 במערב.
3. לאורך החזית המסחרית, מעבר לגבול המגרש, יבנה גגון קל בעומק של לא יותר מ- 2.5 מ' מקו הבניין החיצוני כמסומן בתשריט. ניתן יהיה לשלב אלמנטי תאורה בעיצוב הגגון. הגובה המתקבל מתחת לגגון לא יקטן מ- 4 מ'. תכנון הגגון כפוף להתאמתו לתקנות החוק. אישור סופי לגגון יינתן במסגרת היתרי הבניה ויונתנה באישור אדריכל העיר לנושא העיצובי בלבד.

#### ב. קומת הקרקע

1. החזית המסחרית במפלס הרחוב לאורך רחוב היינריך היינה תהיה בקו בנין 0.
2. תינתן גמישות של עד  $\pm 50$  ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הכבישים העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.
3. בבניינים A B C D ימוקמו דירות בקומת ביניים ראשונה, או לחילופין, דירות בק"ק בבניינים A B C E.
4. יישמרו זיקות מעבר לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברוחב של כ- 5 מ', ע"פ המסומן בתכנית הראשית. בזיקות המעבר לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב, למעט שינויים קלים, ככל שידרשו כתוצאה מהתכנון המפורט, באישור אדריכל העיר.
5. הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי' העיר.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

1. לובי המגורים ושטחים המיועדים לרווחת הדיירים כגון מחסן אופניים וכדומה, ימוקמו בקומות הקרקע בכיוון רחוב 4, למעט בנין E בו שטחים אלו יפנו כלפי רחוב היינריך היינה ורחוב 7.
2. חדרים של מתקנים טכניים שימוקמו בקומות הקרקע (כדוגמת חדרי גנרטור) לא יופנו לרחוב.

#### 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. יותר מעבר לא נגיש בשפ"פ 1110 (הדרומי) כמסומן בתכנית העיצוב. ליד המדרגות בשפ"פ זה יותקן שילוט המכוון למעבר הנגיש בשפ"פ הסמוך. שפ"פ 1111 (הצפוני) יהיה נגיש לאנשים בעלי מוגבלויות עפ"י תקני הנגישות הנהוגים.

**2.5 תנועה**

- א. המרתפים יכללו חניה וכל שימוש המותר עפ"י התכנית הראשית ועפ"י ע-1.
- ב. החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד על פני כל תאי השטח.
- ג. לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לכביש מספר 4 ממערב. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- ד. החניות יספרו לכלל תאי השטח יחדיו, ולא לכל תא שטח בנפרד, וימוקמו בחניון ללא הגבלה לגבולות תא השטח הספציפי על אף שיוגשו היתרי בניה לכל תא שטח בנפרד.
- ה. החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר".
- ו. חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- ז. אחסנת אופניים תהיה בחדרי אופניים במפלס הקרקע, במחסנים משותפים במרתפים בקרבת הגרעין כולל נגישות נוחה למעלית, ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע.

**2.6 מערכות**

**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

1. מיקום חדרי טרנפורמציה וגנרטורים במידת הצורך, ימוקמו בתחום המגרש.
2. חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוווררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש כמסומן בתכנית העיצוב.
3. חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הקרקע ופתחי האווורור יפנו כלפי פנים המגרש ולא לכיוון הרחוב או השפ"פ ככל שיתאפשר, בהתאם למסומן בתכנית העיצוב. אגוזי הגנרטור יעלה לגג המבנה כנדרש עפ"י הוראות איכ"ס.

**ב. מערכות מיזוג אוויר –**

תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף, ומזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטריות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

**ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים –**

1. אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף המגרש באמצעות אלמנטים בנויים כמופיע בתכנית הפיתוח. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים שימוקמו בגרעיני המגורים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון.

2. פירי הנידוף של המסחר ימוקמו בגרעיני המגורים ויעלו עד לגג העליון. פירי הנידוף יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.

**ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**

1. מערך אצירת הפסולת יכלול חדרי אצירת ביניים לאשפה ולמחזור במפלס המרתף העליון עבור כל בניין מגורים, ועבור כל מבן של שטח מסחרי. מספר העגלות מכל סוג בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה. במפלס המרתף העליון ימוקם חדר עבור דחסן קרטונים אחד עבור כלל שטחי המסחר בחמשת הבניינים.

2. פינוי האשפה של כלל המתחם ייעשה מחדר אצירת אשפה מרכזי משותף שימוקם בתת הקרקע, בסמוך לרמפת הכניסה לחניון.

3. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון.

**ה. הנחיות אקוסטיות –**

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

**1. כיבוי אש –**

מיקום רחבות הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב. בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו 3 ברזי שריפה והסנקה. ברזי הסניקה ימוקמו סמוך לרחבות התארגנות כחלק מנפחי הבניה או בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

**3. בניה בשלבים:**

- א. תותר חפירה פתוחה לאורך שצ"פ 412 ושצ"פ 409, כחלק מעבודות ההקמה של הפרויקט בתיאום עם האגף לפרויקטים מיוחדים, ובכפוף לשמירה על העצים בתחום השצ"פ.
- ב. הפרויקט נשוא תכנית עיצוב זו מהווה את מתחם 3 בנספח הפיננסי בתכנית הראשית ותואם את סעיף 6.1 "בינוי ופיתוח" בהוראות התכנית ואת החלטת רשות רישוי מתאריך 9.5.18 לשינוי השלבויות בהתאם לסעיף 6.2 ג' בהוראות התכנית. עפ"י המכרז על יזמי מתחם ג' לבצע פיננסי בפוליונים בצבע סגול פוקסיה שבנספחים יא' ו-יח' למכרז (פוליונים 16-20 בנספח יא').
- ג. במגרש 110 תבוצע הגרלת מחיר למשתכן לאחר ביצוע הפיננסי בתחום המגרש עצמו ובתחום דרך הגישה של כלל מגרשי מתחם ג'. במגרש 111 תבוצע הגרלת מחיר למשתכן לאחר ביצוע הפיננסי בתחום דרך הגישה אל כלל מגרשי מתחם ג').
- ד. מגרש 112 הינו מגרש שוק חופשי אשר היתר הבניה בגינו מותנה בביצוע כלל הפיננסי המוטלים על היזם בהתאם למכרז. יחד עם זאת, לאור העובדה כי מבוקשת בניית חניון משותף לשלושת המגרשים, תתאפשר בניית החניון הנ"ל בהינף אחד, גם אם טרם בוצעו כלל הפיננסי, וזאת בהתאם לאישור אגף הנכסים בעירייה ומנהל מרחב ת"א ברמ"י, ובכפוף להמצאת ערבות בנקאית מתאימה לרמ"י ולעת"א.

**4. הנחיות הפיתוח הסביבתי****4.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

1. שפ"פ 1111 (בין מגרשים 110 ל- 111) הוא הרחב בין שני השפ"פים ומתוכננים בו, מעבר להולכי רגל במדרגות ומעבר נגיש משופע, גישה לחזית מסחרית צידית, שטחי גינון, צובר גז וכן גישה לאזור השירות של השטח המסחרי.
2. שפ"פ 1110 (בין מגרשים 111 ל- 112) הוא צר יותר ומתוכננים בו מעבר להולכי רגל במדרגות, גישה לחזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה ושטחי גינון.
3. מצפון לפרויקט מתוכנן שצ"פ 409 ובו ציר מעבר הולכי רגל ראשי ושביל אופניים המקשר בין רחוב היינריך היינה לכביש מספר 4 ובין הבניין הצפוני בפרויקט (A) לבין הבינוי המתוכנן לאורך רחוב היינריך היינה במתחם ב', כמוגדר בתב"ע (מגרש 109 בתכנית הראשית). (השצ"פ אינו כלול בתכנית עיצוב זו)
4. מדרום לפרויקט מתוכנן שצ"פ 413 לאורך כביש מספר 7, המהווה רצועת פיתוח שמרחיקה את מגרש 112 מכביש מספר 7 מדרום לו ומתחברת לשצ"פ 412 המהווה חלק מהשצ"פ המרכזי לפי התכנית הראשית. (השצ"פ אינו כלול בתכנית עיצוב זו)

- א. במעברים המתוכננים בשפ"פים במפלס הקרקע תוגדר זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.
- ב. כל פרטי הפיתוח בשפ"פים יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו. יותר שילוב אלמנטים בעיצוב מיוחד, אחידים לכל שטחי השפ"פים, ככל שיאושרו בתיאום עם אגף שפ"ע ומה"ע או מי מטעמו.
- ג. התכנון המוצע מתבסס על שמירה של מעבר המשכי חופשי ורציף מבחינה תפקודית.
- ד. תחזוקת השפ"פים תהיה באחריות בעלי הזכויות במתחם, באמצעות חברת הניהול, ועל חשבונם. הנושא יובטח בתקנון הבית המשותף.

#### 4.2 פיתוח השטח

- א. **מי נגר** - תכנון הטיפול במי נגר יבוצע בהתאם להוראות סעיף 6.9 ב) בתכנית הראשית - 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, או פחות מ-15% בתנאי שיותקנו בתחום המתחם מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המתחם בהיקף הנדרש. ניתן יהיה לרכז את מתקני ההחדרה שצוינו לעיל עבור כלל המתחם בתא שטח אחד על אף שיוגשו היתרי בניה לכל תא שטח בנפרד. מי הנגר משטחי הפיתוח יופנו בזרימה חופשית לכיוון החלק המערבי של התכנית בהתאם לתכנית התיעול המאושרת. במקביל, העירייה בוחנת אפשרות לפתרון כוללני למי הנגר ברמת התב"ע, באמצעות פתרונות החדרה ו/או השהייה בשצ"פים הפזורים ברחבי התב"ע – עם אפשרות להתקנת מערכות ביו-פילטר אשר ישהו ויחדירו את מי הנגר לתווך הרווי. פתרון זה ייתן מענה הולם לשמישות במתקני ההחדרה, והוא חלק אינטגרלי בפתרון לבניה משמרת מים.
- ב. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**  
עץ לשימור: יש להגן על העץ שנשאר בשטח והוגדר לשימור, לפי מפרט ובליווי הממונה על העצים. מנהל הפרויקט יזמן את ממונה העצים לפני כל שלב כדי לחדד את ההנחיות וילווה את העבודות בקרבת העץ.  
עצים להעתקה: מצורף נספח סטטוס העצים הקיימים: עצים לכריתה ולהעתקה, לפי הנחיות אגרונום העירייה. העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש היתר הבניה, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו, לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרויקט, למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות. העצים יועתקו בהכנה מוקדמת.  
עצים לכריתה: יינתן ערך חליפי בשתילת עצים מאוקלמים, ומעוצבים.  
עצים ישוריינו ע"י הקבלן, ויעוצבו בלווי של ממונה העצים מטעם הפרויקט בתקופת גידולם במשתלה. הכריתה תבצע אחרי קבלת היתר בניה ורישיון כריתה.  
עצים חדשים:  
תוך עומק גנני מינימלי בהתאם לסוג הצמחיה-  
לעצים- בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' ונפח השתילה המזערי עבור עצים גדולים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב.  
למדשאות, שיחים, וצמחי כיסוי – בעומק מינימלי של 0.5 מ' מעל ההגנה על האיטום).  
העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם. העצים יינטעו ע"ג שקעים מקומיים בתקרת המרתף או במילוי מוגבה של אדמה במיכלים ו/או ערוגות מוגבהות בהתאם למוצג בתכנית העיצוב, סוגי העצים יהיו בהתאם לעומק מצע הגידול.  
■ 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 ארגזי מבנה, תקרה כפולה וכד'.  
■ פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

## 5 מאפייני בניה ירוקה

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

### א. דו"ח רוחות

דו"ח רוחות מצורף בנספח הבניה הירוקה.

### ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

דו"ח הצללות מצורף בנספח הבניה הירוקה.

### ג. איורור הדירות

דו"ח איורור מצורף בנספח הבניה הירוקה

### ד. דו"ח תרמי עקרוני

תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B.

### ה. ריצופים

רוב שטחי המגורים המרוצפים הינם בקומה מפולשת מתחת לעמודים ולפיכך יהיו מוצלים. ביתר האזורים המרוצפים יבוצע ריצוף בגוון אפור עם מקדם החזרה גבוה (53%) ללא אפקט בוהק חזק.

יחס תכסית השטחים המרוצפים אל מול הגיבון הינו 1 גיבון מול 1.3 ריצוף. בשפ"פים יישתלו עצים אשר ישמשו להצללה לאזורים הפתוחים.

## 6 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

## 7 הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, בכפוף לשינויים המופיעים בתכנית זו.

## 8 תנאים להיתר

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח בהתאם לתנאים הבאים :

1. קידום חלופה ב' :  
כולל הקלה במספר קומות וצמצום בתכסית הקומות ובמספר יחידות הדיור בקומה ואפשרות להצפפה נוספת של 7% בתא שטח 112
2. השלמת התיאומים הנדרשים לאישור אדריכל העיר.
3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה השלמת תיאום לעניין תשתיות, תנועה ופיתוח מול תכנית התשתיות והפיתוח הכוללת לתכנית מכבי יפו, תא/2725, לאישור אגף תנועה, אדריכל העיר ותיאום הנדסי.
4. אפשרות ליח"ד בקומת קרקע בכפוף לתב"ע.

בישיבתה מספר 0009-19' מיום 29/05/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

### מהלך הדיון :

ערן מאירסון : תוכנית עיצוב ראשוונה במסגרת תוכנית מכבי יפו שאושרה לפני שנתיים. התוכנית הכוללת בהיקף של 160 דונם, 1600 יח"ד. מעלים לדיון מרחב תכנון ראשון לכ-340 יח"ד. מציג בסקירה את התוכנית שאושרה. אדריכל : מציג את תוכנית העיצוב.

ראובן לדיאנסקי: חלופה א' מעודדת משפחות צעירות ובודדים. חלופה ב' הופכת את הפרויקט לאנשים עשירים. יש כירסום בדירות קטנות מה שלמעשה דירות קטנות מביאות משפחות צעירים. ולמעשה הפרויקט הזה אמור להיות לאנשים צעירים. הדירות הקטנות יורדות מ-110 ל-72 יח"ד ופרויקט כזה צריך למשוך משפחות צעירות.

אלי לוי: יש משפחות שרוצה לשדרג וזה הנכס היחיד שיש להם. עשו כאן הגרלה. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לשפ"פ - איך ההתמודדות לגבי התחזוקה שלהם מקימים קרן לכך? אופירה יוחנן וולק: למה לקבל הקלה מ-3.30 ל-4 מ' שנית כל מה שקשור להקלות והוספת הקומות מה מקבלים בתמורה? האם מקבלים שטחי ציבור? רועי אלקבץ: שפ"פים הוא נושא מתחזק באוכלוסייה חזקה אבל נמצא בחוסר אונים מול יזמים כל שכן באוכלוסייה חלשה כמו יפו ששם דיירים זו משאת נפשם לשפר את תנאי הדיור שלהם. צריך גוף שיתחזק את השפ"פים.

מיטל: מצטרפת לאמירות לגבי השפ"פ. היזמים בזכות העובדה שהשטח מוגדר כשפ"פ הם מקבלים יותר זכויות כולם מרוויחים ומי שמפסיד זה הציבור שבאים להתגורר שם. דואגים לקרן הונית שדואגת לארנונה איפה הקרן הזו תצליח להחזיק את השטח הירוק? צריך להבין מה היזמים והעיריה מרוויחים מזה ואיך שומרים על התושבים? המעברים בין הינריך היינה לרח' 4 הם מאוד חשובים אבל ההדמיה אני רואה מבין אז לא ברור למשל אם המעבר פתוח? מהו תקן החניה? ומה בנוגע לפינויים? אסף הראל: פולגון 16 לפינוי אני מבקש לדעת מה הסטטוס של הפינוי? מהו החתך לא הצלחתי למצוא את הגינה.

(האדריכל מסביר את השקף עם המעבר)

מיטל להבי: גובה לשפ"פ 1.5 זה לא מספיק. אני מוחה על עובדה לתכנית שהיא מעבר ל-80%. ראובן לדיאנסקי: לגבי השפ"פ במסגרת ההסכם שכביכול אנחנו מתנהלים היום זו הדרך הנכונה ליצירת קשרים עתידיים חוזיים בין צדדים. אולי כדאי בשלב שנותנים הקלות וזכויות לממש מימוש מידי בסיכום עם מנכ"ל העיריה שהיא בתמורה למשהו תתחזק את השפ"פ כי ההתנהלות היום לא נכונה. מלי פולישוק: יש כאן ב-6 דירות בקומה יש 2 דירות עם כיוון אויר אחד. התכנון הוא לקוי כי אין אוויר ואני ממליצה כמה שפחות דירות עם כיוון אויר אחד ולכן החלופה של 5 דירות בקומה יותר טוב, ואני מברכת את הרעיון לצמצום דירות גדולות ל-5 חדרים. דירות למשתכן צריכים יותר 4 חדרים.

#### תשובות

ערן מאירסון: בקשנו חלופה שמייצרת הקלות גם בגובה וגם בצפיפות כדי לייצר דירות פחות גדולות. גם לייצר מרווח בין בנינים יותר גדולים ו 5 יח"ד בקומה והדבר מייצר את ההקלות המתבקשות במס' יח"ד ובמס' קומות. בחלופה אחת יש הקלות במס' קומות ובצפיפות בחלופה השנייה אין הקלות יש 6 יח"ד ובלי הקלה לגובה. אנחנו בעד יחידות דיור של 4 חדרים האזור משופע בדירות של 60-70 מ'. חלופה ב'. ראובן לדיאנסקי: אני מדבר על חלופה א' 75 מ'. צעירים לא יגיעו ל-95 מ' ולא יגיעו לדירה של 128 מ'. אודי כרמלי: השיקול בחלופה ב' הוא לשפר תכנון. התכנית של 6 דירות בקומה עם כיוון אויר אחד הם דירות פחות טובות. היזם מוגבל בתמהיל שלו. האם אעדיף להפחית 5 חד' על חשבון הגדלה של 4 חדרים עדיף את החלופה הזו. אחת האפשרויות היא כן לאפשר לאוכלוסייה מקומית להגדיל את הדירה ולהגדיל את החדרים. היום משפחה שרוצה להגיע לדירה של 4 חדרים חייבת לנדוד לצפון העיר או עיר אחרת. ערן מאירסון: תקן חניה אנחנו מחויבים לתקן חניה 1/1 שהוא תקן ארצי אין אפשרות לרדת בתקן חניה. רועי אלקבץ: אני ממליץ שמדברים על דיור ציבורי, אותו תושב ביפו שהעלות למשל בארנונה יהיו יותר גבוה וצריך לקחת את השיקול איזה תושבים אנחנו מדירים מהעיר כי זה עוד חצי משכנתא. מלי פולישוק: האם יש בלובי היכלים מרחבים ענקים כמו שבצפון ת"א שמשלמים ארנונה גבוהה ולא עושים כלום השטח הדבר מכפיל את הארנונה.

אורלי אראל: השפ"פים - בעקרון כל השטחים הפתוחים בעיר צריכים להיות באחריות ותחזוקה עירונית. אבל כשמקדמים תוכניות ברגע שיש שפ"פים היקף זכויות הבניה מופחת, אז אין יכולת לבנות מרתפי חניה פרטים. יש דואליות ומתח אם רוצים לקדם תוכנית עם יוזמה על קרקע פרטית ואם רוצים את השטחים האלה לבעלות עירונית ותחזוקה עירונית היקף זכויות הבניה בשטחים האלה מצטמצם. לכן הומצא המושג שפ"פ שהוא על קרקע פרטית זה שטח פרטית שנגזרות ממנות זכויות בניה וניתן לבנות מרתפי חניה אבל העיריה לא אחראית על השטח כי הוא לא בבעלותה והיזמים מקבלים הרבה זכויות בניה. אנחנו המלצנו לעיריה מודל איך לטפל בענין שתוקם קרן היוון מראש ויזם ישלם מראש לקרן הזו ויש עם זה בעיות משפטיות.

ראובן לדיאנסקי: מי יצטרך לתחזק את השפ"פ בסופו של דבר אלו תושבי המקום שיאכלסו. אז אני מתנגד לתוכנית העיצוב. שמישהו אחר יתחזק את השפ"פ. אורלי אראל: מדובר כשפ"פ בתב"ע.

אלי לוי: עשינו הרבה דיונים על שפ"פים, אין דומים השפ"פ ביפו ובצפון. בצפון יצרו שפ"פים בין בנינים מאד גדולים ואז היתה בעיה של נטל והעיריה נכנסה לטפל בהם. לא מדובר בשפ"פ גדול. לא תהיה בעיה לתחזק את השפ"פ האלו כי יש חניון מתחת. הבעיה אם יש שצ"פ גדול שמשלם עם שפ"פ אז עושים הסדר והעיריה תתחזק. אי אפשר על כל פס שהעיריה תתחזק.

מיטל להבי : אני חושבת שהעיריה כן צריכה לתחזק את המקום. זהו מעבר שתורם לתחבורה ציבורית. אני רוצה לראות את כל השפ"פ במתחם.  
(מראים במצגת את השפ"פים)  
אלי לוי : יש מעברים שקשורים לבתים שיש תת קרקע שמתחזקים על ידי התשובים.  
מיטל להבי : דווקא שמדובר במעבר זו תחזוקה של רחוב והעיריה צריכה לתחזק את המעבר  
אופירה יוחנן וולק : בהנחה שאתה סוגר את השפ"פ למי זה מפריע ומההשלכות? המעברים הם לעבר לשצ"פ אם זה שפ"פ שמוביל לגינה ציבורית כל השכונה תעבור ואתה דורש ממני לתחזק אותו?  
אלי לוי : אי אפשר לסגור את המעבר ולא כל הדיירים יעברו שם.  
דורון ספיר : יש אפשרות לאשר את תוכנית העיצוב או לא. אם רוצים לדבר על השפ"פ זה נמצא במקום אחר, הועדה הזו לא מוסמכת להגיד לעיריה לתחזק את השפ"פ. בכובע אחר חבר מועצה יכול לפנות להנהלה.  
ראובן לדיאנסקי : האם אפשר להקים קרן הונית שהיזם יתן כסף לתחזוקת שפ"פ.  
הראלה אברהם אוזן : מה שמגיע לוועדה כל קרן הונית שמוקמת זו קרן שמוקמת בהסכמה של יזם התוכנית והיא לא חלק מהתקנון לתוכנית. במצב של תוכנית מאושרת וזוהי תוכנית עיצוב מעבר להיבטים התכנוניים הועדה לא מוסמכת לקבוע שום דבר שהוא לא תכנונית ובוודאי לא להשיט על היזם מימון קרן הונית.  
דורון ספיר : זו תוכנית עיצוב אז יש הצעה להצביע לחלופה ב.  
אופירה יוחנן וולק : האם אפשר לאשר ולהתנות את אישור תוכנית העיצוב את אחזקת השפ"פים.  
אודי : את יכולה לקבל החלטה על אחזקת השפ"פים זו החלטה קניינית אבל זו החלטה עירונית היא לא סטטוטורית זהו דיון מעשי.  
דורון ספיר : אני מציע לקבל את חלופה ב' והמלצת הצוות.

#### **חלופה א:**

בעד : ראובן לדיאנסקי

#### **חלופה ב:**

בעד : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל, רועי אלקבץ אופירה יוחנן וולק

#### **הועדה מחליטה :**

לאשר את תוכנית העיצוב בחלופה ב'. בנוסף שבחתך שיופיע בתכנית העיצוב יראה רחוב היינריך הנייה במלואו.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי