

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/1/4425 - תכנית עיצוב הברון הירש 1,3,5 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13/05/2020 8 - 20-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה



**מיקום:** שכונת רמת אביב א' (הירוקה)

**כתובת:** רח' הברון הירש 1,3,5

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6768	מוסדר	חלק	11	

**שטח התכנית:** 4.69 דונם.

**מתכנן:** מעוז פרייס אדריכלים

**יזם:** וילאר רמת אביב בע"מ + נחמן גרופ

**בעלות:** פרטיים

**מצב השטח בפועל:** במגרש שלושה מבני שיכון בני ארבע קומות שבהם 72 יח"ד.

**מדיניות קיימת:** תכנית המתאר תא/5000 הגדירה את השכונה כמתחם להתחדשות עירונית וכמרקם לשימור.

מסמך המדיניות לרמת אביב הוותיקה (ינואר 2014) המליץ על התחדשות המבן באמצעות יישום תמ"א 38. המסמך כולל הנחיות מרחביות ליישום תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש – תוספת 2.65 קומות, אך לצד זאת, המסמך מעודד ונותן עדיפות להתחדשות במתכונת של מבן שלם, גם תוך חריגה ממסגרת תוספת זו.

**מצב תכנוני קיים:** תכנון השכונה התבסס על תוכנית "לי" - תוכנית להרחבת העיר תל אביב אל עברו הצפוני של הירקון, שאושרה בשנת 1951, ומתכניות תא/406 ותא/526 שנגזרו ממנה. תכנית תא/2310 שאושרה בשנת 1983 אפשרה הרחבות לדירות. לאחר מכן באו תכניות נושאויות ע/1 למרתפים, ג/1 לגגות הבתים ותמ"א/38. תבי"ע תקפה: 4425 – התחדשות מבן הברון הירש 1,3,5 – אושרה בשנת 2018. יעוד קיים: מגורים. שטח התכנון: 4.69 דונם.

תכנית תא/4425 קובעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח את השתלבות המבנים לאורך רחובות הברון הירש ורידינג תוך התייחסות לאופי הבינוי שנקבע במדיניות העירונית לשכונת רמת אביב ע"י:

- קביעת הוראות לבניה במגרש, תוך מתן אפשרות למימוש זכויות הריסה ובניה מחדש לבניין.
- הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים בהעמדה זהה ובגובה 7 קומות וקומת גג חלקית.
- שימור אופי החצר המשותפת הפתוחה המאפשרת מעבר ציבורי רצוף דרך המגרש.
- קביעת היקף של עד 134 יח"ד בשטח ממוצע של 78 מ"ר עיקרי וקביעת שטח של עד 68 מ"ר עיקרי עבור 20% יחידות הדיור הנוספות.
- קביעת אחידות בתכנית הקומות.

**מצב תכנוני מוצע :**

תכנית עיצוב שמהווה תנאי מקדים לאישור היתר בניה במגרש.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
160	7510	82	3860	10560	-	225	10560	

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

צפיפות יח"ד :

שטח ממוצע ליח"ד : 78 מ"ר עיקרי

מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 45-90 מ"ר : 66

מספר יח"ד ששטחן ("פלדלת") 90-120 מ"ר : 68

סה"כ יח"ד : 134

נתונים נפחיים :

מספר קומות : קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג בנסיגה.

גובה : 25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון

תכסית : 50%

תכסית מרתף : 80%

קווי בניין :

צפוני- 3 מ'

מערבי (לרחוב הברון הירש)-4 מ'

מזרחי- 4 מ'

דרומי (לרחוב רידינג) – 3 מ' בקומות הקרקע, 5 מ' בקומות הטיפוסיות ו 2.5 מ' לגזוזטראות

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

**תחבורה, תנועה, תשתיות :**

הכניסה לחניון המשותף לשלושת המבנים הוא מרחוב הברון הירש, כפי שמחייבת התב"ע תא/4425 בצמוד לכניסה לחניה של המגרש הצמוד, הברון הירש 7, וזאת ע"מ לשמר חצרות פתוחות וליצור מינימום קיטועים בחזית רחוב הברון הירש. חניות האופניים, המחוייבות עפ"י תקן, ממוקמות עפ"י הנחיות עת"א 50% בתת קרקע במחסנים ייעודיים משותפים בקרבת הגרעינים, והיתר במפלס הפיתוח. חניות האופניים בפיתוח ממוקמות ברובן בחלק המערבי בסמוך לשביל האופניים הקיים ובקצה שבילי הפיתוח וזיקות ההנאה.

**עיצוב :**

מטרת התכנית היא לנסות ולשמר את המרקם העירוני הקיים תוך מתן דגש על העמדת המבניים הטוריים והמרחק ביניהם. תכסית הקומות, למעט קומת הקרקע וקומת הגג שבנסיגה, הן בתכסית זהה. החזית הדרומית והמזרחית במפגש הרחובות הראשיים הן פתוחות יותר בעיצובן ובחומריות בעוד שהחזית האחורית והמערבית שומרות על הרעיון והפשטות של מבני הרכבות המקוריים. 20% משטח החצר יישארו פנויים, ללא תכסית מרתפים. שטח זה ישמש לשימור עצים ועבור חלחול למי נגר עיליים.

**התייחסות לסביבה :**

זיקות ההנאה המחויבות בתב"ע מאפשרות מעבר חופשי ממערב למזרח ולאורך החזית של הברון הירש. בכל היקף המגרש לא מתוכננות גדרות וישנו דגש על שימור העצים הקיימים והעתקת אלו הניתנים להעתקה בתחום התכנית.



**טבלת השוואה :**

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
225%		100%		סח"כ זכויות בניה	אחוזים
10560 מ"ר		4600		מ"ר	מ"ר
				זכויות בניה לקומה	אחוזים
				מ"ר	מ"ר
קרקע+6 גג חלקית		קרקע+3		קומות	
25.60 לא כולל גובה מעקה גג עליון		14.73		מטר	
50%		25%		תכסית	
3+134 ח.נכים		- (חניה ברחוב)		מקומות חניה	

זמן ביצוע : שוטף

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון ומשרד אדריכל העיר)

התכנית מיישמת את מדיניות רמת אביב הותיקה, בכך שמחדשת מבנן שלם, תוך בניה ברוח השכונה, הכוללת מבנים טוריים וביניהם חצרות משותפות, אשר מאפשרות מעבר חופשי לציבור ומשתלבות במרחב הירוק הפתוח.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- 1) השלמת דרישות אחראי בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר, ובתוך כך :
  - בהתאם לבינוי המוצע- לא נדרש סקר אנרגטי.
  - נדרשת עמידה בקריטריונים להצללות בימות הקיץ- יש להוסיף אלמנטי הצללה (עצים).
  - ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות.
- 2) אישור אגף התברואה לגבי סעיפי אצירת ופינוי אשפה בהוראות התוכנית.
- 3) סיום תיאום מול אגרונום העירייה לעניין שינוי סטטוס עצים בהתאם להוראות בתב"ע.
- 4) השלמת עקרונות לפיתוח גנני כגון סוגי צמחיה, אופן השקיה וכיוב'.  
5) מומלץ על תוספת הנחיה בתכנית לפיה בכל מקומות החניה תבוצע הכנה לעמדת הטענה לרכב חשמלי.

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

**בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלט בדיון.**

ערן וקסלר : תוכנית עיצוב מתוקף תוכנית תא/מק4425 הצגה על ידי מעוז פרייס מעוז פרייס : מציג את תכנית העיצוב  
 אסף הראל : השאלה אם אפשר לשנות מקומות גג חלקיות לקומות שלמות ובכך לייצר נפחים נקיים. למה צריך לשנות גוון בקומת הגג?  
 ראובן לדיאנסקי : אתה מציעה שהקומה תהיה קומה מלאה.  
 ערן וקסלר : קומה מלאה תייצר עומס – עם חזית בגובה 8 קומות במקום 7. לבטל את קומת הגג אי אפשר. אודי כרמלי : אסף מה שאתה מציע פותח את תכנית ג' על שינוייה – עליות הגג זו השפה התל אביבית. התפיסה עיצובית פה מוצלחת, כשמה שקורה מעבר לקופסא מובדל על ידי גוון שונה ובחזית הצד באמצעות נסיגה של 20 סמ' שיש לה סיבה.  
 אסף הראל : נסיגה משמעותית מהחזית הדרומית יותר נכונה. ערן : הנסיגה בגג משני הכיוונים היא פשרה שמטרתה לשמר את הפרופורציות הנדרשות בין רוחב החצר לגובה הבניין.

**הצבעה לאישור תוכנית העיצוב**

בעד : ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר , מיטל להבי אופירה יוחנן וולק

נגד : אלחנן זבולון  
נמנע : אסף הראל  
ליאור שפירא לא משתתף בהצבעה.

**בישיבתה מספר 0007-20ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

- 1) השלמת דרישות אחראי בניה ירוקה במשרד אדריכל העיר, ובתוך כך :
    - בהתאם לבינוי המוצע- לא נדרש סקר אנרגטי.
    - נדרשת עמידה בקריטריונים להצללות בימות הקיץ- יש להוסיף אלמנטי הצללה (עצים).
    - ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות.
  - 2) אישור אגף התברואה לגבי סעיפי אצירת ופינוי אשפה בהוראות התוכנית.
  - 3) סיום תיאום מול אגרונום העירייה לעניין שינוי סטטוס עצים בהתאם להוראות בתב"ע.
  - 4) השלמת עקרונות לפיתוח גנני כגון סוגי צמחיה, אופן השקיה וכיוב'.
  - 5) תוספת הנחיה בתכנית לפיה בכל מקומות החניה תבוצע הכנה לעמדת הטענה לרכב חשמלי.
- משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל