

מס' החלטה	התוכן
13/05/2020	33 גבעולים - תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33
7 - - 20-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: תא/תעא/13328(1) - גבעולים 33

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדת המשנה לתכנון ובניה, תל אביב יפו

מיקום: גוש 6136, חלקה 252. מדרום רחוב גבעולים, ממערב רחוב גופר ומגרשי מגורים ממזרח וצפון.

כתובת: גבעולים 33, שכונת עזרא, תל אביב יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	252	-

שטח התכנית: 993 מ"ר

מתכנן: אלונים גורביץ אדריכלים ובוני ערים

יזם: עופר גבאי וטירן והדי

בעלות:

גוש	חלקה	שם בעלים	מס' זיהוי
6136	252	רוזנברג תמר	022862999
		שטרן לאה	008998528

* קיימות הערות אזהרה, מצורף נסח טאבו והסכם בין היזם לבעלים

מצב השטח בפועל: בנייה חד קומתית בלתי מוסדרת במגרשים הסחירים ובדרכים הסמכות.

מצב תכנוני קיים :

תא/3328 - "מתחם היורה גבעולים" (להלן "התכנית הראשית")

תא/3329 - "מתחם גבעולים-תמוז" (תכנית גובלת)

תכנית 2215/ג/במ2 - "תכנית שיקום שכונת עזרא"

תכנית מתאר מקומית ג1

תכנית מתאר מקומית ע1

יעוד קיים : מגורים ב'

שטח התכנון : 993 מ"ר

התכנית הראשית קובעת תנאי למתן היתר בנייה- הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע

תכנית זו הינה חלק מהליך התחדשות השכונה וההתייחסות לבנייה הבלתי מוסדרת בתחומה.

התכנית מהווה נדבך נוסף בתכניות הרה-פרצלציה המקודמות במרחב.

התכנית כוללת הקמת בניין מגורים בן 3 קומות ודירות על הגג (סה"כ 4 קומות) מעל קומת מרתף אחת

לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. התכנית מביאה להסדרת הממשק עם המרחב הציבורי

באמצעות זיקות הנאה לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. לעת הוצאת ההיתר תוגדר זיקת

ההנאה למעבר הציבור לטובת הרחבת מדרכות ברחובות הגובלים וזיקת הנאה למעבר רכב למגרש

הסמוך (מצפון) לטובת צמצום מספר רמפות הכניסה ברחוב.

הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה

המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת.

התכנית המובאת לאישור הוועדה כוללת 2 חלופות: חלופה תואמת תב"ע וחלופה הכוללת הקלות, אשר יבוקשו בשלב היתר הבנייה.

ההקלות כוללות:

- הגדלת הצפיפות ב-3 יחידות דיור (הגדלת צפיפות ב- 30%)
- תוספת שטחי בנייה עבורן מכוח הוראת השעה (כחלון), בשיעור של עד 20% משטחי הבנייה המותרים עבור הדירות שנוספו בהקלה. סך הכל תוספת השטח המבוקשת במסגרת הקלה 214 מ"ר.
- הגדלת תכסית הבניה עד ל-60%.

נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

יח"ד : 10 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

תמהיל כללי מוצע		מספר חדרים	מספר יחידות דיור
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל		
		2	
314	40%	4	3
292	30%	3	4
120	10%	1	5
262	20%	2	6
988	100%	10	סה"כ
	כ-98 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית: 50%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

נתונים בהתאם לתכנית הראשית + והקלות המבוקשות:

יח"ד: 13 יחידות דיור מכוח התכנית הראשית + 2 יחידות דיור מכוח ג1.

תמהיל כללי מוצע		מספר חדרים	מספר יחידות דיור
שטח פלדלת (מ"ר)	אחוז בתמהיל		
	7.7%	1	2
314	15.4%	2	3
292	38.5%	5	4
120	7.7%	1	5
262	30.8%	4	6
1339	100%	13	סה"כ
	כ-103 מ"ר	שטח ממוצע לדירה	

נתונים נפחיים:

מספר קומות: ק+2+קומת גג בנסיגה – סה"כ 4 קומות

גובה: 3 קומות ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים" + ג1

תכסית – 60%

קווי בניין: 2 מטר קו בניין קידמי, 2 מטר קו בניין צידי ע"פ התכנית הראשית תא/3328 – "מתחם היורה גבעולים".

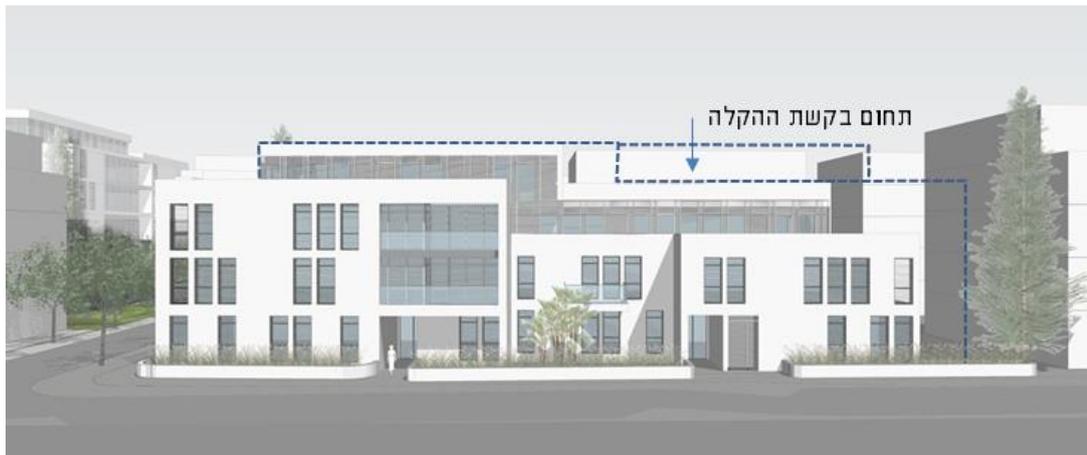
טבלת השוואה:

מטב מוצע (עם הקלות)	מטב מוצע (ללא הקלות)	נתונים	
1645 + ג'1	1375 + ג'1	מ"ר	סה"כ זכויות בניה עקרי + שירות על קרקעי
13 יחידות דיור + 2 דירות על הגג	10 יח"ד + 2 דירות על הגג		יח"ד
60%	50%		תכסית
לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה	לפי תקן תקף לעת הוצאת היתרי בניה		מקומות חניה

במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.

הדמיות המבנה

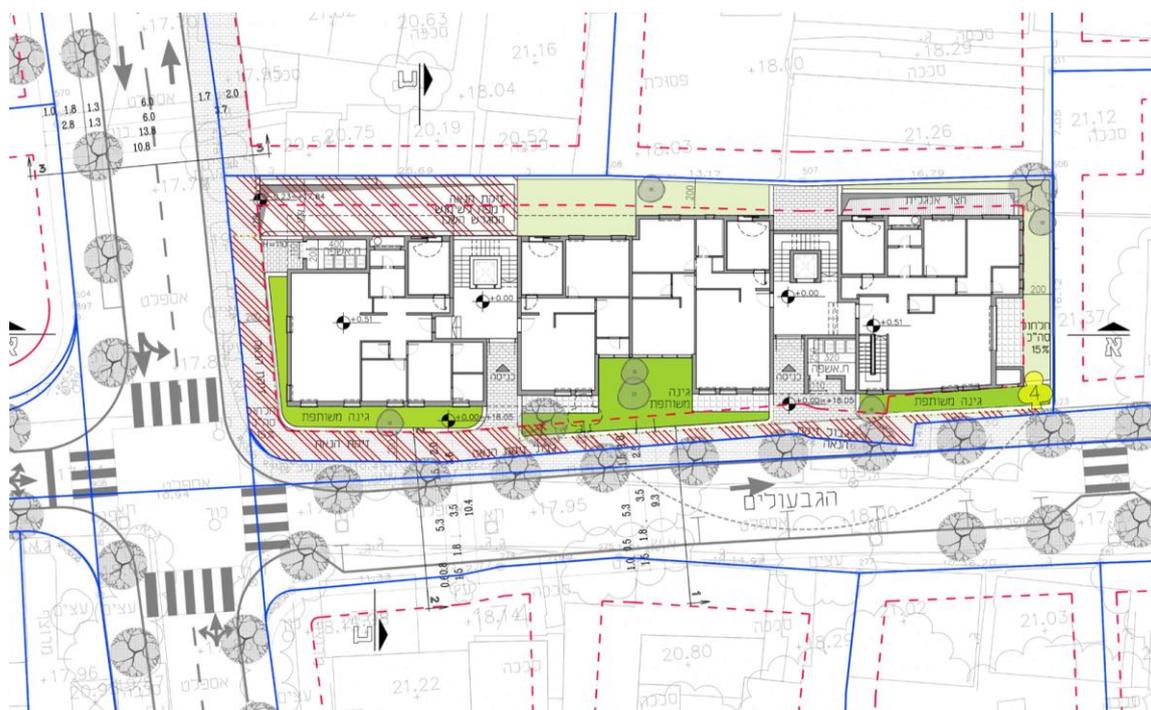
בהתאם לתכנית ראשית ללא הקלות:



בהתאם לתכנית ראשית כולל הקלות:



תכנית פיתוח שטח



1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

בניית בניין מגורים בן 3 קומות ודירות גג מעל קומת מרתף אחת לחנייה, עבור 12 יחידות דיור ב-2 כניסות. הבניין מחולק לאורך החזית הארוכה והדומיננטית (רחוב גבעולים) לשלוש מסות, כאשר המסה המרכזית בנסיגה מקו בניין, ובכך מותאמות מידותיו לשכונה המתפתחת. קומת הגג בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין הראשית. במסגרת תכנית העיצוב מוסדר הממשק עם המרחב הציבורי באמצעות זיקות הנאה לשימוש הציבור לטובת הרחבת המדרכות ברחובות ההיקפים. כמו כן, התכנית קובעת מתן זיקת הנאה למעבר רכב למגרש הסמוך (מצפון).

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

1. חומרי הגמר יהיו טיח בגוון בהיר בשילוב חיפויים ובהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות הכלל עירוניות, פרק עיצוב הבניין.
2. הזכוכית, אם תשולב במעטפת הבניין, תהיה ברפלקטיביות של עד 14%, בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו. שאר חומרי החזיתות יתואמו בעת הטיפול להוצאת ההיתר ובהתאם להנחיות המרחביות.
3. ישולבו אלמנטים ורטיקליים משתנים/קבועים לצרכי עיצוב והסתרת מזגנים וכביסה, ובהתאם להנחיות המרחביות.

ב. מרפסות

1. המרפסות יהיו חזרתיות בחלקן ויהיו חלק מעיצוב המבנה.
 2. מעקות המרפסות יהיו ממתכת או בנויים כחלק מחזית המבנה, בהתאם לעיצוב. פרטי המעקה יוגשו במסגרת בקשה להיתר בנייה. לא יותרו מעקות זכוכית.
 3. מעקות בקומות הגג הטכניות ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים על הגג, ובכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
 4. המרפסות לא תחרוגנה לתחום זיקות ההנאה ההיקפיים.
- ג. שילוט- בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

1. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
2. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
3. תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

1. הכניסה להולכי רגל לבניין תעשה מכיוון רחוב גבעולים בשתי כניסות נפרדות לבניין (2 גרעינים).
2. יישמרו זיקות הנאה מעבר ושהייה להולכי רגל ברוחב של 2 מ' במערב (כלפי רחוב גופר) וברוחב משתנה בדרום המגרש (כלפי רחוב גבעולים) כמסומן בתכנית העיצוב. לא יוצבו מחסומים, סבכות איורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור והם יפותחו באופן רציף למדרכות הסמוכות.
3. רמפת הכניסה תסומן כזיקת הנאה למעבר רכב לשימוש המגרש השכן (מצפון).

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע 4 דירות, 2 מבואות כניסה ומעברים משותפים ו-2 חדרי אשפה. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגובה של עד 0.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת. הפרשי המפלסים יגושרו בתוך המבנה, לרבות רמפות גישה לנכים ומדרגות. כמו כן, מתוכננות בקומת הקרקע גינות משותפות, חצר טכנית משותפת, חצרות אנגליות במרווח הצידי ולפחות 15% אזור חלחול מגונן.

1.4 תנועה וחניה

מספר מקומות החנייה לכלי רכב, אופנועים ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תיבנה קומת מרתף אחת לחניה. תותר קומת מרתף נוספת בהתאם להוראות תכנית ע1. התכנון כולל רמפת כניסה אחת לבניין מרחוב גופר אשר נמצאת בחלקה במסגרת נפח הבניין ובחלקה מחוץ לנפח הבניין ועד לגבול המגרש הצפוני. הרמפה תאפשר כניסה לכלי רכב עבור המגרש הגובל מצפון ותירשם בה זיקת מעבר לכלי רכב ופתיחה למרתף סמוך בהתאם, לרבות זיקת הנאה למעבר בתוך המרתף. חניות אופניים ימוקמו בתחום פיתוח השטח בכניסה לגרעיני הבניינים וכן עד 1/3 מכמות החניות בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בצמוד לגרעיני הבניינים.

1.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס, בעת הטיפול בהיתרי בנייה, לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.6 מערכות:

א. מתקנים טכניים והנדסיים

המערכות הטכניות ישולבו במעטפת הבניינים ובפיתוח, לא יבלטו למרחב הפתוח ולא יהווה מפגע פיזי או ויזואלי. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי ומשולבים בפיתוח באופן מוצנע.

ב. מערכות מיזוג אויר

תכנון מז"א למגורים מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי ישולבו במסתורי הכביסה או על הגג העליון.

ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים

1. כניסת אוויר צח לחניונים תיעשה במשולב ממפלסי הפיתוח ומהרמפה בהתאם למופיע בנספחי תכנית העיצוב.
 2. יציאת אוויר מהחניונים: תעלות האוורור יפלטו באמצעות פיר לגג המבנה ו/או יהיה אוורור טבעי בתחום המגרש.
 3. פתרונות האוורור לא ימוקמו במרווח הקדמי כלפי הרחובות. הפתרונות יאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.
- ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- יוקצו שני חדרי אשפה לכלל הבניין, אחד לכל אגף, לפי הנחיית ובאישור אגף התברואה ולפי ההנחיות העירוניות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו** (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות)
- יוטמעו בגדרות במרווח הצדדי, במעטפת המבנה ובתת הקרקע במידת הצורך. ארונות התשתית יהיו בלובי הקומתי. לא יותרו פילרים בחזית המגרש כלפי הרחוב.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 הוראות לפיתוח הנופי:

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לציבור, למדרכות ולשטח הפרטי המגונן, זיקות ההנאה ובהתאם להנחיות תכנית פיתוח נופי של עיריית תל אביב יפו.

א. מדרכות בהיקף המגרשים:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה בזיקת הנאה בגבולות המגרשים יהיו המשכיים למדרכה העירונית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו. בשטחים אלו לא יוצבו מחסומים, סבכות אוורור, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של הציבור.

ב. חתך רחוב הגופר:

יפותח בהתאם לתיאום בשלב ההיתר עם תכנון המרחב ע"י עיריית תל אביב יפו. אופן נטיעות העצים בחזית רחוב זה ייקבע סופית לעת הוצאת היתרי הבנייה וביצוע מעודכן של קטע רחוב זה, בתיאום עם מחלקת דרכים, אגף שיפור פני העיר ואדריכל העיר.

ג. גדרות:

1. חל איסור מוחלט על התקנת גדרות או חסימה כלשהי בתחומים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור. תשמר רציפות פתוחה בשטחים הנ"ל.
2. גובה הגדרות של הגינות המשותפות כלפי הרחובות לא יעלה על 0.5 מ'. גדרות עבור חצרות פרטיות יהיו בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.

2.2 עצים :

- א. סקר עצים אושר על ידי אגרונום העיריה. בתחום המגרש 3 עצים בערכיות גבוהה המיועדים לכריתה. עץ מספר 4 (פיקוס בנימינה) מיועד להעתקה.
 - ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך הבטחת עומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות ובמילוי אדמת גן.
 - ג. נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובבתי גידול רציפים.
 - ד. ינטעו 5 עצים חדשים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (שאינו בתחום זיקת ההנאה). העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - ה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- 2.3 מי נגר :** 15% משטח המגרש ישמרו לטובת חלחול טבעי. ניהול מי הנגר יבוצע בתחום המגרש.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

4. גמישות :

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישור נוסף על ידי הוועדה המקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית :

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

6. תנאים להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור.
3. תנאי לתחילת עבודות : חתימה על הסכם עם עיריית תל אביב-יפו לעניין הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
4. תנאי לתעודת אכלוס יהיה רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור בספרי המקרקעין

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. סיום תאום מול צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנושא מיקום תשתיות טכניות בתחום הבינוי והמגרש.
2. סיום תאום לנושא גבולות המרתף בהתאם לזיקת ההנאה.
3. במידה ויבוקשו הקלות מתוקף הוראות שבס כחלון, יש לצרף חוות דעת של היחידה לתכנון אסטוטגי בנושא שטחי ציבור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0007 ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלט בדיון.

מיכל שרון: תכנית העיצוב שתוצג בפניכם הינה שלב נוסף להתחדשות ופיתוח שכונת עזרא לאחר תכניות הפרצלציה. זו תכנית העיצוב הראשונה המובאת לאישור הועדה כפי שקבעה תכנית תא/3328' מתחם היורה גבעולים'.

חמוטל גורביץ: מציגה את התוכנית במצגת

חן אריאלי: מה יעלה בגורל מי שגר שם? האם 15% חילחול זה מספיק?

עופר גבאי: משנת 2016 אנחנו מנהלים מו"מ עם הדיירים שהם ללא טאבו רק עם חזקה בשטח. יכולנו להגיע לפשרה והם פנו לבי"מש וכרגע אנחנו במו"מ מתקדם.

חמוטל גורביץ: כרגע הבניה היא בניה שאינה מוסדרת ואין מדרכות ראיות. ראובן: האם 15% הוא דבר שיספק.

אלון גולדמן: אנחנו מנחים ל-15% חלחול בתכניות עיצוב לפי תמ"א 34/ב 4. תכניות בהן התכנית

הראשית לא קבעה עובדים כרגע ע"פ התמ"א ואנו עובדים על תכנית להגדלת שטחי החלחול.

ראובן לדיאנסקי: התוכנית שאתם עובדים לא תכול על התוכנית הזו. 15% הרווחים שווים לרמת אביב שהיא גבוהה ושכונת עזרא שהיא נמוכה ולכן צריך לתת עוד פתרונות של החלחול. האם יש עוד פתרונות להשהות את המים. דין עזרא לא כדין רמת אביב.

אודי כרמלי: כבר לפני האסון בנינו מתווה גגות משהי נגר אין שום בעיה להכניס לפרויקט הזה וההנחיה תהיה לבחון את הישימות של השהיה בגגות למי נגר. כמו כן, נעשית עבודה לאיתור אזורים עם פתרונות למי נגר.

אלון גולדמן: נוסף בחוות הדעת בהחלטה גם סיום תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואחראי התיעול העירוני לנושא פתרונות השהיית מי נגר בתחום המגרש והחלתם של גגות להשהיית מי נגר.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקשת לבחון אפשרות של העתקת 3 העצים המיועדים לכריתה וכן לבדוק אפשרות לשתילת יותר מ-5 עצים כפיצוי על כריתת/העתקת העצים. אודי כרמלי: אני אורה לצוות לבדוק את הנושא.

בעד: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום תאום מול צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לנושא מיקום תשתיות טכניות בתחום הבינוי והמגרש.
2. סיום תאום לנושא גבולות המרתף בהתאם לזיקת ההנאה.
3. במידה ויבוקשו הקלות מתוקף הוראות שבס כחלון, יש לצרף חוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי בנושא שטחי ציבור.

כמו כן, יבחן ניהול מי הנגר בתחום המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ותשולב במבנה מערכת להשהייתם בגגות, כדוגמת גג מגונן.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל