

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
ועדה מקומית לתכנון ובנייה - תל אביב יפו

**מיקום:**

מגרש התחום בין הרחובות  
בצפון – רח' גאולה  
בדרום – רח' הרב קוק  
במזרח – רחוב הירקון

**כתובת:**

רחב קוק 3, 5, 7 ו-7א, הירקון 33, 35, 37 ו-37, גאולה 4



**גושים וחלקות בתכנית:**

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	109, 34-36, 25-29	
6916	מוסדר	חלק		105

**שטח התכנית:**

3.15 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף  
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ  
יזם: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ. 515972784  
בעלות: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ. 515972784

**מצב השטח בפועל:**

8 מבנים, מגרש חניה  
מבנים קיימים בתכנית:

- הירקון 33- מבנה מגורים בן 2 קומות
- הירקון 35- מבנה מגורים בן 3 קומות
- הירקון 35א'- מבנה מגורים בן 3 קומות
- הירקון 37- מבנה מגורים בן 2 קומות

כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה

**מצב תכנוני קיים:**

תוכנית תקפה "הירקון 33-37" תא/3690 (להלן "התכנית הראשית")  
תנאי למתן היתר בנייה: אישור תוכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

**1. מצב תכנוני מוצע****1.1 נתונים לנושא זכויות הבניה**

בהתאם לתוכנית התקפה "הירקון 33-37" תא/3690

**1.2 עיקרי הוראות תכנית העיצוב\***

1. הוראות בדבר חלוקת נפחי הבנייה והשימושים למגדל בן 21 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 6 קומות. במסגרת היתר הבנייה תבוקש הקלה לתוספת קומה למבנה כולו כך שיעמוד על 22 קומות סה"כ, מתוכם 7 במבנה המסד המרקמי. **תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות: האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית ושנייה המותנית בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**
2. קביעת עקרונות לנושא חומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
3. הוראות בדבר הפיתוח של השטחים הפתוחים: מדרכות ומעברים בזיקת הנאה. כולל רצועת השפ"פ וחתכי רחוב. הוראות בדבר נטיעת עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח. הוראות לתכנון בר קיימא.
4. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס.

**תיאור התכנית מכאן והלאה כולל את ההקלות המבוקשות, המפורטות בפרק 2.1 במרוכז. תיאור התכנית ללא הקלות ובהתאמה מלאה לתכנית הראשית מפורט גם הוא בסעיף 2.1.**

**1.3 תאי השטח בתכנית**

בתכנית הראשית 5 תאי שטח:

- תא שטח 1- למגורים מלונאות ומסחר
- תאי שטח 2-4 דרך
- תא שטח 5- שפ"פ

**תא שטח 1:**

גובל ברחובות גאולה מצפון, הירקון ממזרח והרב קוק מדרום. גובל ממערב בתא שטח 5 השפ"פ.

**א. בינוי:**

מגדל בן 22 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 7 קומות.

**ב. שימושים:**

בקומת הקרקע שימושים מלונאים, שטחי מסחר בחזית לרחובות (לפחות 400 מ"ר עיקרי), שטח מבנה ציבור בחזית לרחוב גאולה (בשטח 200 מ"ר עיקרי ו 80 מ"ר שטח שירות) ושימושים נלווים למגורים, הכל בהתאם להוראות התב"ע.

קומות המסד 2 עד 7 לשימוש מלונאי, כ 263 חדרי מלון.

קומה 8 הינה קומת מעבר עם שימושים משותפים למגורים ולמלונאות, כגון; בריכת שיחה, לאונגי ומרפסת גג.

קומות 9 עד 10 לשימוש מלונאי.

קומות 11-21 כוללות עד 78 יחידות דיור (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות)  
קומה 22 היא קומת גג טכני

ג. זיקות הנאה:

בשטחים הפתוחים, בתחום המגרש, הגובלים עם רחובות הרב קוק, הירקון וגאולה תרשם זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים.

ד. מרתפים:

מתוכננים 4 מפלסי מרתף הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית ע"1, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. המרתפים ישמשו לשימושים מלונאיים, לחניית כלי רכב, חדרים טכניים, מערך חדרים לקליטה וטיפול באשפה, חדרי שירות ומחסנים.

מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי

ה. חנייה:

בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה. כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

תא שטח מספר 5:

שפ"פ בשטח 241 מ"ר וברוחב 4 מטר לפי הוראות התכנית הראשית. השפ"פ מיועד לחילחול מי נגר והינו פנוי מבניה תת קרקעית. בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים. יותר למקם מערכות טכניות (כגון צובר גז) בתת הקרקע ובתנאי שלא יקטן מעבר הולכי הרגל מ 2 מ'. שטח השפ"פ אינו בתחום זיקת ההנאה התבעיית אך במסגרת תכנית העיצוב יתאפשר בו מעבר ציבורי.



תשריט התכנית הראשית ועליו תאי השטח

1.4

הדמיות

המבנים

הדמיה

מחוף הים לכיוון מזרח



הדמיה ממזרח לכיוון מערב



**תכנית פיתוח השטח**



**2. העיצוב האדריכלי**

**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

**א. תאור כללי:**

הפרויקט מתוכנן לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושטחי ציבור.

**ב. גובה ומספר קומות:**

תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות. האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית והשנייה תלויה בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה. בחלופה התכנונית המתוארת בסעיפים הקודמים יש צורך לפרסם ולאשר את ההקלות הבאות במסגרת היתר הבניה:

1. הוספת קומה מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל, לטובת מגורים, תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש, וללא חריגה מגובה המגדל הכולל המותר. כך שיתקבל מבנה בגובה 22 קומות סה"כ ולא של 21 קומות.
2. שינוי במיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה: העברת קומה מלונאית מהמגדל לבניה המרקמית, והזזת קומת המעבר מקומה 7 לקומה 8, תוך שמירה על הגובה הכולל של הבניה המרקמית והגובה הכולל של המגדל.
3. הקלה בגובה הקומה המלונאית העליונה בבניה המרקמית (קומה 7) עד ל 5 מ' ברוטו ובגובה הקומה המלונאית העליונה במגדל (קומה 10) עד ל 6 מ' ברוטו, שניהם עבור מערכות טכניות.
4. במסגרת קומת הגג הטכני תיתכן חלוקה ל 2 קומות טכניות, אשר יחדיו לא ייסטו מהגובה המותר.

5. תיתכן הוספת קומת מרתף חלקית נוספת במרתף העליון, ותדרש הקלה לגבי מיקום שימושים מלונאיים במרתף 3-, במקום במרתף 2-.

### תכנית העיצוב כוללת חלופה ללא הקלות, כמפורט להלן:

המבנה בן 21 קומות: קרקע +5 קומות בבניה מרקמית למלונאות + קומת מעבר +3 קומות במסגרת קו בניין לאיתור המגדל למלונאות +10 קומות במגדל למגורים + גג טכני. בקומת המעבר, גג מבנה המסד ישמש כגג פעיל למלונאות ומגורים.

### גבהים:

גובה המבנה עד 85 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 88.6 מ' מעל פני הים. וסך גובה הבניה המרקמית (כולל מעקה) עד 29.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ועד 33.1 מ' מעל פני הים.

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ'

גובה קומת מלונאות עד 3.6 מ' ברוטו. גובה קומת מעבר עד 6 מ' ברוטו

גובה קומת מגורים עד 3.6 מ' ברוטו

גובה קומה טכנית על הגג עד 6 מ'. (הערה בדבר התכנות פיצול הגג הטכני ל 2 קומות צוינה במסגרת ההקלות)

המערכות הטכניות על גג מגדל המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

בחלופה המבוססת על פרסום ואישור הקלות - קומת המלונאות העליונה בבניה המרקמית (קומה 7) תהיה בגובה עד 5 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך הבניה המרקמית לא תעלה על גובה הבניה המרקמית המותרת. וכן, קומת המלונאות העליונה במגדל (קומה 10) תהיה בגובה עד 6 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך גובה המגדל לא יעלה על הגובה המותר.

### ג. קווי בנין:

קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/3690 :

לרחוב הרב קוק (לדרום) 4 מ' לבנייה מרקמית ו-10 מ' למגדל.

לרחוב הירקון (למזרח) 4 מ'.

לרחוב גאולה (לצפון) 4 מ' לבנייה המרקמית ו 10 מ' למגדל.

לכיוון השפ"פ (מערב) 0 מ' לבנייה המרקמית ו 4 מ' למגדל.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים:

חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרים הגמר יהיו בהירים ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר.

חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

### ב. מרפסות:

כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.

התכנון אינו כולל מרפסות בולטות מחזיתות המבנה אלא מוכלות בנפח הבניה.

בכל קומות המלון ובכל קומות המגורים, מתוכננות מרפסות מקורות. גגות המבנה יתוכננו כמרפסות גג לשימוש משותף ופרטי.

גג הבניה המרקמית ישמש ברובו כמרפסת גג משותפת פתוחה הכוללת בריכת שחיה ושטחי שהייה.

בחזית הצפונית, ישמש גג כמרפסות גג עבור חדרי המלון.

בשטח הגג המשותף יוקם מבנה נפרד המשמש גרעין מדרגות ומעליות המשכי לגרעין המלונאות הראשי. לשטח הגרעין יתווסף שטח שימש עבור שטחי רווחה למשתמשי גג המבנה.

גג המבנה הנפרד יתוכנן עבור מתקנים טכניים – תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה

בקומת המגורים העליונה מתוכננת מרפסת גג פרטית.

**ג. שילוט :**

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.

**ד. חזית חמישית:**

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. למעט בגג העליון של המגדל.

**ה. תאורה אדריכלית:**

בהתאם להנחיות העירוניות. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

### **2.3 קומת קרקע/קומת כניסה**

**א. שימושים:**

שטחי מסחר, שטחים ציבורים, מבואת כניסה למבנה המגורים, מבואת כניסה למלון, חדרי שירות ותפעול, שטחים נלווים למלונאות ולמגורים.

**ב. כניסות למבנה:**

**כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.**

הכניסה הראשית למבנה המגורים מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב גאולה. לשטח הציבורי תתאפשר כניסה מקומת הקרקע מרחוב גאולה. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות. הכניסה הראשית לבית המלון מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב הירקון. כניסה משנית ללובי ממוקמת מאזור מגוון ומפותח לשהיית הציבור בצפון מערב המגרש **ג. כניסה למרתפים:** כניסת ויציאת רכבים, לרבות רכבי תפעול ואשפה למרתף תיעשה דרך רמפה מרחוב הרב קוק בפינה הדרום מערבית של המגרש.

**ד. שטח ציבורי בנוי:** מתוכנן שטח ציבורי בהיקף של 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בחזית לרחוב גאולה. מיקום השטח הציבורי, השימוש בו, אופיו, הכניסות אליו והמערכות עבורו יהיו באישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

**ה. שטחים משותפים בנויים:**

מתוכנן חדר אופניים בקומת הקרקע עם גישה חיצונית, וכן מעלית יעודית לאופניים לקומות החניונים עם גישה חיצונית.

### **2.4 נגישות**

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

### **2.5 תנועה:**

התכנון כולל 4 קומות מרתף: קומת מרתף עליונה לשימוש מלונאי, ולחצר פריקה וטעינה ואשפה, קומת מרתף 2-, לשימוש מלונאי, למתקנים טכניים ולחניה, וקומות מרתף 3-, 4- למתקנים טכניים ולחניות.

סה"כ 4 מפלסי מרתף. במסגרת ההיתר, תתאפשר הוספת קומת מרתף חלקית עליונה, בכפוף לפרסום ואישור הקלה לשימוש מלוואי במרתף 3-

(תקן החניה יהיה לפי הוראות התכנית הראשית- התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ובהתאמה לתקן הארצי התקף

בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה.

כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

מקומות החניה לאופניים יתוכננו כך שלפחות 1/3 ממספר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יסודי בתחום השטחים הפתוחים. יתר מקומות החניה לאופניים במחסנים משותפים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. מתוכננת מעלית ייעודית עבור גישה לחניית האופניים. כל זאת בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות בנושא.

### הורדה והעלאת נוסעים:

תכנון התנועה ברחובות הגובלים של הפרויקט נמצא בבחינה מקיפה על ידי גורמי התנועה והתכנון בעיריית תל אביב.

מיקומו של מפרץ הורדה והעלאת נוסעים יוצע וייבחן בשלב היתר הבניה אל מול מהנדס התנועה האזורי של אגף התנועה של העירייה, תוך בחינת פתרון המאפשר הורדת נוסעים במדרכה הסמוכה לכניסה למלון.

במסגרת התכנית מוצגת התחברות למצב קיים ללא הצגת חלופה למפרץ הורדה והעלאת נוסעים.

בהתאם לסידור העלאת והורדת הנוסעים שיקבע, ייתכנו שינויים תכנוניים בקומת הקרקע להתאמה. הכל יאושר סופית על ידי אגף התנועה ואדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

פריקה וטעינה תתבצע במרתף.

## 2.6 מערכות

א. **חדרי החשמל** המרכזיים והגנרטור ממוקמים במפלס 1-, באזור הדרום מערבי של המגרש מתחת לרמת הכניסה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. **מאגרי המים** לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון.

ג. **קולטי השמש** בפרויקט תתוכנן אנרגיה סולרית ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש.

ד. **מערכות מיזוג אוויר**: מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. עיצוב חזית זו יאושר על ידי אדריכל העיר לנושא החומריות ונראות אזורים אלו תוך רגישות לנצפות חזית זו מהעיר.

יחידות קירור המים (צילרים) של מבנה המלון ימוקמו בגג העליון של מגדל המגורים.

יחידות האוויר הצח ומפוחי האוויר והשי"ע יותקנו בגג העליון ובחללים טכניים בין קומות המלון למגורים.

ה. **אוויר חיונים ושטחים מסחריים**: פליטת אוויר מהמרתפים, פתחי שחרור עשן והכנסת אוויר ישולבו במעטפת הבניין. פליטת האוויר ושחרור העשן יעשו מעל גובה של 5 מ' ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. מנדפים מבתי אוכל יעלו אל הגג העליון, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון של המבנה.

### ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

- 2 דחסנים נתיקים בנפח 12 קוב כל אחד הכוללתים מהפכים למיכלי 360 ליטר + 2 שוטים, ימוקמו בחדר אצירה מרכזי במפלס 1-.

- 2 שוטים המגיעים אל הדחסנים הנתיקים (קוטר 60 ס"מ כל אחד), ימוקמו בחדרי פינוי קומתיים.

- למלון ולמגורים יתוכנן חדר מיחזור במרתף 1- כולל מכבש קרטונים (10 טון).

• בכל המפלסים שמעל הקרקע יתוכננו חדרי פינויי קומתיים + חדר טכני עליון מעל קומת האיכלוס האחרונה.

• כל זאת בהתאם לאישור עקרוני של אגף התברואה

ח. **בריכות שחיה**: בגג המבנה המרקמי מתוכננת בריכה שחיה ראשית. . במרפסת הגג ינתנו פתרונות הצללה בהתאם לנדרש בחוק – הנושא יאושר במסגרת היתרי הבניה.

כמו כן, בגג הבניה המרקמית, בחזית הצפונית, יתוכננו בריכות שחיה פרטיות לחדרי המלון אשר בקומת המעבר (קומה 8) הפונים לרח' גאולה.

כמו כן, תתאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של קומת המגורים העליונה.

כל בריכות השחיה תשולבנה במפלס הגג/מרפסת ולא תבלוטנה מעל למעקה הגג ולא יידרש הגבהה המעקה לטובת הקמתן והסדרת נושא הבטיחות והפרטיות

הנושא יוצג ויאשר במסגרת היתרי הבניה

ט. **תאורה**: התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תהיה בהתאם להנחיות העירוניות ותתואם עם משרד אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

י. **כיבוי אש**: בפרויקט מתוכננת רחבת כיבוי אש אחת בפאה הצפונית ברחוב גאולה.

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

יא. **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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

## 2.7 בניה בשלבים

הבניה תעשה בשלב אחד.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים וזיקת הנאה

א. **מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים**:

כל השטחים הפתוחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור. בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא, למעט אזור מוגבה בפיתוח, באזור הצפון מערבי של המגרש, המשמש כקירוי לרמפת הירידה למרתף, ומעוצב כאזור טרסות ישיבה ושהייה לציבור. השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחייה, נטיעות וריהוט.

תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם כתנאי לחתימת על תכנית העיצוב עם הגורמים העירוניים מומלץ שכל השטחים הפתוחים יהיו באחזקה עירונית-

תאום ואישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח ינתן ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה ולתחילת עבודות הבנייה.

כל השטחים הפתוחים במגרש המסומנים בזיקות הנאה והמהווים מדרכות, מעברים ואזורי שהייה ציבוריים יהיו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים ובתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע

#### ב. ריצופים:

במקומות מרוצפים בשטחי פיתוח נופי שאינם חלק אינטגרלי של מדרכות גובלות ייעשה שימוש בחומרי גמר איכותיים ועמידים אשר יוצגו לאדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע ויהיו כפופים לאישורו.

#### ג. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים בתחום ההפקעה ברחוב הירקון. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים.

תכנון הרחובות המקיפים יתואם סופית לפני הביצוע לאור קידום תכנון תנועת מקיף לסביבת הפרויקט.

### 3.2 פיתוח השטח

#### א. כללי:

פיתוח השטח בהיקף המגרש והשפ"פמהווה המשך ישיר של הרחובות וצירי ההליכה והאופניים העירוניים. אזור החצר הפנימית מחבר בין אופי הרחוב ואופיו האדריכלי של המבנה ומשמש את באי המבנה, השטחים הציבוריים והציבור כולו. המרחב יתן מענה למגוון פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ועביר, יכיל מעברים לציבור, גינון, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה.

#### ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחיה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה ברחובות הסמוכים לקו החוף, בני שיח, שיחים, דשא, . הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים :

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות עבור אדמה גננית.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבה המרוצפת בחזית המבנה תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.
- ג. **פיתוח השפ"פ** כולל שימוש הציבור במפלס המדרכה וללא חסמים, גינון, עצי צל, אזורי ישיבה וחניית אפניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום השפ"פ למעט צובר גז טמון בקרקע, אשר רק שוחות האביזרים שלו תהיה גלויה ומוסתרת ע"י צמחייה. כל זאת בתנאי שישמר מעבר פנוי להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2 מ' ולמעט הפניה של תריסי הכנסת אויר צח למרתפים ובלבד שלא תהיה הפרעה לאיכות האויר במקום.

#### ד. נגר עילי:

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש (לרבות תחום השפי"פ) לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. מי הנגר מורחקים מכניסות המבנים אל שטחי חלחול והשהיית מים בתחום המגרש.

#### **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. דוח רוחות**

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות יבוצע בהתאם לקריטריון המקובל בת"י 5281. תכנית הפיתוח תתייחס לאיפיון השימושים ותכלול אמצעים למיתון רוחות (ככל שיידרשו) לצורך עמידה מלאה בקריטריון

##### **ב. דו"ח הצללות והעמדת מבנים**

תכנון הצללה חיובית במפלס הרחוב יבוצע בהתאם למתודולוגיה הנדרשת לפי תא"מ 9083. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות למקסום מצב הצל במרחב הציבורי ובהתאמה מרבית להנחיות המתודולוגיה. ג. יעילות אנרגטית

המגדל יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור במגורים בפרויקט לא יפחת מ-C.

##### **ד. ניהול מי נגר**

במסגרת מסמכי תכנת העיצוב יוגש נספח ניקוז המציג פתרונות לניהול מי הנגר בהתאמה למדיניות העירונית. הנספח יאושר על ידי האגף לתכנון בר קיימא.

##### **ה. חסכון במים**

תותקן מערכת לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי הגינון או להדחת אסלות בקומות המלון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.

##### **ו. אורור הדירות**

חישובי אורור מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, מצורפים בנספח הקיימות.

##### **ז. דו"ח תרמי עקרוני**

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

##### **ח. ריצופים**

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

##### **ט. סקר אנרגיה**

אושר על ידי אגף תכנון בר קיימא ומצורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט. פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.

**5. גמישות:** שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

**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 לקליטת בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימורחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

**8. תנאי לאכלוס:**

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

**חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז:**

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לביצוע תאום סופי עם הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר לנושא: סקר עצים זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית תוך אפשרות לסימון כל השטח הפתוח בתחום התכנית ושמירה על מעברים פנויים להולכי רגל ברוחב שלא ירד מ 2 מ', פיתוח בכלל וברחובות בפרט, עיצוב חזיתות בדגש על מזרחית בה מרפסת שרות קומתית, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, בתי גידול ונטיעת עצים, טיפול בגגות פעילים וטכניים, הצגת הצללות מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתן, מיקום בריכות השחייה והשפעתן החזותית
2. אגף התנועה כולל התייחסות לתכנון החניון הציבורי
3. שפע והכנסות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אגף שפע לפיתוח, חומרי גמר ואחזקה במגרש
5. אגרונום העיריה לסקר העצים כולל התייחסות להעתקה ושימור עצים
6. היחידה לבניה בת קיימא
7. אגף מבני ציבור – יח' אסטרטגית- אגף הנכסים – לנושא שטחי הציבור הבנויים
8. אגף נכסים לנושא החניון הציבורי
9. אגף תברואה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 תיאור הדיון:**

אדר מנדי רוטברד ממושרד משה צור מציג את תוכנית העיצוב במצגת. אלון מטוס: תוכנית העיצוב מוגשת בהתאם לתב"ע שבתוקף. מנדי יציג וריאציה ללא הקלות אבל תוכנית העיצוב תוצג עם חלופה נוספת שמועדפת על ידנו ועל ידי היוזם וכוללת הקלות. תכנית העיצוב לא כוללת את אישור ההקלות, הן יידרשו באישור הועדה בשלב היתר בנייה, לכן מוצגת גם חלופה ללא הקלות למקרה ולא יאושרו.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את התשריט של זיקת הנאה. על השפ"פ אין זיקת הנאה. אנחנו אישרנו שיהיה שפ"פ אבל בתקנון כתוב שאין זיקת הנאה בשפ"פ.  
אלון מטוס: במסמכי התב"ע אין זיקת הנאה על השפ"פ, זו התב"ע המאושרת. במסגרת ההסכמים שיחתמו יחד עם טיפול ברישום זיקות הנאה היזם הסכים שזיקות הנאה ירשמו עד גבולות הבנין. דווקא בתוכנית העיצוב הזו על השפ"פ תחול זיקת הנאה.  
מיטל להבי: תראו לי איפה.

אורלי אראל: בתוכניות חדשות שנעשות היום כתוב ששפ"פ יהיה עם זיקת הנאה למעבר ושהייה ל 24 שעות לכל ימות השנה. בתוכנית הזו לא היה כתוב אבל היזם פה הסכים שכל מה שפתוח יהיה בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. זה לא כתוב בתוכנית אבל זה יהיה כתוב בתוכנית העיצוב ויש הסכמה.  
מיטל להבי: אני רוצה לראות את התשריט המוסכם  
אורלי אראל: כל מה שהוא לא לבן הוא בזיקת הנאה. זה לא בתב"ע.  
מיטל להבי: אני רוצה שהציבור ידע.

אודי כרמלי: זה יצא בהחלטת הועדה - מי שמוציא את היתר הבניה, היתר הבניה צריך לשקף את זה בנושא לנושא איפה יש ואיפה אין.

מיטל להבי: זה לא כתוב שהשפ"פ הוא עם זיקת הנאה.  
שושנה בר לב: זה כתוב בחו"ד שלנו סעיף ראשון את הדרישה שלנו כל השטחים שיסומנו בזיקת הנאה זה יסומן בתוך תוכנית הפיתוח

מיטל להבי: לרבות השפ"פ שבתקנון שעליו נאמר שאין עליו זיקת הנאה.  
נאמר כשבונים ממ"ק ולא ממ"ד יש תוספת של עד 12 מ'. אני מבקשת שבתוכנית העיצוב תתייחס האם עשיתם ממ"ד או ממ"ק לאיזה גודל גדלו הדירות או כמה התוספת שטח יש על המגורים. חשבתי שרצועת החוף מיועדת למלונאות ולדעתי מלונאות היא צריכה להיות למעלה ולא למטה עכשיו אני מבינה שהמלונאות למעלה שהם דירות יוקרה ומגדילים באמצעות הממ"קים אני מניחה.  
אדר מנדי רוטברד: רואים קומה טיפוסית יש לנו ממ"ק וחלק מהגרעין אנחנו מצמידים ממ"ד לדירות. יש לזכור שאנחנו יושבים עם שני שימושים אחד מול השני. אנחנו מלבישים את הגרעינים אחד על השני ולא לעשות ממ"ד שיוצאים מגבולות הגרעין. ואח"כ יורדים למטה, לכן אנחנו סוגרים הכל בקונטור המרתף.  
מיטל להבי: 50 מקומות חניה ציבורית איפה מבטיחים שהחניה היא ציבורית ושווה לכל נפש ולא ציבורית שיוצרת עתודה לדיירים במגדל המגורים.

אלון מטוס: החניון בהתאם לתב"ע תקן החניה יהיה בהתאם לעת הוצאת ההיתר.  
אורלי אראל: המסמך מדיניות הוא לגבי תקן חניה החדש הוא מסמך מדיניות לתבע שאומר שתקן החניה החדש לרובע 3,4,5,6 הוא 0.5. פה אנחנו לא בתב"ע אנחנו בתוכנית עיצוב ולכן התקן הוא לפי מה שהתב"ע קבעה.

מיטל להבי: אז מה התקן ?

אורלי אראל: לפי התקן שיקבע לעת הוצאת ההיתר. התקן יקבע או בתב"ע או בהתאם לתקן הארצי שיהיה בעת הוצאת ההיתר הבניה.

עירד יועץ תנועה: אחד לאחד יח"ד בערך 75 מקומות חניה ועוד 50 מקומות חניה ציבורית.  
מיטל להבי: אנחנו רוצים 50 חניות ציבורית ע"פ תעריף אחוזת חוף. חניון כזה בלי אמירה שלנו מה זה ציבורי. אם הם לא יוציאו רישיון עסק לדוגמא אז החניון לא יופעל בשבת. איך אני יכולה להיכנס לחניון כזה?

הראלה אברהם אוזן: סוגיה של תעריף של חניון ציבורי עלתה בב"מש בנוגע לחניון הציבורי בפרישמן פינת דיזינגוף היתה טענה שהתעריף גבוה ולא סביר. בימ"ש פסק שהמאפיין של חניון ציבורי אמור להיות שהתעריפים שלו שיהיו בגובה תעריפי החניה הנהוגים בשוק. בהתאם לפס"ד לכן יש לנו סמכות שכול שהתעריפים לחניון לא יהיו סבירים ומעל לנהוג בשוק, נוכל לפעול בדיני תכנון ובניה ולהגיש כתב אישום כי הוא לא פועל בהתאם להוראות ההיתר והתב"ע. אם רוצים לקבוע שהתעריף יהיה תעריף ציבורי עירוני הדרך היא לקבוע כחניון ציבורי בתב"ע והעיריה תנהל אותו. כרגע יש חניון ציבורי ואי אפשר לקבוע בתוכנית העיצוב או בהיתר הבניה מה יהיה התעריף.

מיטל להבי: את יכולה להגדיר ציבורי? אני לא רוצה שמישהו יקבל תלונה עוד 5 שנים על חניה ב 150 ₪. אני צריכה לשמור על התושבים.

הראלה אברהם אוזן: יש לנו אמצעי פיקוח ואכיפה.

מיטל להבי: אני רוצה הנחיות שנועדות להבטיח שהחניון יהיה ציבורי ושיחייבו שיוצאו רישיון עסק. אם אני לא רוצה להוציא רישיון עסק לחניון?

אודי כרמלי: זו הפרה של היתר הבניה וזו הפרה פלילית. אנחנו צריכים לקשור בין הרצונות שלנו לבין היכולת השיפוטית והחוקית ואני לא יכול להגיד יהיה בסדר. המטרה בחניון ציבורי הוא לא חניון נגיש לכלל הציבור על כלל החתכים.

אלא אם כן בהסכמה עם היזם מצמידים את המחיר לתעריפים לאחוזת חוף. שגם היא יכולה להעלות את התעריף. לכן אל תיכנסו לפינות שלא נוכל להגן עליהם. שלא תהיה הצמדה. ברגע שנראה שהחניות הן לא חניות צמודות ויהיו חלופות אחרות. ברגע ש 50 חניות הופכו לחניות מוצמדות שלהם יש בעלים בזה נסגר הגולל על היכולת ולעשות משהו אחר הרעיון בחניה ציבורית הוא שהיא לא תהיה מוצמדת ולא לייצר חניה נגישה לכלל הציבור. את כנראה תקבלי החלטה שמחיר חניה של אחוזת חוף יהיה 40 שח לשעה.

מיטל להבי: כלומר אם אין עברת בניה אתה לא יכול לאכוף זאת.  
 אודי כרמלי: אם יש חסימת מעבר ברגע שהמקום מוגדר כזיקת הנאה ובוצעה עברה של מניעת מעבר צריך להפעיל את הפיקוח העירוני אבל צריך להבדיל בעברת תכנון ובניה לבין עברות שנמצאות בפקודות העיריה. ההיתר הוא מסמך חוקי.

מיטל להבי: חניונים ציבוריים על פרויקטים של הירקון מייצרים תוספת חניה שתשמש את מי שגר במגדלים. שיטת של הגדלת החניה מעבר לתקן. צריך לפתוח את הנושא הזה ולהביא פתרונות שיצדיקו מתן מקומות חניה ציבוריים. הייתי רוצה שבתוכנית העיצוב תהיה התייחסות לבתי הגידול.  
 שושנה בר לב: בתוכניות העיצוב אנחנו מגדירים 24 קוב בתי גידול מקסימלים. אנחנו מבקשים 10 צול. העצים הם יחסית בני 5 שנים ולוקח להם 5 שנים שיש להם יותר נפח.  
 מלי פולישוק: בגלל הפתוח נאלצים לכרות הרבה עצים, התמורה אומרים נשתול חזרה, אבל כל הכביש איפה שבי"ס נופי ים אין שם עצים או בעוד שכונות חדשות. צל מאוד חשוב.  
 חן אריאלי: לגבי החניה - אני מצטרפת לדברי מיטל שזה יהיה חניון ציבורי.  
 מיטל להבי: אני מבקשת תשריט מוצע החניון הציבורי הוא לא חניון ציבורי.  
 אופירה יוחנן וולק: חניון ציבורי משמעות המחיר של אחוזת חוף.  
 מיטל להבי: אני רוצה להימנע מפני שהחניון הציבורי הוא לא מובטח לציבור. אני מבקשת שיסגרו את הנושא עד לזמן הגשת בקשה להיתר. בנוסף אני מבקשת שיהיה תשריט מוצמד לענין זיקות ההנאה ושיביאו את ההיתר הבניה בטבלה ברורה. החניון הציבורי הוא תוספת ולא ציבורי.  
 אופירה יוחנן וולק: מה אתם רוצים שחניון ציבורי משמעו מחיר של אחוזת חוף  
 אסף הראל: את כל הזמן מוסיפה חניות, ויכול להיות שאת בתור עירייה תרצי למתן את כמות כלי הרכב ע"י העלאת מחיר החניה.  
 אופירה יוחנן וולק: בגלל שאני מצמידה למחירי אחוזת חוף כי אלו מחירים שאני אקבע אז ביום שאני רוצה להעלות 200 ש"ח לשעה תהיה לי את הדרך לעשות זאת.  
 מיטל להבי: לאחוזת חוף- יש תעריף 8 ש"ח תעריף אפס לשעה בחניון.  
 דורו ספיר: מה אם החניה תהיה אפס או 12 או כל מס' כמה רכבים יהיו וכמה רכבים יגיעו לאותו מקום.  
 מיטל להבי: אם המחרים לא שוויוניים  
 דיקלה פרסיקו: אנחנו עם מו"מ עם אגף הנכסים וגם נושא החניון על שולחן הדיונים. המקום הנכון למצות את נושא החניון הוא במקום הזה. כיון שהתב"ע לא מחייבת אותנו למחירים כאלה ואחרים אני לא סבורה שבדיון בתוכנית עיצוב תכפו עלינו מחירים כאלה ואחרים. ברצוני לציין שהחניון הזה לא פשוט לביצוע אנחנו נמצאים במי תהום מהמטר הראשון אנחנו לא יודעים מה עלויות הפיתוח שלו ויש מטלה ציבורית ולהגיד היום ליזם שנפקח לך על מחירי החניון וזה לא כתוב בתב"ע לא ברור איך אפשר לכפות עלינו כזה דבר.  
 אופירה יוחנן וולק: לא חייב הכל.  
 מיטל להבי: מבחינת תוכנית העיצוב חסר התשריט לזיקת הנאה. לגבי החניון יהיה שיקול אם לתת לכם או לא.  
 ליאור שפירא: אני מצדד ביזם שהמקום הנכון לנהל את הדיון על החניון הוא עם מחלקת נכסים דורון ספיר: מי בעד ההצעה כפי שהוגשה הצבעה:  
 בעד: אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר, ליאור שפירא מאיה נורי  
 נמנע: אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

### בישיבתה מספר 0017-21' מיום 21/07/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לביצוע תאום סופי עם הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר לנושא: סקר עצים זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית תוך אפשרות לסימון כל השטח הפתוח בתחום התכנית ושמירה על מעברים פנויים להולכי רגל ברוחב שלא ירד מ 2 מ', פיתוח בכלל וברחובות בפרט, עיצוב חזיתות בדגש על מזרחית בה מרפסת שרות קומתית, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, בתי גידול ונטיעת עצים, טיפול בגנות פעילים וטכניים, הצגת הצללות מיקום מתקנים טכניים ואופן הסרתן, מיקום בריכות השחייה והשפעתן החזותית
2. אגף התנועה כולל התייחסות לתכנון החניון הציבורי.
3. שפע והכנסות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אגף שפע לפיתוח, חומרי גמר ואחזקה במגרש
5. אגרונום העיריה לסקר העצים כולל התייחסות להעתקה ושימור עצים

6. היחידה לבניה בת קיימא
  7. אגף מבני ציבור – יח' אסטרטגית- אגף הנכסים – לנושא שטחי הציבור הבנויים
  8. אגף נכסים לנושא החניון הציבורי
  9. אגף תברואה
  10. הוראות התכנית יכללו הוראה ברורה לגבי שימוש בזיקות הנאה בכל השטח הפתוח שאינו מבונה, בכלל זה השפ"פ. זיקות הנאה יוגדרו לשימוש הציבור, למעבר ושהייה 24 שעות ביממה. זיקות ההנאה יסומנו באופן ברור גם בתשריטת תכנית העיצוב.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חן אריאלי, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי