

התוכן	מס' החלטה
1 - מכבי יפו מתחם 1	01/04/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '20-0005

## מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

## מיקום:

ממזרח: רח' היינריך היינה, מדרום: רח' נחל שורק, מצפון: רח' נס לגויים, ממערב: רח' עזה, רח' באר-שבע וכן שטחים נוספים ממערב לרחובות אלה.

## כתובת:

רחובות היינריך היינה, נחל עוז, נחל שורק, נס לגויים, עזה, באר-שבע.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6992	מוסדר	חלק	3-4, 7	8, 15, 56, 68, 70
6993	מוסדר	חלק		110
7046	מוסדר	חלק	41-42, 44, 46-51, 57, 62-63, 68	45, 56, 67, 69
7057	מוסדר	חלק	19, 31	1, 10, 21-22, 33, 38, 40, 52, 54, 64
7073	מוסדר	חלק	12, 16-19, 48-49	20, 50, 55, 62, 64, 66
7074	מוסדר	חלק	36	37, 60, 91

**שטח התכנית:**

כ-160 דונם

**מתכננים:**

אדריכלי התכנית: מילבאוואר אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: שריג וקסמן  
 בנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה  
 קונסטרוקציה: ישראל דוד  
 בטיחות: לבטח הנדסה  
 תנועה: אייל קראוס  
 תברואה: סיסטמה  
 חשמל: משה ראובני  
 תברואה: מיכאל הלמן  
 אגרונום: ד"ר רקפת גבאי  
 קרקע: זליו דיאמנדי  
 הידרולוג: שמעון צוק  
 מיגון: מרחב מוגן - רמי לוי  
 נגישות: מלכה איגר  
 יום: לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, אלעד ישראל מגורים בע"מ וצ.מ.ח המרמן בע"מ  
 בעלות: מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א

**מצב השטח בפועל:**

בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות, עצים, בחלק מהמגרשים קיימים מבנים תפוסים שיש לפנותם.

**מצב תכנוני קיים:**

תא/2725 מכבי יפו (להלן: "התכנית הראשית")  
 בהתאם לתכנית תנאי למותן היתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.  
 תכנית עיצוב זו מתייחסת למתחם א' בלבד ע"פ הגדרתו במכרז רמ"י ת"א/374/2018.

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית תא/2725 "מכבי יפו" ממוקמת בין רח' היינריך 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-1,460 יח"ד חדשות, 120 יח"ד לדוור מיוחד וכן שטחי מסחר, שטחי ציבור ומגורים מיוחד.

מתחם א', נשוא תכנית עיצוב זו, כולל 8 מגרשים ביעוד מגורים ד' (105-101, 113, 116 ו-117, כאשר במגרשים 4-103 מוגדרת חזית מסחרית בקומת הקרקע). בשמונת המגרשים מתוכננים 14 בניינים בני 8-10 קומות, הכוללים סה"כ 527 יחידות דיור לפי תב"ע.

ע"פ מכרז רמ"י: 299 יח"ד מחיר למשתכן, 225 יח"ד שוק חופשי ו-3 יח"ד לדוור ציבורי.

תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתב"ע וכן מציגה מצב לאור הקלות שיבוקשו בשלב היתר הבנייה, ביניהן:

1. הגדלת הצפיפות ב-20%.
2. גובה קומות (גובה קומת מסחר עד 7.2 מ' ברוטו במקום 6 בתב"ע, גובה קומה טיפוסית 3.1 מ' במקום 3.3-3.5 מ' לפי תב"ע, גובה קומת גג 3.5 מ' במקום 3.3 מ').
3. הגדלת תכסית גגות עד 65% משטח קומה טיפוסית במקום 50%, כמקובל באזור.
4. הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב בכפוף לפרסום הקלה מהוראות התכנית הראשית לפיהן על המרפסות להיבנות בתחום קווי הבניין.
5. במגרש 117 - 10% הקלה בקו בניין צידי לכיוון מגרש 116 לשם שיפור התכנון.

**טבלת נתונים:**

	מצב מוצע = תכנית 2725	
מגורים עיקרי	44,795 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים
מסחר עיקרי	1,000 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים (במגרשים 103-104)
סה"כ שטחים עיקריים	45,795 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים
שטחי שרות	20,010 מ"ר	סה"כ עבור 8 מגרשים (כולל תוספת 5 מ"ר ליח"ד במגרשים בגובה 9 קומות ומעלה, לפי מס' יח"ד תב"עיות במגרשים 103, 104, 113, 116, 117).
מרפסות	לפי ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד	
גובה	8-10 קומות ברוטו	
	36 מטר סה"כ	גובה כניסה לקומת מגורים עליונה לא יעלה על 29 מ'
תכסית על קרקעית מקסימלית	75%	
תכסית מרתפים מקסימלית	85%	

\*אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית.

**צפיפות לפי מגרשים:**

\*התכנית מאפשרת ניוד שטחים ויחידות דיור בין המגרים (סעיף 4.1 ז' ב. להוראות התכנית)

מס' מגרש	צפיפות לפי תב"ע	צפיפות לפי תב"ע ושבס	צפיפות לאחר ניוד*	צפיפות לאחר ניוד ושבס
101	80	96	68	82
102	92	110	87	104
103	43	52	38	46

92	77	103	86	104
56	47	50	42	105
99	83	84	70	113
63	53	50	42	116
89	74	86	72	117
<b>631</b>	<b>527</b>	<b>631</b>	<b>527</b>	<b>סה"כ</b>

		תמהיל - כללי מוצע	
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל	יח"ד	חדרים
>70	0.32	201	2
80-90	0.33	206	3
90-110	0.17	109	4
<110	0.14	87	5
משתנה	0.04	28	גג
כ-52,355	1.00	631	סה"כ
	כ-83 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

### עיקרי הוראות התכנית

תב"ע תא/2725 מכבי יפו נועדה לאפשר בניה ופיתוח של המרחב בשטח התכנית, ע"י הגדרת הקמת יח"ד חדשות כולל דיור מיוחד, יצירת שטחי ציבור בנויים ופתוחים, צירים מסחריים ושבילי אופניים. כל אלה יקיימו רצף עירוני וישתלבו בסביבה הקיימת והמתוכננת.

ע"פ המכרז יש להשלים פינויים בהתאם למסמכי המכרז כתנאי למתן היתר בניה (113, 116) ובכפוף לאישור אגף נכסים.

התב"ע מתנה הוצאת היתרים באזור מגורים ד' באישור תכנית עיצוב אדריכלי נופי ע"י הוועדה המקומית. תכנית העיצוב מגדירה פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים: עקרונות פיתוח אדריכלי וקביעת עקרונות אדריכליים שיהוו בסיס להיתרי הבניה, עקרונות פיתוח השטחים הפתוחים, התחשבות בעצים בוגרים ונטיעות, פתרון תברואה, פתרונות חלחול, פתרונות חניה, התייחסות לבניה מקיימת, מיקום המבנים, גובהם, עיצובם ותמהיל יח"ד.

במסגרת מכרז רמ"י ועת"א במסלול מחיר למשתכן מספר תא/374/2018 (להלן: "המכרז") התכנית חולקה לשלושה מתחמים:

מתחם א' (נשוא תכנית עיצוב זו): מגרשים: 101,102,103,104,105,113,116,117.

מתחם ב': מגרשים 106,107,108,109.

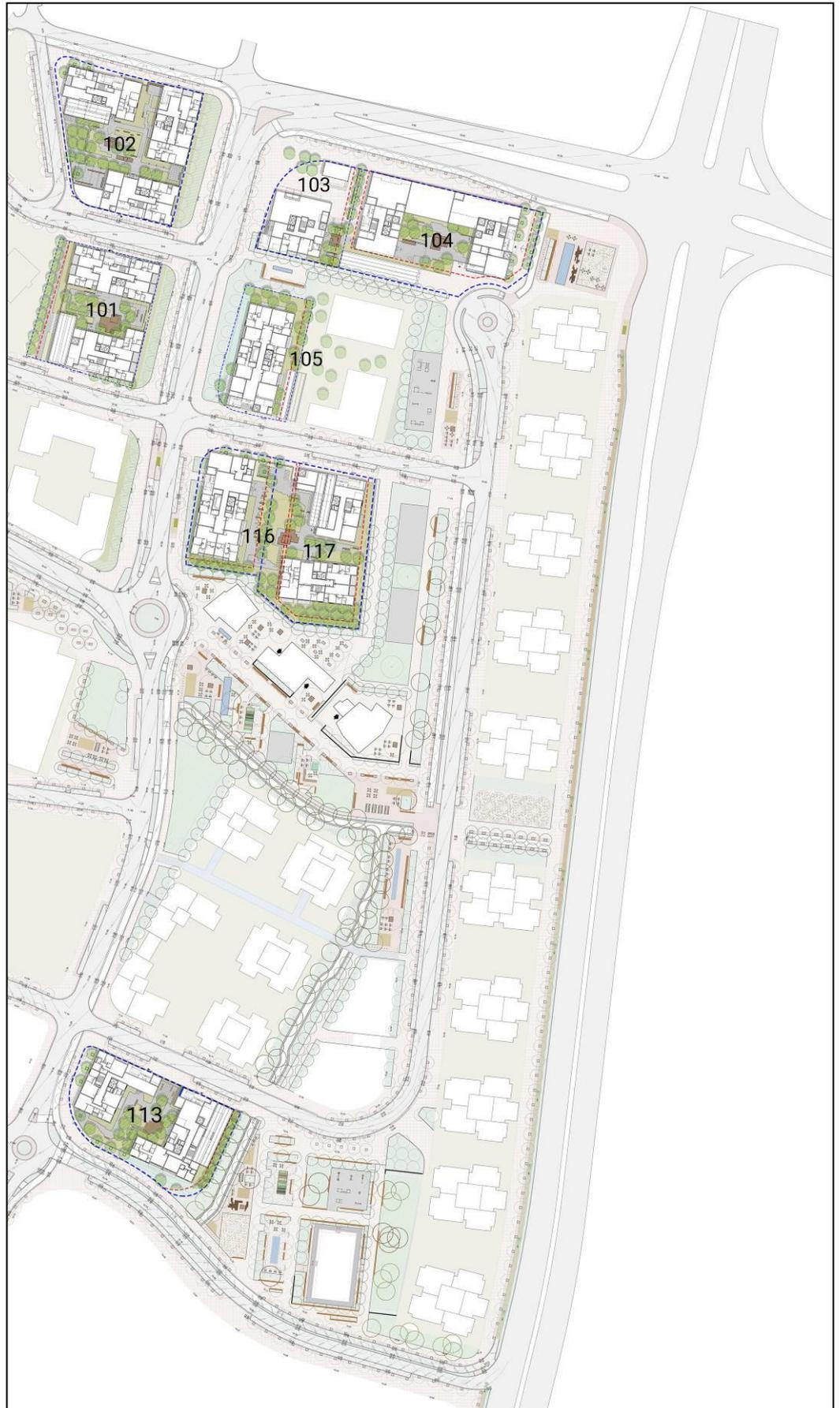
מתחם ג': מגרשים 110,111,112.

השניים האחרונים אינם נכללים במסגרת תכנית עיצוב זו.

הדמיות המבנים



**תכנית פיתוח השטח**



**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****ב. תאור כללי:**

התכנית כוללת 8 מגרשים למגורים (101, 102, 103, 104, 105, 113, 116, 117), מתוכם שניים עם חזיתות מסחריות (103-104). לכלל המגרשים עקרונות בינוי זהים המגדירים את אופן העמדת הבניין ביחס לרחובות והתאמה לתכנית האב לפיתוח הרחובות והשצ"פים בשכונה. תכנית העיצוב קובעת עקרונות בינוי מחייבים לכל המגרשים לפי הפרוט הבא.

**ג. עקרונות בינוי ועיצוב:****1. העמדה:**

א. העמדת המבנים בקו אפס, או במרווח המינימלי האפשרי מקו המגרש הקדמי לקבלת בינוי מלווה רחוב.

ב. השטח הפתוח בין דופן הבניין לגבול המגרש כלפי רחובות מרוצפים יתוכנן כהמשך רציף למדרכה וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב. במגרש 103, בפינת רחוב נס לגויים ורח' נחל עוז תותר נסיגה של כ-15 מ' מקו הבניין הקדמי לכיוון רחוב נס לגויים ליצירת רחבה עירונית מסחרית בכניסה לשכונה. תותר הקמת מבנה מסחרי עצמאי בן קומה אחת בגבולות המגרש (פביליון מסחרי).

ג. חצרות פנימיות בין הבניינים.

2. הבניינים יתוכננו כתיבה גאומטרית פשוטה, ללא נסיגות בין הקומות (למעט קומת גג חלקית).

3. קומת הגג תתוכנן ברובה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב.

**ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**

1. 8-10 קומות ברוטו לפי התב"ע.

2. קומה טיפוסית - גובה ברוטו 3.1 מ' (קומה 9 - 3.2 מ') גובה נטו 2.7 מ'.

3. קומת גג - גובה ברוטו 3.5 מ'.

4. קומת קרקע - גובה ברוטו כ-4 מ', מוגבהת כ-50 ס"מ ממפלס הרחוב.

5. קומת מסחר - קומה כפולה - כ-7.2 מ' ברוטו (גובה מבוקש בהקלה). מפלס הכניסה ליחידות המסחר יהיה במפלס המדרכה הגובלת.

**ה. קווי בניין:** קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/2725 - מכבי יפו.

1. בניה בקו אפס, או בינוי כקו אפס (המדרכה או הגיגון מגיעים עד לבניין).

2. הבניינים ימוקמו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.

3. מרחק מינימאלי בין הבניינים 8 מ' ורוחב מינימאלי של חצר פנימית 15 מ'.

ו. **תכסית:** תכסית הבניה המירבית בכל מגרש תהיה עד 75% לפי סעיף 4.1.2 ב' בתכנית הראשית. בכל מגרש ישמרו לפחות 15% פנויים מבנייה. בתת הקרקע ועל הקרקע בהתאמה. לא תותר הפחתה בשטח זה.

**ז. מרפסות:**

1. המרפסות יתוכננו לפי 3 טיפוסים עקרוניים: מרפסות בולטות, מרפסות שקועות (בין 3 קירות) ומרפסות חצי שקועות, והכל במסגרת השטחים המותרים למרפסות.

2. תותר השלמת מרפסות הגג לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.

**ח. מרתפים:**

1. המרתפים יתוכננו בתכסית מרבית של 85% משטח המגרש.

2. התכנון יכלול שמירה על 15% פנויים מבנייה תת-קרקעית ועל-קרקעית (בחפיפה). לא תותר הפחתה משטח זה.

3. יתאפשר שילוב מתקנים אוטומטיים לאחסנת רכבים בחניוני המרתפים.
4. מרתף חניון תת קרקעי מגרש 105 יתוכנן בשלב הנוכחי עם רמפה חד נתיבית ורמזור לשימוש דיירי המגרש. החניון יתחבר בעתיד עם החניון התת קרקעי של מגרש 106 (שטרם שוק) שבמסגרת בנייתו יושלם הנתיב השני של הרמפה כך שתשמש את חניוני שני המגרשים תוך רישום זיקות הנאה הדדיות.

## 2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. קומת הקרקע וכניסות למבנים:
  1. בניה בקו אפס, או בינוי כקו אפס (המדרכה או הגיגון מגיעים עד לבניין).
  2. תתאפשר הפרדת החצרות הפנימיות מהשצ"פ והרחובות באמצעות גדרות ושערים.
  3. כניסת הולכי רגל מהרחוב – הגבהת קומת קרקע כ-50 ס"מ מהרחוב. סידורי נגישות יתוכננו בתוך נפח הבניין.
  4. חצרות פנימיות - פרופורציות של החצרות כ-15/25 מ'. מעבר לחצר הפנימית מתוך הבניינים.
  5. לא יוצמדו חצרות פרטיות לדירות הקרקע. יותרו מרפסת לדירות בקומת הקרקע בקונטור המרפסת שמעל.
  6. רמפות כניסה לחניונים - בתוך נפח המבנים (בכל מגרש בהתאם לתיאום כמופיע בתוכנית).
  7. אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח ובחדרי אופניים בקומת הקרקע. יותרו עד 1/3 מסך תקן החניה לבניין במחסן משותף בקומת המרתף העליונה.
  8. מיקום מערכות בנישות במבנים / גדרות (ככל שיאושר על ידי מי אביבים וחברת חשמל) כולל: גמל מים, פילרי חשמל ו/או פילרי תקשורת. איורור חניונים לתוך החצר הפנימית מוצנע בפיתוח. מיקום צוברי גז בתחום הפיתוח.
  9. פינוי אשפה - איסוף אשפה בתת הקרקע, ריכוז אשפה בבניין אחד בכל מגרש, שממנו מפנה העירייה, תוך הצנעת הכניסות.
  10. תכסית- עד 70%.
  11. פיתוח קרקע - מילוי גנני על גבי תקרת החניון, נטיעת עצים כמפורט בסעיף 3 – הנחיות הפיתוח הסביבתי.

## 2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים:
  1. חזית אחידה בגמר טיח בגוון בהיר. יותר טיח בגוון בו כמות הפיגמנט לא תעלה על 0.35% מהמוצר הכולל.
  2. פתחים
    - א. פרופורציות אנכיות 1:2
    - ב. תתאפשר הדגשת חלק מהפתחים בבליטה בהתאם לתקנות.
    - ג. זכוכית- 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. חומר הגמר בקומת הגג החלקית יהיה שונה ויתאפשר חיפוי בלוחות וויטרינות גדולות.
    - א. תתאפשר הקמת פרגולות בקומות הגג.
    4. קומת הקרקע תטופל בצורה שונה - כדוגמת טיח מחורץ.
    5. תותר הקמת גגונים מעל קומות הקרקע.
    6. במגרשים עם חזית מסחרית (103-104):
      - א. החזית המסחרית תפנה ברובה לרחוב נס לגויים.

- ב. קומת המסחר תהיה בגובה כפול.
  - ג. החזית המסחרית תעוצב בוויטריות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
  - ד. תותר בניית גגון מעל הקומה המסחרית.
  - ה. במגרש 103 תהיה רחבה לשימוש המסחר.
- יתאפשר להציב בה הצללות, פרגולות, פאביליון מסחרי, מקומות ישיבה, נטיעות ופיתוח נופי.

ו. במגרש 103 תתאפשר חלופה עיצובית יחודית בתיאום מול משרד אדריכל העיר.

ב. **הצללות וסגירות חורף בקומות המסחר** : תותר סגירת חורף והצבת שולחנות וכסאות מסחר.

ג. **שילוט** : שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. **מרפסות** :

#### 1. טיפוסים:

- א. מרפסות קונזוליות- יבלטו עד 120 ס"מ מקיר הבניין כלפי הרחובות. כלפי החצרות הפנימיות ניתן להבליט עד 160 ס"מ מדופן הבניין .
- ב. מרפסת חצי שקועה
- ג. מרפסת שקועה כחלק מהנפח הבנוי
- 2. בחזיתות הפונות לרחוב- מרפסת לתליית כביסה (במקום מסתור כביסה). יותר מסתור כביסה בחזית לרחוב בהמשך למישור קיר הבניין ע"פ פרט אחיד המופיע בחוברת תכנית העיצוב.
- 3. לא תותר הבלטת גזוזטראות בהמשך למרפסת הגג. ניתן לקרות את המרפסות השקועות בקומה העליונה לשם השלמת הנפח הבנוי לתיבה גיאומטרית שלמה.
- 4. לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- 5. יותרו מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע, כחלק מטור מרפסות ובהתאם לקונטור המרפסות מעל.
- 6. מעקות המרפסות יהיו מעקות ברזל קלים. לא יותרו מעקות זכוכית. מרפסות בקומת הקרקע יוקפו במעקה בנוי. מרפסת הגג תוקף במעקה בנוי.

#### ה. חזית חמישית

- 1. התכנית מתירה הקמת קומת גג חלקית בשטח של 50% משטח קומה טיפוסית. תותר הגדלת תכנית הבנייה על הגג עד 65% משטח הקומה מתחתיה (בכפוף לפרסום הקלה).
- 2. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- 3. המערכות הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.
- 4. גג המסחר יטופל כחזית חמישית ע"י ריצוף וגינון ותתאפשר הצמדת חלקים ממנו כמרפסות פרטיות לדירות בקומת המגורים במפלס זה. תתוכנן רצועת הפרדה מגוננת בין החזית למרפסת הפרטית שתטופל כך שתהווה חלק ממערך קליטת מי הנגר והשהייתם.
- 5. תותר הקמת מערכת גינון ע"ג הגג העליון וגגות הרמפות באישור קונסטרוקטור, לשם סיוע בהפחתת תופעת אי החום העירוני, לשיפור בידוד הדירה העליונה ולמיתון ספיגת מי הנגר במתחם.

#### ו. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותיקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר.  
לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. **יחס התכניות להנחיות מרחביות** :

- 1. תותר הפניית חלונות ממ"ד לחזיתות הרחובות. חלונות הממ"ד יקבלו טיפול אסתטי בהתאם לפרופורציות הפתחים של 2/1.

2. יותר קירוי של רמפת הכניסה לחניון בגגון או בפרגולה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

## ב. שטחים משותפים בנויים

1. לובאים משותפים, חדרי דיירים, חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים נוספים ימוקמו בקומת הקרקע.
2. יתאפשרו חללים לשימושים קהילתיים של דיירי הבניינים על חשבון שטחי שירות.
3. חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).
4. מיקום מערכות יעשה בנישות במסגרת נפח הבניין או ישולב בגדרות במרווח הצדדי (ככל שיאושר על ידי מי אביבים וחברת חשמל).

## 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

## 2.5 תנועה –

- א. החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניות "טנדר".
- ב. לשטחי המסחר לא יוקצו חניות.
- ג. מיקום רחבות כיבוי אש וכניסות לחניונים כפי שתואם ומופיע בתכנית הפיתוח הכללית.
- ד. המרתפים יכללו חניה וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע"1.
- ה. חניות אופנועים – ע"פ התקן, בקומות המרתף.
- ו. אחסנת אופניים תהיה במקומות מוגדרים בפיתוח ו/או בחדרי אופניים בקומת הקרקע. עד שליש ממקומות החניה לאופניים יותרו בקומת המרתף העליונה במחסנים משותפים בסמוך לגרעיני הבניינים. בכפוף להצגת פיתרון מיטבי לאופן הגישה לרבות מעלית ומרחק סביר.
- ז. החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד בכל מגרש. מגרשים 103 ו-104 ומגרשים 116 ו-117 יתוכננו ויבוצעו כחניון משותף לכל צמד מגרשים. הכניסות לחניונים יתוכננו בתוך הנפח הבנוי ככל שניתן ובהתאם לתשריטים.
- ח. רמפות הכניסה והיציאה ימוקמו בצמידות זו לזו.
- ט. החניות יספרו לכלל המגרשים החולקים חניון משותף וימוקמו בחניון ללא הגבלה לגבולות המגרש הספציפי, על אף שיוגשו היתרי בניה לבניית השטחים העיליים לכל מגרש בנפרד.

**2.6 מערכות****א. מתקנים טכניים והנדסיים**

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
2. לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
3. חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
4. חדרי מונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.

**ב. מערכות מיזוג אויר**

- יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי הכביסה ועל הגג העליון ובאופן מרוכז ככל שניתן (על מנת לאפשר הקמת מערכת PV בעתיד).

**ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים**

1. איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים או בפיתוח ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן דומה בפיתוח באישור ותיאום מח' איכות הסביבה, או יעלו לגגות העליונים (כולל פליטת גנרטורים).
- ד. פירי מנדוף וארובות איוורור ממטבחים ומסעדות שיפעלו בקומות המסחר יעלו לגגות המבנים.

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :**

1. מערך פינוי האשפה יתבסס על שימוש בשוטי אשפה, המפנים את האשפה בכל בניין לחדרים מרכזיים במרתפים עם מקטיני נפח.
2. במרתפים ימוקמו גם חדרי המחזור.
3. חברת ניהול תדאג לשינוע כל מכלי האצירה (כולל המחזור) באמצעות מעלית משא לחדר פינוי עליון (חדר אחד בקומת הקרקע המשותף למס' בניינים החולקים מרתף משותף).
4. פינוי האשפה של כל מגרש או צמד מגרשים החולקים מרתף משותף, יעשה מחדר פינוי אחד.
5. במגרשים בהם קיים מסחר תהיה הפרדה בין האשפה של המסחר למגורים, וגם היא תורד לחדרי אשפה בקומת הקרקע באמצעות מעלית משא ותרוכז לפינוי בחדר פינוי עליון בקרקע.
6. עקרונות האצירה ופינוי האשפה אושרו ע"י אגף התברואה.

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

**ז. כיבוי אש :**

1. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או הפיתוח.
2. מיקום רחבות כיבוי אש כמסומן בתשריט, כפי שתואם מול המחלקות בעירייה, ובהתאם לדרישות הכבאות והתנועה לשלב הוצאת היתרי הבניה.
- ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים :** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.

ט. 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)

### 2.7 בניה בשלבים

לאור העובדה כי מבוקשת בניית מרתף חניון משותף למגרש 103 ביחד עם מגרש 104 ומרתף חניון משותף למגרש 116 ביחד עם מגרש 117 ובהתאם להוראות התכנית הראשית סעיף 4.1 (ג) (3), המאפשר חיבור מרתפים בתת הקרקע, תתאפשר בניית 2 החניונים הנ"ל בהינף אחד, גם אם טרם בוצעו כלל הפינויים, וזאת בהתאם לאישור אגף הנכסים בעירייה ומנהל מרחב ת"א ברמ"י, ובכפוף להמצאת ערבות בנקאית מתאימה לרמ"י ולעת"א.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 זיקות הנאה

א. השטח הפתוח בין דופן הבניין לגבול המגרש כלפי רחובות מרוצפים יתוכנן כהמשך רציף למדרכה וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור ובהתאם למפורט בחוברת תכנית העיצוב. ניתן לבנות בתת-הקרקע בתחום זה. במידה ומתוכננות נטיעות ע"פ תכנית הפיתוח הכללית- יתאפשר עומק שתילה.

ב. האזור שבין בנייני מגרש 101 לשב"צ שממערבו, יתוכנן כשביל מעבר להולכי רגל, רציף עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' וכמסומן בתכנית העיצוב.

ג. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי-רכב בין המרתפים של מגרש 117 ומגרש 204 בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ג) (5) להוראות התכנית הראשית.

ד. תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי-רכב באזור רמפת כניסה לכלי רכב בין מגרשים 105 ו-106.

ה. רחבה מסחרית במגרש 103: תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברחבה ויתאפשר להציב בה הצללות, פרגולות, פאביליון מסחרי, מקומות ישיבה, נטיעות ופיתוח נופי, הכל בכפוף לאישור הגורמים העירוניים בשלב היתר הבנייה.

#### 3.2 פיתוח השטח

##### 1. מי נגר

א. ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הפנוי מבניה.

ב. ינתן פתרון לניהול מי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.

ג. שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות העירוניות וכמפורט בנספחי תכנית העיצוב.

##### 2. שתילת צמחייה ונטיעת עצים

א. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים שעומקו 1.5 מ' לפחות, בעל פרטי איטום וניקוז. נפח בית גידול לעץ יהיה 24 קו"ב. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים.

ב. ינטעו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם, לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ג. ימוקמו עצים למיתון רוחות ולהצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

- ד. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ה. נספח עצים בוגרים מצורף לתוכנית זו. הנספח כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
- ו. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ז. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

### 3. פיתוח חצרות פנימיות:

- א. צורתן הסופית ומידותיהן המדוייקות של החצרות יקבעו בתוכניות הפיתוח הפרטניות, המהוות תנאי להיתר הבניה.
- ב. שטחי הפיתוח בין הבניינים יהוו "החצרות פנימיות" לטובת הדיירים למגוון צרכיהם.
- ג. "חצר פנימית" תפותח כמרחב מאוחד. גם במקרים בהם ישנם מס' בניינים על המגרש.
- ד. לא יהיו גדרות מפרידות ומחלקות בשטח החצר הפנימית.
- ה. פרטיות הדיירים בקומות הקרקע תשמר בזכות חיץ צמחיה גבוה.
- ו. פתרון מפלסי הפיתוח יעשה על ידי שיפועים בגינות.
- ז. ניתן יהיה לעשות שימוש בחלק מהחצר הפנימית לטובת שטחי המסחר.

### 4. גדרות:

- א. גדרות בהתאם לתקנון התכנון והבנייה ולפרטי גדר המופיעים בחוברת תכנית העיצוב.
- ב. במסגרת קווי הבניין המותרים ולשם השלמת הבינוי כלפי הרחובות, תותר הקמת חומה בגובה קומת קרקע, בעלת פתחים לחציצה בין שטח מגוון עירוני לחצר פנימית במגרש הפרטי.
- ג. בחזית המגרש כלפי שצ"פ תוקם גדר בגובה של עד 1 מ' כלפי החצר הפנימית.
- ד. בחזית המגרש כלפי הרחוב תתוכנן גדר בגובה של כ- 0.4 מ' בין רצועת גינות בתחום הדרך לרצועת גינות בתחום המגרש ולקבלת מראה המשכי.

### 5. חומרי הגמר:

- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח הפרטנית ובתיאום עם האדריכל. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.

### 4. מאפייני בניה ירוקה

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

- א. דו"ח רוחות – לא נדרש כיוון שלא מדובר במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.
- ג. יעילות אנרגטית - המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל דירה בבניין לא תפחת מדרגה C ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ד. ניהול מי נגר - התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20%.

- ה. **איוורור הדירות** - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.  
יצויין כי אין מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט.
- ו. **דו"ח תרמי עקרוני** - כמופיע בנספח הבניה הירוקה.  
בהתאם לדו"ח, הפרויקט עומד בתקן 1045 ו-5282.
- ז. **ריצופים** - הפחתת אי החום העירוני תעשה ע"י: הצללה (עצים בוגרים ואלמנטים בנויים, כדוגמת פרגולות), שטחים מגוננים וריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל-0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

## 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יהוו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.

## 6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- אישור אדריכל העיר להתאמת התכנון לעקרונות תכנית העיצוב ולתכנית פיתוח שטח פרטנית לכל מגרש.
- קבלת התחייבות היזם לחתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור (במגרשים הרלוונטיים).
- עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הגשת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין (במגרשים הרלוונטיים).
- קבלת אישור מינהל בת"ש להתאמת התכנון לפיתוח כלל השכונה לעניין גבהים, חיבור למערכות תנועה ותשתית.

## 7. תנאי לאכלוס:

- חתימה בפועל על הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה למעבר הציבור.
- פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים כלפי הרחובות לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
- רישום בפועל של השטחים המסומנים בהיתר כזיקות הנאה למעבר הציבור.

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. סיום תאום עם משרד אדריכל העיר לנושא תכנון השטחים הפתוחים ועיצוב נפחי הבנייה וחזיתות הבניינים וחומרי הגמר. כמו כן, סיום תאום לעניין שטחים פתוחים בזיקות הנאה ואופן הפיתוח בהם והצגתם בחוברת תכנית העיצוב.
  2. תאום פרטי גמר וגדרות בתחום התכנית.
  3. סיום תאום לנושא עצים לשמירה מול אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
  4. סיום תאום לנושא גובה קומה מסחרית, שלא יחרוג מהנקבע בהוראות התכנית הראשית ובהתאמה להנחיות המרחביות.
  5. סיום תאום עם היחידה לתכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.
  6. השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה וקבלת אישור לתכנון המוצע.
  7. סיום תאום עם אגף התנועה לנושא תקני חניה. תקנון תכנית מכבי יפו תא/2725 קובע באופן ספציפי כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה (ולא בהתאם לתכנית ח').  
לפי כך, המלצת אגף התנועה לנושא תקני החניה למתחם מכבי יפו להלן:
- תקן החניה למגורים שיחול הינו עפ"י אזור ב' ויהיה 1:1 לכל היותר או על פי תקן תקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבין השניים.
  - אם היתר הבניה יינתן לאחר הפעלת קו המתע"ן, תקני החניה שיחולו על תכנית זו יהיו עפ"י אזור א' כאשר מדובר בייעוד מגורים ב-0.5 מקומות חניה לדירה.

- עפ"י התקנו הארציות, תקנות החניה למסחר הינם, מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר (מספר מרבי), לפי כך, ניתן לרדת לתקן חניה 0, מענה לחניות הנכים למסחר ינתנו בשטח המגרש, בקומות המרתף

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: תוכן התוכנית נערכה על רקע תוכנית אב לשצ"פים שערך מינהל הנדסה ומינהל בינוי ותשתית ומתייחסת למתחם א' בלבד.

אורית מילבאור: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.  
מיטל להבי: אני מבקשת את הגריד של המרחב. מדוע 102 לא קבל את אותה התייחסות ורוחב הרחוב מצטמצם בנס לגויים? מדוע הוא לא מקבל חזית מסחרית בנס לגויים בחלקו המערבי? למה היחס של מגרש 102 הוא לפי העקרונות של המגרשים האחרים שפונים לנס לגויים? רחוב מצ'קוביץ אם עושים המשכיות איך היא תהיה ההמשכיות לתוך המגרשים שנמצאים מימין ובחלק מהתוכנית רח' וכטנבורג הופך לרוזנבלט וחלק הוא לא קיים מדוע? ומה תקן החניה?  
אסף הראל: מהו הקו המנחה של המסחר נא הבהרות? ומה עם תמהיל הדירות?  
אלון גולדמן: תמהיל הדירות מופיע בדריפת.  
אורית מילבאור: לגבי החזית המסחרית המגרשים והכבישים – מדובר בתוכנית בינוי ועיצוב והשטח שלנו לא כולל את הרחובות והכבישים ואנחנו לא יכולים לשנות את תוואי הרחובות והמגרשים. המיקום של החזית המסחרית מוגדר בתב"ע בתשריט ואנחנו לא יכולים לעשות חזית מסחרית היכן שלא מוגדר בתב"ע חזית מסחרית. תמהיל הדירות השטח הממוצע 83 מ"ר לדירה, כ- 30% הם דירות קטנות מתחת ל70מ' 30% הם בין 80-90מ' ועוד 17% בין 90-110 ופחות מ14% יותר גדולות וזאת ע"פ מכרז של משרד השיכון והבינוי.  
אלון גולדמן: התמהיל מפורט בעמ' 24 עם הקלות. תקן חניה 1/1 למעט דירות שיבוקשו במסגרת הקלה, דירות במסגרת הקלה לא יקבלו או יקבלו 0.5. זאת בתיאום עם אגף התנועה מיטל להבי: במסגרת התבע מיצקביץ לא ממשיך ואין מעבר בין וכטנגוב לשלבים? אורית מילבאור: זה מה שאושר בתב"ע.  
אודי כרמלי: יש מעברים בין רח' שלבים למיצקביץ וכטנגוב. אנחנו לא רוצים שהרחובות הללו יגיעו לשלבים כרחובות תנועתיים כי שלבים לא יוכלו לשאת את ההתחברויות בקצב כזה. אבל יש חיבורים שהם שצ"פים סטטוטוריים שמאפשרים את הגישות הללו.  
מיטל להבי: החיבורים מנחל עוז ועד שלבים אין מעברים.  
אודי כרמלי: נותן הסבר למיטל על המעברים- מצקביץ רוזנבלט וכטנגוב כולם מגיעים לרח' מאסף שמקביל לשלבים וממשיכים לשלבים כמעברי הולכי רגל... ובין רחוב המאסף לשלבים יש את הפסים הירוקים והרעיון כאן שיש חיבורים שהם שצ"פים סטטוטוריים שמאפשרים את הגישות בין רחובות. יש מחשבה מסודרת לגבי הקישוריות.  
מיטל להבי: איך אנחנו גורמים לכך שהנושא של השפ"פים שיהיה ברור שיש שביל ולא רק עצים ודשא.  
אלון גולדמן: מדובר בשצ"פים שמינהל הנדסה ובינוי ותשתיות אחראים על זה ולא היזמים.  
מיטל להבי: בתנאי לאיכלוס מדובר על חתימה בפועל וזיקת מעבר לציבור צריך למחוק את המילה מעבר. ערן מאירסון: יש זיקות מעבר שהם בתוך המגרשים הפרטים שהם בהסכמה והם לא בגדר שפ"פ.  
אודי כרמלי: אפשר לראות את החתימה על ההסכם שמחלקת שפע יטפלו בשטחים הללו.  
מיטל להבי: צריך לכתוב את זה ברור שהתחזוקה בשטחים הפתוחים האחזקה ע"י שזו זיקת הנאה ולא רק מעבר.  
אודי כרמלי: אני מבקש מהצוות לחדד ההחלטה שמדובר בשטחים שמצורפים לשטחים ציבוריים ואחזקה היא על ידי העיריה.  
אורית מילבאור: לגבי החניה - יכול להיות שיאפשרו לנו פחות מתקן החניה 1 לדירות השבס ואם יאפשרו יכול להיות שנפחית מ1/1.  
מיטל להבי: אני רוצה הסבר סופי לגבי התנועה.  
דורון ספיר: חשוב לקדם את התוכנית הזו כמה שיותר מהר.

### בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לתנאים המפורטים מטה:

1. סיום תאום עם משרד אדריכל העיר לנושא תכנון השטחים הפתוחים ועיצוב נפחי הבנייה וחזיתות הבניינים וחומרי הגמר. כמו כן, סיום תאום לעניין שטחים פתוחים בזיקות הנאה לשימוש הציבור ואופן הפיתוח בהם והצגתם בחוברת תכנית העיצוב.
2. תאום פרטי גמר וגדרות בתחום התכנית.
3. סיום תאום לנושא עצים לשמירה מול אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
4. סיום תאום לנושא גובה קומה מסחרית, שלא יחרוג מהנקבע בהוראות התכנית הראשית ובהתאמה להנחיות המרחביות.
5. סיום תאום עם היחידה לתכנון בר-קיימא במשרד אדריכל העיר.
6. השלמת דרישות הרשות לאיכות הסביבה וקבלת אישור לתכנון המוצע.
7. סיום תאום עם אגף התנועה לנושא תקני חניה. תקנון תכנית מכבי יפו תא/2725 קובע באופן ספציפי כי תקן החניה יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה (ולא בהתאם לתכנית ח'). התאום יעשה בשיתוף חברת הוועדה הגבי מיטל להבי. כמו כן, יוצג תכנון התנועה הכולל (דרכים ומעברים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב) לשכונת מכבי יפו כפי שיאושר ע"י מינהל בינוי ותשתית.  
לפי כך, המלצת אגף התנועה לנושא תקני החניה למתחם מכבי יפו להלן:
  - תקן החניה למגורים שיחול הינו עפ"י אזור ב' ויהיה 1:1 לכל היותר או על פי תקן תקף בעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבין השניים.
  - אם היתר הבניה יינתן לאחר הפעלת קו המתע"ן, תקני החניה שיחולו על תכנית זו יהיו עפ"י אזור א' כאשר מדובר בייעוד מגורים ב-0.5 מקומות חניה לדירה.
  - עפ"י התקנות הארציות, תקנות החניה למסחר הינן, מקום חניה 1 לכל 30 מ"ר (מספר מרבי), לפי כך, ניתן לרדת לתקן חניה 0, מענה לחניות הנכים למסחר ינתנו בשטח המגרש, בקומות המרתף
8. עדכון תנאי לאכלוס (סעיף 7) כך שירשם: "חתימה בפועל על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים (בתחום המגרש הפרטי) בזיקת הנאה לשימוש הציבור.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק