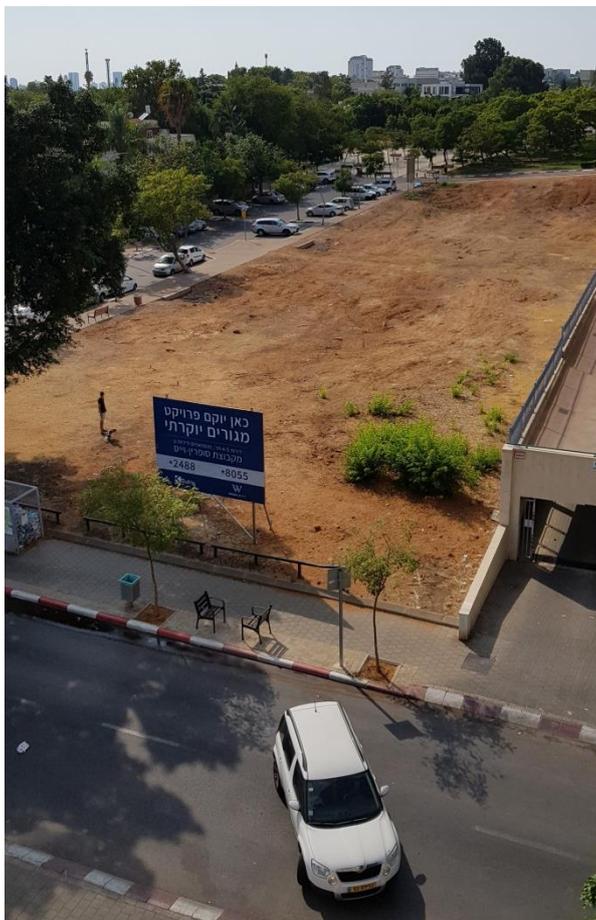




2 מבטים על המגרש, לאחר העתקת העצים.



**מתכננים:**

אדריכל תכנית:	אורי זרובבל, אדריכל ומתכנן ערים.
מתכנן תנועה:	דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.
מתכנן פיתוח ונוף:	אלון שבתאי – אדריכלות נוף.
יועץ בנייה ירוקה:	לשם שפר – איכות סביבה בע"מ.
יזם:	גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ.
בעלות:	גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ.

**מצב השטח בפועל:**

מגרש פנוי, כאשר עצים שנשתלו בו, ע"י עיריית תל אביב, באופן זמני, בשנת 2005, הועתקו ע"י צוות של ע.ת.א, במהלך חודש יולי 2018.

**מצב תכנוני קיים:**

תכנית מפורטת תא' 3312/מח' ו- תא' /מק/ 3312 /א'.  
התביע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, לכל מגרש, ע"י הוועדה המקומית.

**מצב תכנוני מוצע:**

תכנית עיצוב ופיתוח למגרש מס' 2, רח' מבצע קדש 69, תל אביב, במתחם תכנית תא/3312. במסגרת התכנית מוצג תכנון תואם תב"ע וכן תכנון מבוסס הקלות, שיפורסמו במסגרת היתר הבנייה.

התכנית הראשית מתירה בניין מגורים בן 20 קומות (קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה + 17 קומות מגורים + קומת מתקנים) וקומה מכוח 1ג, מעל 3 קומות מרתף לחניה, עבור 68 יחידות דיור ודירות על הגג.

נציין כי התכנון המוצע כולל הקלות אשר יפורסמו ויובאו לוועדה לאישור בשלב היתר הבנייה, לקבלת בניין בן 23 קומות (קומת קרקע תחתונה, עליונה + 20 קומות מגורים ודירה על הגג), מעל 3 קומות מרתף חניה, עבור 83 יחידות דיור. התכנון מתבסס על בהקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת יחידות דיור בשיעור של 20% (14 יח"ד נוספות).
2. הקלה לתוספת 20% לשטחים הכוללים, לפי הוראת שעה שבתוקף עד 01.01.2020.
3. הקלה לתוספת 3 קומות מעל ל- 17 קומות וחדרי יציאה לגג ומעל שתי קומות הכניסה וקומות המרתף, עפ"י תכנית תא/3312.
4. הקלה לשיעור 9.4 בתכנית "1ג" ולשיעור 10ג' לתכנית תא/מח/3312 ליצירת דירה במפלס הגג ע"י איחוד חדרי היציאה לגג, עפ"י קווי החזיתות בתכנית עיצוב זו.

5. הקלה לשינוי הגובה המוחלט של מעקי המבנים העליונים בגג מ-75.0 מ' ל-92.60 מ' ומעליהם אנטנות, עקב הסרת מגבלת משרד הביטחון שהתקיימה במועד אישור התב"ע, אישור לגובה המוחלט העליון ממשרד הביטחון ומרשות התעופה האזרחית, מצורפים כנספחים לתכנית זו.
6. הקלה לסעיף 9.1.5, בתכנית "ג 1", בדבר הגדלת הגובה הכולל של קומת חדרי היציאה לגג והמבנים הטכניים שעליהם, מ-5.0 מ' ל-7.5 מ', הנכללים כחלק משינוי הגובה המפורט בסעיף 1.1, סעיפי משנה 5 ו-7.
7. הקלה לסעיף 9.1.4, בתכנית "ג 1", לגובה הדירה מצירוף חדרי היציאה לגג מ-3.0 מ' ל-3.5 מ', הנכללים כחלק משינוי הגובה המפורטים בסעיפים 5 ו-6 הנ"ל.
8. הקלה לסעיף 9, ה. 5, בתכנית "ע 1", לניצול שטחי מחסנים במרתף 3-, מעל ל-5% משטח הקומה.
- באם לא יאושרו ההקלות לתוספת דירות וקומות, כולן או מקצתן, יופחתו, בהתאם, הדירות והקומות שלא אושרו.

### טבלת נתונים

אסמכתאות	הקלות / תוספות	תכנית	נתונים
תכנית תא/3312		7,820 מ"ר.	1. שטחים עיקריים
תכנית תא/3312		3,000 מ"ר.	2. שטחי שרות מעל מפלס הכניסה
תכנית תא/3312		4,500 מ"ר.	3. שטח שרות מתחת מפלס הכניסה
לפי 82 X 5.35 יח"ד	430 מ"ר.		4. תוספת שטחים עבור בניית ממ"דים עפ"י שינוי דרישת שטח בהוראות ההתגוננות.
לפי סעיף 151 ג' לחוק			
5% X 3,535 מ"ר	177 מ"ר.		5. תוספת שטחים לנגישות עפ"י הוראות פרק ה' 1 לחוק שוויון זכויות.
לפי סעיף 151 ג' לחוק			
68 יח"ד X 12 מ"ר		816 מ"ר	6. מרפסות
תכנית תא/3312		17 ק' ומעליהן דירה על הגג, מעל לשתי קומות קרקע ומעל מרתפים.	7. גובה הבניין בקומות
לפרסום הקלה	3 קומות.		קומות בהקלה
נספח בינוי לתכנית תא/3312		75 מ'	8. גובה מוחלט במטרים
עקב הסרת מגבלת גובה של משרד הביטחון*	92.60 מ'		
		23%	9. תכסית המגדל
		80%	10. תכסית מרתפים
		15%	11. שטחי חלחול

\* מצורפת באוגדן נספחים לתכנית העיצוב.

- התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנית הראשית ולתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה נוספים או סטייה מתקנות.
- התכנון המוצג כולל הקלות, כמתואר בסעיף "מצב תכנוני מוצע", ובן היתר, בצפיפות (שבס) בשטחי בניה מכוח הוראות השעה (כחלון). אולם, הטבלה הנ"ל אינה כוללת את תוספת שטחי בנייה מכוח הוראת השעה (כחלון) שתיבחן במסגרת הבקשה להיתר (כ- 1365 מ"ר נוספים לפי 75 מ"ר\*7 יח"ד ו-120 מ"ר\*7 יח"ד).
- באם לא יאושרו ההקלות המבוקשות, כולן או מקצתן, בהליך הוצאת היתרי הבנייה, יופחתו בהתאמה הקומות, מספר יחידות הדיור והשטחים המבוקשים שלא יאושרו בהקלה.

### עיקרי הוראות התכנית

תכנית עיצוב ופיתוח, תע"א 3312 (3), למגרש מס' 2, במתחם תכנית תא/3312, רחוב מבצע קדש 69, תל אביב.

הבניין מהווה השלמה למתחם המגורים הקיים בין רחוב קהילת ורשה-קהילת ריגה- מבצע קדש והשלמת בינוי דרומית לפרויקט מתוקף תכנית תא/1845 א. הבניין מתוכנן בהתבסס על הכניסות והיציאות למרתף החניה הבנויים בפועל. תכנית העיצוב כוללת פיתוח שטחים פתוחים לרבות שטח שפ"פ עם זיקות הנאה והמדרכות הגובלות. הבינוי והפיתוח משתלבים בבנייה הקיימת בסביבה, בהתבסס על רישומי זיקות הנאה, שנעשו בתאי השטח (לפי תכנית תא/1845 א') הגובלים מצפון.

עיקרי הוראות התכנית הינם לבניין מוצע עם 82 יח"ד ודירה נוספת במקום חדרי יציאה לגג, כאשר 14 יח"ד נוספות מעל המותר בתב"ע בהקלה של 20% לצפיפות ובהקלה לתוספת לשטח כולל של 20% עפ"י הוראת שעה לחוק.

השינוי בגובה העליון של הבניין מתאפשר עקב הסרת מגבלת משרד הביטחון, שהתקיימה במועד אישור התב"ע.

מצורפים לתכנית, כנספחים, אישורי משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית.

סה"כ בבניין 2 קומות כניסה, מעליהן 21 קומות ועוד שטחים טכניים על הגג ומעל 3 קומות מרתף, כאשר קומת מרתף עליונה מצויה במפלס קומת הקרקע התחתונה, בה הכניסה הראשית.

**הדמיות המבנה**



מבט מצפון-מזרח  
(ממגרש בריכת השחייה, שמצפון)



מבט מדרום-מערב  
(רחוב מבצע קדש)

**תכנית פיתוח השטח**



**2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי**

מבנה בן 83 יח"ד סה"כ, מבוסס על תכנית תא/3312, והקלות ככל שתינתנה, בתהליך הוצאת היתר הבנייה.

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

- 20 קומות למגורים ודירות על הגג מעל קומת כניסה עליונה, קומת כניסה תחתונה וקומות מרתף.
- גובה קומות טיפוסיות כ- 3.15 מ' (גובה נטו כ- 2.75 מ').
- גובה קומות דירות גג כ- 3.5 מ' (גובה נטו כ- 3.0 מ').
- גובה מרתפים – בהתאם לתכנית "ע"1".
- **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/3312.
  - קו בניין לדרום, רחוב מבצע קדש = 5 מ', ולמרפסות = 2 מ'.
  - קו בניין למזרח, רחוב קהילת סלונקי = 53 מ'.
  - קו בניין לצפון = 2 מ', ומרפסות – 0.
  - קו בניה למערב = 30 מ'.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרי גמר** – חיפוי אבן ו/או זיגוג וקירות מסך מזוגגים משולבים בפרופילי אלומיניום, לרבות אפשרות לחיפוי חלקי בחומרים כגון: אלומיניום, דמוי עץ, טיח דקורטיבי וכו' ושילובים בין החומרים הנ"ל. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר, יינתן במסגרת היתר הבנייה.
- ב. **מרפסות** – מרפסות בקומות הטיפוסיות עוקבות לגובה הבניין, למעט מרפסות בקומה 1 ובקומה 2, בהן מאותרות יחידות דיור נוספות על אלה שבקומות הטיפוסיות. שטחי המרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. קונטור המרפסות לא יחרוג מקווי הבנייה למרפסות, המאושרים בתכנית תא/3312. מעקי המרפסות - אלומיניום מזוגג.
- ג. **הנחיות עיצוביות, תכסית וכו'**
  - המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
  - בכל מקרה, לא יבלטו המערכות הטכניות, מעל למעקים העליונים, למעט אנטנות ו/או צלחות קליטת לוויינים וארובות פינוי עשן.
- ד. **תאורה אדריכלית**
  - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

## 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

- מבואה ראשית, שחלקה בגובה כפול, מרחוב מבצע קדש, במפלס +15.35.
- מבואה משנית, חלקה בגובה כפול, מכוון צפון, ממסלול מעבר לחניה הקיים מדרום למגרש בריכת השחייה, הסמוך, במפלס +18.50 ומחניות נגישות.
- בסמוך למבואה המשנית, 3 דירות בקומת קרקע עליונה, בהפניה לצפון, למזרח ולדרום, מעל מפלס חניה מרתף 1-, ובכוון מערב חדר אצירת אשפה.
- כניסה לחניות תת קרקעיות מכניסות קיימות למרתפים, מכוון רח' קהילת סלונקי ומכוון רח' קהילת ונציה, עפ"י רישום זיקות הנאה בבניין סלונקי 14 ובבניין רח' קהילת ונציה 4 א'.
- כניסה לחניות עליות, רכבי כיבוי והצלה ופינוי אשפה, באמצעות מסלול נסיעה משופע, מכוון רח' מבצע קדש וכן דרך הנתיב המשופע הקיים מרחוב וקהילת ונציה 6 א'.

### ב. שטחים משותפים בנויים

#### 1) קומת קרקע תחתונה/מרתף 1-

- בתחום קומת קרקע תחתונה: מבואת כניסה ראשית מרחוב מבצע קדש, גרעיני מדרגות ומעליות.
- בתחום מרתף 1-, בסמוך לקומת קרקע תחתונה: חדר לאופניים עבור לפחות 1/3 מיחידות הדיור, לפי חישוב זוג אופניים לכל יח"ד, חדר גנרטור וחדרים טכניים, ככל שיידרשו, מחסנים ותאי חניה להצמדה לדירות וכן חדר טרנספורמציה.

#### 2) קומת קרקע עליונה:

- בקומת קרקע עליונה, מבואת כניסה מישנית, חדר אצירת אשפה, מקומות חנייה לרכבי נכים. מתקן קשירת אופניים עבור עד 1/3 מיחידות הדיור, לפי חישוב של זוג אופניים ליח"ד.
- במרווח המזרחי, פיתוח עפ"י תכניות אדר' נוף, מעל תקרות החניה, במרווח המערבי, שפ"פ ופיתוח נוף עפ"י תכניות אדר' נוף, חלקו מעל מרתפי חניה, מותאם להנחיות מסמך מדיניות להתחדשות עירונית, בנאות אפקה א'.

#### 3) מרתפים 2-, 3-

- בקומות אלה גרעיני מדרגות, מעליות ומבואות מרתף, מקומות חניה מוצמדים לדירות, מחסנים צמודים לדירות, כאשר חלק מהמחסנים ששטחם מעל 6 מ"ר, ישמשו לחניית אופניים, עבור עד 1/3 מיחידות הדיור, לפי חישוב זוג אופניים לכל יח"ד.

## 2.4 נגישות

- כל השטחים המשותפים בבניין, למעט שטחים טכניים, וכן דרכי הגישה עד הכניסות לכל יח"ד, יעמדו בתקנות ותקני ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

**2.5 תנועה.**

תכסית מרתפים 80%.

תקן חניה- עפ"י הוראות תכנית תא/3312- 2 מקומות חניה ליח"ד עבור 68 יח"ד המותרות, ו- 1 מקום חניה לכ"א מ- 15 יח"ד שבהקלה.  
 רמפות החניה פנימיות, כחלק ממשטחי החנייה המשופעים, הגישה אליהן מתוך מסלולי נסיעה קיימים, בהם רשומה זיקת הנאה ממגרשי הבתים ברח' קהילת סלוניקי 14, קהילת ונציה 4, ו- 4 א', קהילת ונציה 6, ו- 6 א' וקהילת ונציה 2.  
 חניות אופנועים – 17 מקומות חניה לאופנועים, לפי 1 מקום חניה, לכל 5 יח"ד, מאותרים במרתפי הבניין.  
 מקומות חניה לאופניים – כמפורט בסעיף 2.3 ב' לעיל.

**2.6 מערכות**

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים, ימוקמו בתחום המגדל והמרתפים. חדר טרפו בסמוך לכניסה לחניון, מכוון רחוב קהילת סלוניקי, כרצף למרתף חניה 1-.
- ב. שאר מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ג. כתנאי להוצאת ההיתר, יש לערוך סימולציית שטף מגנטי ולמגן בהתאם לנדרש ולהפריד מהשטחים הפתוחים/מגוננים, באמצעות צמחיה/גידור למניעת שהייה ע"ג חדר השנאים.
- ד. **מערכות מיזוג אויר** – מעבי מיזוג אויר ישולבו במסתורי כביסה ובעבור חלק מהקומות העליונות - על גג קומה 21. ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.
- ה. **איוורור חניונים** – פתחי כניסת אויר דרך פתח הכניסה לחניה, ו/או פירים משולבים בפיתוח. אוורור מחסנים לעבר החניונים ו/או הפרוזדורים. משטחי פרוזדורי המחסנים יעשה אוורור באמצעות מערכות מפוחים עם משתיקי קול, דרך פירים משולבים בתכנון מפלס הקרקע של הבניין. משטחי החניונים תבוצע יניקת אויר באמצעות מפוחים מושתקים ותעלות לעבר חצר אנגלית שקועה בפיתוח ומרוחקת 4 מ' לפחות, ממעבר בני אדם, ע"י שתילת צמחייה צפופה סביב לחצר האנגלית.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה ומיחזור** – מצנחה לאשפה לעבר חדר אצירת אשפה, במפלס כניסה עליונה. בחדר אצירת אשפה עגלות אשפה ומקטיני נפח. נגישות לרכב הפינוי דרך נתיב נסיעה קיים, המשרת את קהילת ונציה 2. ליד חדר אצירת אשפה מתוכנן חדר לאכסון קרטונים.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** – עקב המרווחים הגדולים בין קדקדי המבנה למבנים סמוכים, מעל ל- 25 מ', לא נדרש מיגון אקוסטי למעבי מיזוג אויר, שבמסתורים. מפוחי אוורור וגנרטור שעת חרום, יצויידו במשתיקי קול, לפי ההנחיות של יועץ אקוסטיקה ובאישור היחידה הסביבתית של ע.ת.א.
- ח. ככל שיתוכנן גנרטור בתת הקרקע, פליטת הגנרטור תהייה 2 מ' מעל גג הבניין.

ז. **כיבוי אש** - ברזי סניקה יבוצעו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבת היערכות במיסעה הפנימית הקיימת, בין אזור מבואת הכניסה המישנית למגרש בריכת השחייה, שמצפון לבניין.

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

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

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- שטחים פתוחים מתוכננים כשטחים מגוונים, חלקם ללא מרתף, ובנוסף שטחים מגוונים ע"ג תקרות המרתפים, לרבות ביצוע שבילים ופינות ישיבה לדיירי הבית וכן בתחום השטח הפרטי הפתוח.
- על דרך הגישה המשופעת מרחוב מבצע קדש, תירשם זיקת הנאה לטובת הבניינים הקיימים, ברחוב קהילת סלונקי 14, קהילת ונציה 2, 4, 4 א', 6 א', 6 א', וכן למגרשים 1, 2, 3, 4, 9 ו-10, בתכנית תא/1845/א', כהשלמה לזיקות הנאה, שנרשמו בבניינים אלה, לטובת המגרש נשוא הבקשה.
- על הש.פ. שממערב למגדל, תירשם זיקת הנאה לציבור. לא יותרו תשתיות בתחום השפ"פ.

#### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות כוללות:

- פיתוח השפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום או גידור. תכנון השפ"פ יעשה כחלק משדירת רחוב מבצע קדש, עפ"י מסמך המדיניות לשכונה, תא/9052.
- **מי נגר** - חלחול טבעי 15% משטח המגרש, לרבות בשטחים בהם שבילים בריצוף מחלחל.
- **שימור מי נגר** – השטחים הפתוחים יאפשרו קליטה, השעייה והחדרה של נגר עילי, בהתאם להנחיות תמ"א 34, על תיקוניה. לאישור רשות המים.
- **שפילת מי תהום** – עפ"י דרישת רשות המים, ככל שיידרש, ואישורה לשפילת מי תהום.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - בתחום השטחים הפתוחים, לרבות שפ"פ, ישתלו עצים בוגרים בגודל 8 (כ"2) לכל הפחות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- בתחומי השטח המגוון שעל גבי תקרות החניונים, תבוצע שתילת צמחייה/ דשא/ פרחים/ שיחים וכן שטחי ישיבה ומשחק לדיירי הבניין. עצים בוגרים ע"ג תקרת חניונים ישתלו בבתי גידול רציפים, בעומק של 1.5 מ' ובנפח של כ- 24 מ"ק לעץ.

- ברצועה של 75 ס"מ, מגבול המגרש, בחזית מבצע קדש, תבוצע גדר המגרש, בתחום פנימי של 75 ס"מ, מעל מרתף החניה, להרחבת מדרכת רחוב מבצע קדש.

#### 4. 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

כחלק מתכנית העיצוב, מוגש נספח מיקרו אקלים – שדה זרימת רוח.

- שילוב גגונים, עפ"י נספח מיקרו אקלים – שדה זרימת רוח, תבוצע פרגולה, כמסומן בהדמיות, בצמוד לקודקוד הצפוני - מערבי של הבניין, בהתאם להנחיות נספח מיקרו אקלים – שדה זרימת רוח.

##### ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים.

- יוגש כחלק מתוך המענה לבניה הירוקה.
- לאור העובדה, שבשלבי אישור התב"ע נדרשה הסטת המגדל כדי 10 מ' נוספים מהבית ברחוב קהילת סלוניקי 14, הרי שחל שיפור בדו"ח ההצללות, על בית זה.

##### ג. איורור הדירות

לכל הדירות בקומות הטיפוסיות של הבניין, 2 כווני אויר.  
אין מקור זיהום אוויר במרחק עד 100 מ' מהפרויקט.

##### ד. דו"ח תרמי עקרוני

ייעשה לעת הוצאת היתר הבניה.  
חתכי הקירות החיצוניים ואופן הבידוד התרמי, ייקבעו בהתאם להנחיות התקנים המחייבים ומסקנות הדו"ח התרמי.  
קירות מסך ייעשו בזיגוג כפול, הצללה בדירות תהא כמפורט בסעיף 2.2.

##### ה. ריצופים

אחוז השטחים הבנויים והמרוצפים ביחס לשטח המגרש, לא יעלה על כ- 65%, כלומר שטחים מגוננים באזורי חלחול יחד עם שטחים מגוננים ע"ג תקרות החניונים, יהיו בשעור של כ- 35% משטח המגרש.

- ו. זיהום קרקע – כתנאי להוצאת ההיתר, יש לקבל הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימא והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

**5. גמישות.**

- א. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יכללו בתכניות הבקשה להיתר הבנייה ולא יחייבו עדכון תכנית העיצוב.
- ב. התכנון הפנימי של דירות הבניין ו/או קומות התחתונות, הינו להמחשה בלבד ויקבע בתכניות ההיתר ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. תנאים להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.
3. תנאי לאכלוס: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפיתוח בפועל של השטחים הפתוחים לרבות שטח השפ"פ.
4. חתימה על הסכם לתחזוקת השפ"פ מול אגף הכנסות מבנייה.

**7. חוות-דעת צוות** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות ולתנאים הבאים:

- סיום תאום תכנית הפיתוח עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע, לרבות תאום פיתוח ועיצוב השפ"פ.
- סיום תאום עם אגף שפע לעניין תחזוקת שפ"פ.
- סיום תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
- תכנון המרפסות כך שיהיו בחפיפה מלאה, אחת מעל השנייה. מרפסות לדירות בקומת הקרקע יאושרו בתנאי שיהיו בחפיפה למרפסות בקומות טיפוסיות, עם מעקה בנוי סביבן והפרש מפלסים של 0.5 מ' לפחות בין מפלס המרפסת למפלסי הפיתוח הגובלים.
- סיום תאום עם אגף התנועה, בהתאם להמלצתם, לקביעת תקן חניה אפס ל-15 הדירות שמבוקשות במסגרת הקלה וזאת מכיוון שבמגרש ישנם עודפי חניה רבים בשל התקן המקל הקבוע בתכנית הראשית.
- סיום תאום מיקום חניות אופניים כך שמלא תקן החניה לאופניים יהיה במסגרת מחסנים משותפים בקומות הקרקע, בקומת המרתף העליונה ובתחום פיתוח השטח.
- הצגת תכנית למתקנים טכניים ומתקני קצה לתשתיות, כך שלא יהוו מטרד פיזי או ויזואלי ולא יבלטו לכיוון המרחבים הציבוריים (שפ"פ, מדרכות גובלות).

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: מובאת תוכנית עיצוב ופיתוח לאישור תנאי להיתר לפי תבע 3321א למגדל מגורים אחד עם שפ"פ לצידו.

אדריכל אורי זרובבל: מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: אומנם האדריכל התריע כי יכול להיות שיהיו עוד 3-5 קומות בשלב ההיתר.

אופירה יוחנן : אני מבקשת להסב את תשומת ליבכם תקן החניה הוא 2 מקומות חניה ליח"ד.  
אורלי אראל: בחלק מהאזורים בעיר כתבו בתב"ע מס' מקומות חניה.  
אלון גולדמן: תשומת ליבכם לחוו"ד הצוות, שאותם יחידות דיור שיבוקשו במסגרת בקשה להיתר כהקלה, 14 יח"ד, להם יהיה תקן חניה אפס לאור התקן הנרחב הקבוע בתב"ע ליחידות הדיור הקיימות. ראובן לדיאנסקי: באזור הזה יש ממול בצד הזוגי תכנון של מגדל של 30 קומות, זה שיש תבע אין הרבה מה לעשות אבל צריך להסתכל על כל התמהיל במיוחד שהקו האוירי הוא לא יותר של 20-30 מ' בשני הבנינים ולרדת מכל נושא ההקלות..  
אורלי אראל: הוועדה ביקשה שנבוא בפעם אחת עם תוכנית עיצוב ב- 2 חלופות והיזם יודע ששום דבר לא מחייב אם יאושרו הקלות או לא.  
ראובן לדיאנסקי: אני אומר שהבנין הוא סוג של חטא למרות שיש שם תב"ע ובשלב של היתרי בניה אני אתנגד לכל הקלה כל שהיא.  
ליאור שפירא: רצינו שיהיה פרוגרמה עם ההקלות.  
מלי פולישוק: איך בתוכנית הקודמת של העיצוב הפחתתם את מס' החניות וכאן אי אפשר להפחית. אלון גולדמן: בתוכנית הקודמת אין תקן חניה.  
אורלי אראל: כי בתכנית הקודמת כתוב כי התקן יהיה תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה ובתכנית הנדונה כתוב 2 חניות ליחידת דיור.

**בישיבתה מספר 19-0017 מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן, מיטל להבי