מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
ועדה מקומית

מיקום:
תחום המגרשים הנמצא בין: מצפון מזרח – רח' הרכבת, מדרום מזרח – רח' ראש פינה, מדרום מערב – רח' הגר"א, מצפון מערב – חלקות 256 ו-22.

כתובת:
הרכבת 72, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק	18-21,198,215,221,245	29

שטח התכנית:
4.777 דונם – מתוכם, שטח מגרש 1 המדובר בתוכנית זו הוא 3.272 דונם

<u>מתכננים:</u>
<u>אדריכל תכנית</u>: י.א. ישר אדרכלים
<u>מתכנן פיתוח ונוף</u>: צ'סלר סולומון אדריכלות נוף
<u>יועץ בנייה ירוקה</u>: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות
<u>יזם</u>: ג.ז. מדף 14 בע"מ, ג.ז. מדף 15 בע"מ, ג.ז. מדף 18 בע"מ.
<u>בעלות</u>: פרטית

מצב השטח בפועל:
בחלקה 245 קיים בניין משרדים בן 6 קומות. בחלקות 198 ו-215 נמצא מבנה בן 2 קומות. בחלקה 221 נמצאת סככה וחצר לחומרי בניין. בחלקות 18 ו-19 נמצאים 2 מבני מגורים בני 4 קומות. בחלקות 20 ו-21 נמצא מבנה ציבור בן קומה אחת.

מצב תכנוני קיים :
<u>תכניות תקפות</u> : על השטח חלה תכנית מתחם הרכבת 72 – תא/מק/4539 אשר מספרה 507-0376731, להלן התכנית הראשית.
<u>יעוד קיים</u> : "עירוני מעורב"
<u>שימושים</u> : תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים, מבני ציבור, בית אבות ומעונות סטודנטים.

התב"ע קובעת כי תנאי להוצאת היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 500 :1.

שימושים מעל פני הקרקע :
א. הבינוי לרחוב הרכבת יהיה סה"כ 4 קומות ויכלול :
1. בק. הקרקע - שימושי מסחר ולובאים.
2. בק. 3-1 – מלונאות.
3. באגף המזרחי מגורים.
4. באגף המערבי משרדים.

ב. אגף מזרחי :
1. ק. קרקע – שימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים.
2. קומות 29-1 – שימושי מגורים ושטחים נלווים.
3. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.
4. מתוך סך יחידות הדיור (137), 20% יהיו בשטח ממוצע של 55 מ"ר, 60% יהיו בשטח ממוצע של 75 מ"ר, 20% יהיו בשטח מירבי של 140 מ"ר. 10% מסך יחידות הדיור יהיו דיור להשכרה בהישג יד לתקופה של 10 שנים.

ג. אגף מערבי :
1. ק. קרקע – שימושי מסחר ושימושים נלווים לתעסוקה. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים.
2. קומות 29-1 – שימושי תעסוקה.
3. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

ד. אגף הפונה לכיוון רח' הגר"א :
1. ק. קרקע – שימושים ציבוריים ושימושים נלווים למגורים.
2. קומות 3-1 – שימושים ציבוריים. (סה"כ 1500 מ"ר לשימוש ציבורי עבור מעונות יום)
3. קומות 8-4 וקומה חלקית מעל – מגורים והשימושים הנלווים להם.
4. מעל, קומת גג למתקנים טכניים.

<u>עיקרי הוראות התכנית הראשית</u>
תכנית זו חלה על שטח הכלול באזור "מרכז עסקים מטרופוליני ראשי" "סמוך למערכת הסעת המונים" כהגדרתם בתכנית המתאר של תל – אביב – יפו תא / 5000 .
מטרת התכנית היא לחזק את מרכז עסקים זה תוך ניצול נגישות המתחם למערכות להסעת המונים , הקווים הסגול והירוק.
התכנית קובעת שימושים מעורבים של תעסוקה, משרדים ומסחר, מגורים, מלונאות וכן 1500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

מטרת התכנית הינה יצירת בינוי באינטנסיביות אורבאנית לאורך הדופן הדרומית של רחוב הרכבת, המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, מגורים ומלונאות.
התכנית הינה חוליה ברצף של תכניות מאושרות ותכניות בהליך לאורך רחוב הרכבת שמטרתן בין היתר שיפור והגדלת מאזן השטחים לצרכי ציבור, הן הבנויים והן הפתוחים בשכונת נווה שאנן.
תחולת התכנית על שטח של כ -4.7 דונם בין הרחובות הרכבת, הגר״א וראש פינה.
התכנית מסדירה שטח בבעלות עירונית הקובעת אותו לייעוד משולב של שצ״פ ושב״צ.

מצב תכנוני מוצע:
בינוי הפרויקט מורכב ממבנה מרקמי בן 5 קומות ומעליו שני מגדלים. מגדל אחד בן 27 קומות עבור תעסוקה ומגדל בן 27 קומות למגורים המכיל סה״כ 137 יח״ד.
בשטח המגרש נקבעו זיקות הנאה בשטח כולל של כ 1,000 מ״ר, זיקות ההנאה ממוקמות סביב המגרש לאורך דפנותיו השונות, זיקות ההנאה משתנות מרוחב של 2 מ׳ ועד לרוחב של 5 מ׳.
קומת הקרקע משמשת למסחר, לובאים ולשטחי ציבור הגישה אל לובאי התעסוקה והמלונאות היא מהקולונדה אשר ברחוב הרכבת, והגישה אל לובאי מבנה הציבור ומגדל המגורים היא מרחוב הגר״א.
במבנה המסד מתוכננות 2 קומות לשימוש מסחרי ו 3 קומות לשימושי מלונאות, תעסוקה, ומבנה ציבור.
מעל למסד מתוכננת קומה משותפת אשר כוללת בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים ושימושים נוספים אשר ישרתו את דיירי מגדל המגורים, התעסוקה והמלונאות. ובנוסף, אזור טכני למערכות.
לפרויקט מתוכננים 7-6 מפלסי חניה הכוללים חדרים טכניים ואחסנה. ירידה למרתפי החניה ע״י רמפה מרחוב הרכבת בכניסה משותפת למגדל ״אלקטרה״ הסמוך ממערב, ויציאה עצמאית מהחניון לרחוב הרכבת.
הבינוי אשר יתוכנן במגרשים 11+10 ביעוד משולב שצ״פ שב״צ אינו חלק מתכנית עיצוב זו.

התכנון המוצע כפוף לפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה:

א. הצרחת מגדל התעסוקה והמגורים - החלפת מיקומי מגדלי התעסוקה והמגורים מהמצוין בתב״ע,כך שבאגף המזרחי ימוקם מגדל התעסוקה ובאגף המערבי ימוקם מגדל המגורים. בצורה זו, מגדל התעסוקה מופנה אל צומת לה-גארדיה ומגדל המגורים פונה אל שכונת המגורים. במידה ובמסגרת היתרי הבניה הקלה זו לא תאושר הדבר יהווה שינוי משמעותי לתכנית העיצוב ותידרש הכנת תכנית עיצוב חדשה.

ב. הגבהת גובה 2 קומות המגורים העליונות (פנטהאוז) מ 3.5 מ׳ ל 4 מ׳.

ג. הגבהת גובה גג קומת המסד מ 3.8 מ׳ ל 4.5 מ׳ תחת מגדל המשרדים והמגורים.

ד. שינוי גובה ק. קרקע מבנה ציבור, הגבהת הקומה מ 4.5 מ׳ ל 8 מ׳, על מנת לשמור על אחידות של כל הבנין במפלסים.

ה. הוספת קומת מסחר חלקית מעל קומת הקרקע באגף הפונה אל רחוב הרכבת והגבהתה בכ 2 מ׳.

ו. תכנון של בריכות שחיה למגדל המגורים ולמגדל התעסוקה.

ז. ניוד שטחי מסחר שלא ניתן לנצלם בקומת הקרקע לקומות מבנה המסד.

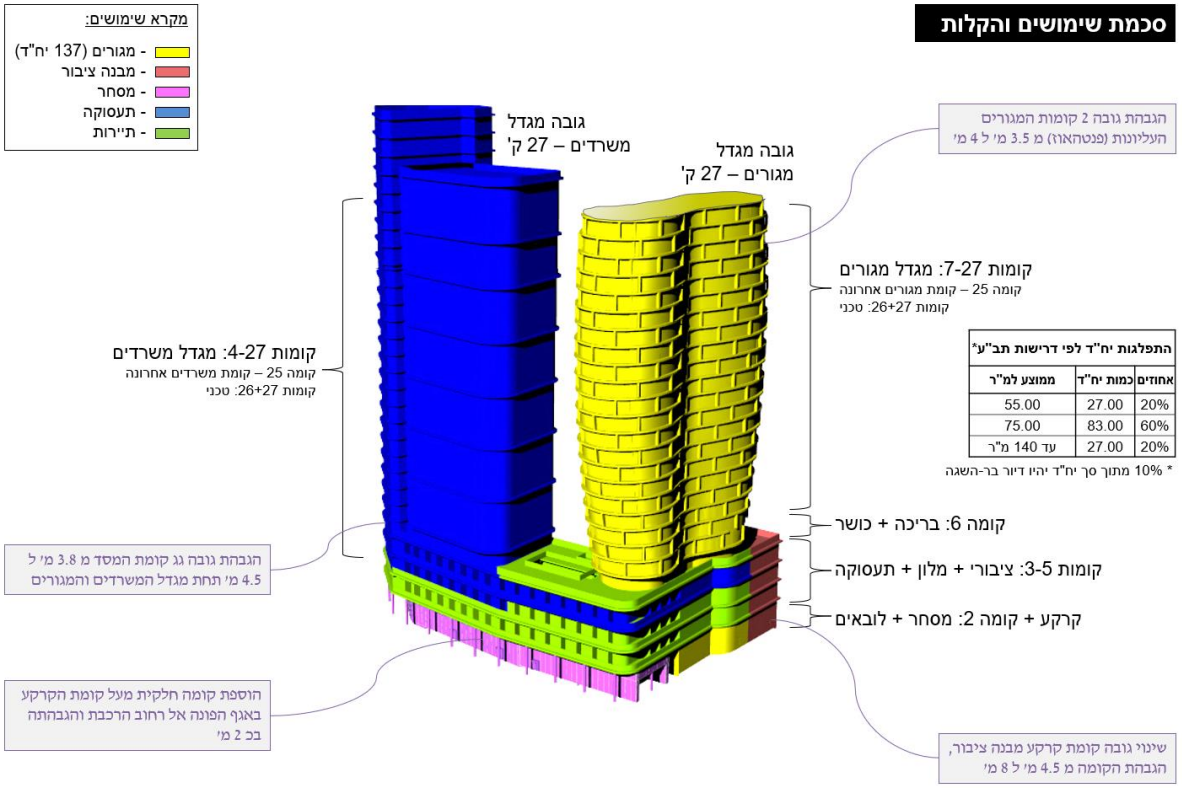
ח. בליטה אדריכלית אנכית הבולטת מקו בניין צידי במגדל המגורים תבלוט עד 10% מקו בניין צידי.

הדמיות המבנים:

מבט מרחוב לה גווארדיה

מבט מכיוון צפון

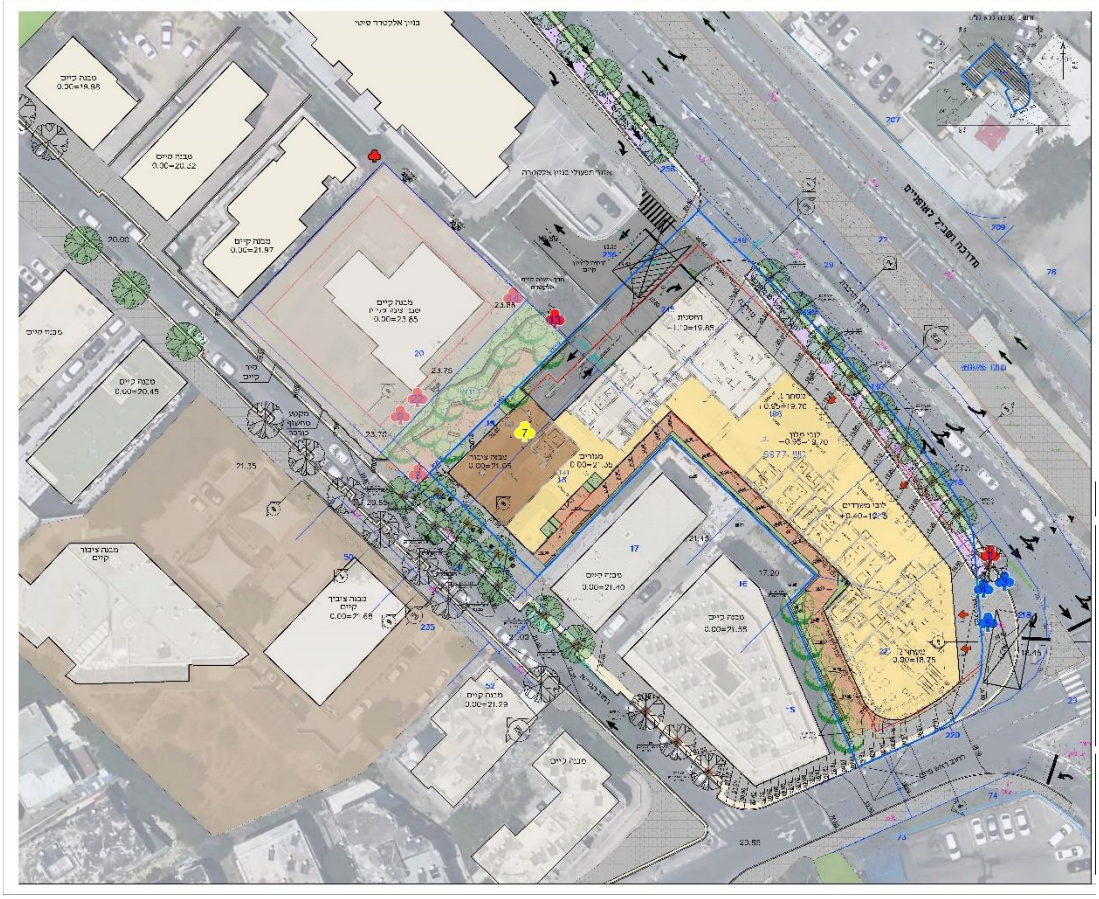
סכמת שימושים והקלות



התפלגות יח"ד לפי דרישות תב"ע*		
אחוזים	כמות יח"ד	ממוצע למ"ר
20%	27.00	55.00
60%	83.00	75.00
20%	27.00	עד 140 מ"ר

* 10% מתוך סך יח"ד יהיו דיור בר-השגה

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. **תיאור כללי** – הפרויקט מורכב ממבנה מסד בן 5 קומות (קרקע + קומת מסחר חלקית ו 3 קומות בסיס) ו 2 מגדלים בני 27 קומות כל אחד הכוללים שימושים מעורבים: מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנה ציבור. קומת הקרקע בעלת קולונדה ברוחב 4 מ' לאורך רחוב הרכבת כוללת לובאים לשימושים השונים, ושטחי מסחר אשר פונים אל רחוב הרכבת, ראש פינה, ואל זיקת ההנאה למעבר רגלי.

קומות 5-3 במבנה המסד כוללים שימושי תעסוקה, מלונאות, מסחר ומבנה ציבור (כחלק מקומות המסד של הפרויקט), הקומות מאופיינות במרפסות היקפיות בקומות המלון (כ 50 חדרים) ובהצללות היקפיות בקומות התעסוקה (כ 2,300 מ"ר).

בקומה השישית אשר מהווה את הגג של קומות המסד, מתוכננת קומה משותפת אשר כוללת בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים, שטחים טכניים ושימושים נוספים אשר ישרתו את דיירי מגדל המגורים, התעסוקה והמלונאות, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו (על בסיס שטחים אשר לא נוצלו בקומת הקרקע).

במבנה המסד בחזית הפונה לרחוב הגרא ממוקמים שטחי הציבור בשלושת הקומות הראשונות לשימוש מעונות יום לגיל הרך. הכניסה לשטחים מרחוב הגרא ומהמעבר המערבי בזיקת ההנאה והכל בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

מעל לארבעת קומות המסד מתוכננים 2 מגדלים:

1. מגדל מזרחי בייעוד תעסוקה בן 27 קומות. ק. קרקע – לובאים, שימושי מסחר ושימושים נלווים לתעסוקה. בקומות 27-4 – שימושי תעסוקה ושטחים נלווים. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

המסה של המבנה מחולקת לשני אגפים אנכיים כדי ליצור תמירות למבנה, האגף המערבי של המסה היא בעל חזית מדורגת.

2. מגדל מערבי בייעוד מגורים בן 27 קומות. ק. קרקע – לובאים, שימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. חצר משק, שטח עבור פריקה וטעינה ושימושים טכניים. קומות 25-7 – שימוש מגורים. מעל, קומת גג כפולה למתקנים טכניים.

המגדל בעל חזית מעוגלת כאשר בקומות הנמוכות והגבוהות של המגדל קונטור הקומה קטן ובקומות האמצעיות של המגדל קונטור הקומה גדל כך שמתקבלת בניה מדורגת במגמה משתנה. 14 יחידות דיור (המהוות 10% מסך הדירות) יהיו דיור להשכרה בהישג יד ל 10 שנים, התכנון והמיקום של היחידות תואם ואושר מול המחלקה האסטרטגית ומהנדס העיר.

תמהיל יח"ד: 137 יח"ד סה"כ
צפיפות ברוטו: 137 יח"ד לשטח 3.272 דונם = 41.87
שטח ממוצע ליח"ד: 73.2 מ"ר (שטח עיקרי)
28 יח"ד המהוות 20% מסך הדירות הן בממוצע של 55 מ"ר (שטח עיקרי)
82 יח"ד המהוות 60% מסך הדירות הן בממוצע של 75 מ"ר (שטח עיקרי)
27 יח"ד המהוות 20% מסך הדירות הן בשטח מירבי של כ-140 מ"ר (שטח עיקרי)
הכל בכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי כתנאי להגשת בקשה להיתר

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. <u>מבנה הבסיס – מסחר, לובאים, מלונאות, תעסוקה ומבנה ציבור:</u>

- מבנה הבסיס (אשר מורכב מקומת קרקע + קומת מסחר חלקית ו 3 קומות בסיס) בגובה של כ 22.5 מ'.
- ברחוב הרכבת מסחר אשר יתאים למפלס הרחוב.
- גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 7 מ'.
- תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר.
- גובה קומה ברוטו של כל אחת מ-4 הקומות מעל קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ'.
- מעל למבנה הבסיס תמוקם בריכה פתוחה לרווחת דיירי הפרויקט. (מוגש כהקלה במסגרת היתר הבניה).

2. <u>מגדל מזרחי ביעוד המשרדים:</u>

- 27 קומות כולל קומת הקרקע ומבנה הבסיס ובגובה של כ 107 מ'.
- גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- מעל לקומת המשרדים האחרונה,תתוכנן קומה טכנית כפולה על הגג.
- בגג העליון של האגף המזרחי של המסה, קירות החזית ימשיכו מעל לגג הטכני להוות מסתור למתקנים הטכניים ולהוות בידול חזותי בין המסות של המבנה.

3. <u>מגדל מערבי ביעוד המגורים:</u>

- 27 קומות המורכבות מ 5 קומות המסד, הגג המשותף, 19 קומות מגורים (בין 5 ל 8 יחידות דיור בקומה). ועוד כ 2 קומות טכניות. בגובה של כ 105 מ'.
- מפלס קומת המגורים הראשונה נמצא מעל לקומת הגג של מבנה הבסיס.
- גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'.
- גובה קומה ברוטו בקומות הפנטהאוז, 2 קומות המגורים העליונות, לא יעלה על 4 מ'. (מוגש כהקלה במסגרת היתר הבניה).
- מעל לקומת המגורים האחרונה, יתוכננו 2 קומות טכניות כפולות על הגג לציוד מ.א., טכני ומתקן ניקוי בצורה מוסתרת ע"י חזית מסתור לגג הטכני.

4. <u>מרתפים:</u>

- גובה מרתף ראשון המשמש לתפעול, ומשמש לחדרים טכניים, חניות וכדומה יהיה עד 6 מ' ברוטו.
- תתוכנן קומת גלריה / קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים.
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית ע1 והתכנית הראשית

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0376731 – "מתחם הרכבת 72 – תא/מק/4539".

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים** – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.

- קומות מגדל התעסוקה יחופו בקיר מסך אקלימי "דאבל סקין" בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן. הבניין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבנייה קלה כחלק מאלמנט הצללה אופקי. בחלקים מהחזית תבחן אפשרות לשילוב פנלים פוטוולטאים כחלק מהחזית.
- קומות מגדל המגורים יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הבניין מאופיין בקורות ובעמודים מבנייה קלה כאלמנטים מצלים.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. הבניין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבנייה קלה.
- במסגרת תכנית העיצוב יוכן סקר אנרגיה ותוצג חלופה של יצור אנריגה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות.
- בהיקף כלל קומות המבנה (קומות הבסיס ושני המגדלים) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

- **ב. מרפסות** -
  - שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
  - חומרי הגמר יהיו אלומיניום/אבן לסוגיה או חומר גמר מתועש אחר.
  - בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג בנסיגה כאשר חלק מהגג מקורה בחפיפה ממרפסת ופרגולה של הקומה מעל.

ד. הצללות וסגירות חורף –
מתוכננת קולונדה ברחוב הרכבת. מצללות בקומות מבנה הבסיס, ובמבנה המגורים. והכל בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר. (יתאפשרו סגירות חורף רק בתחום הקולונדה בהתאם להנחיות העירוניות לנושא זה)

ה. שילוט
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- הן במגדל המגורים והן במגדל התעסוקה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג מבנה הבסיס אשר משמש כחזית חמישית לשני המגדלים יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל, תמוקם בו בריכת שחיה ושטחים ציבוריים מטופלים לרווחת דיירי הפרויקט. (הקמת הבריכה מוגשת כהקלה במסגרת היתר הבניה)

ז. תאורה אדריכלית
תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

ח. יחס להנחיות מרחביות:
אין נושאים העומדים בסתירה להנחיות המרחביות.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנים תהיינה מהרחובות ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל לובי מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה הניצבת לרחוב הגר"א (במקביל למגרש 10) ו/או מרחוב הגר"א בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הכניסה אל החניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב הרכבת כמפורט בתכנית העיצוב.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

ב. **קומת הקרקע**

- בחזית אל רחוב הרכבת תוקם קולונדה בשטח המסומן בזיקת הנאה בחוברת העיצוב ברוחב של 4 מ'.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלובאים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- כמו כן, ימוקם בקומת הקרקע חדר הדחסניות, אשר הגישה אליו תיעשה באמצעות הרמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 "מגדל אלקטרה" אשר תשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפי החניה שבתחום התכנית הזו.
- תכסית מקסימלית של קומת הקרקע תהיה 85%.

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים ושילוב בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- גג מבנה הבסיס משמש כקומה משותפת אשר כוללת פונקציות משותפות לדיירי הפרויקט כגון: בריכת שחיה, חדר כושר, מועדון דיירים, מלתחות, ספא וכדומה. הבריכה לא תתוכנן מעל לגג מבנה הציבור.
- שטחי ממ"קים.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

- החניה במתחם הפרויקט תהיה בתת הקרקע בלבד. למעט חנית רכב דו גלגלי – אופנועים ואופניים
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב הרכבת בכניסה קיימת משותפת למגדל "אלקטרה" הסמוך ממערב, ויציאה עצמאית לרחוב הרכבת.
- תינתן אפשרות חיבור למגרשים 11-10 בתת הקרקע.
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- רחבות כיבוי אש ימוקמו ברחוב הרכבת, האחת בצומת הרחובות 'הרכבת' + 'ראש פינה' והשניה בכניסה אל החניון. וכל זאת בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכניות העיצוב הפרטניות.
- תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ע"פ סעיף 4.3.2.א בתב"ע "מתחם הרכבת 72" תינתן אפשרות לחניה תת קרקעית בתחום תאי שטח 22-20 עבור מגרשים 11-1,10 לשימוש ציבור וכן יותר מעבר כלי רכב.
- ע"פ סעיף 6.2 ג בתב"ע "מתחם הרכבת 72" תינתן אפשרות לעשות שימוש ברמפה במגרש הצמוד מצפון מערב לתכנית (גוש 6977 חלקה 256) כאמור בתכנית תא/3204 אשר יכול שתשמש כמעבר לגישה וכניסה למרתפים החניה שבתחום התכנית.
- חניית כלי רכב דו גלגליים תהיה בהתאם לדרישות אגף התנועה וההנחיות העירוניות.

2.6 <u>מערכות</u>

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.
גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע.
ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים.
יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה: תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש.
יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו
<u>כל אלו יתואמו עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה כחלק ממעטפת הבניין ובמיקומים ספציפיים אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים.

בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, האחד במפלס 1- והשני בגג מגדל התעסוקה. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים:** במבני מגורים גבוהים 13+ מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם, או ע"י שילוב בחזיתות המבנה.

במסגרת תכנית העיצוב יוכן סקר אנרגיה ותוצג חלופה של יצור אנריגה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות.

ג. **מערכות מיזוג אויר -** במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים. יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות משטחי המסחר בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין, או כל פתרון אחר באישור יחידה לאיכות הסביבה.

כלל הפליטות יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, גנרטור, טרפו, מנדפים וכו'.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות צד/בחזית רמפת הכניסה לכלי רכב. תותר כניסת אוויר למרתפים בתחום רחבת הפריקה והטעינה ומיסעת הרמפה. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח למעט המופיעים בתכנית הפיתוח כחלק מתכנית העיצוב.

לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי או המגרש הציבורי.

לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.

מיקום תריסי האוורור ממפלסי החניון יוצגו בתכנית הפיתוח ויקבלו התייחסות אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה, מתוכננים בקומת הקרקע אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הרמפה במגרש הצמוד ("מגדל אלקטרה"), בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בק.קרקע ובקומת המרתף הראשונה, בתאום עם אגף תברואה. מתוכננת מערכת סילוק אשפה פניאומטית. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. יושם דגש על חזיתות מגדל התעסוקה חלק מהחזיתות הבעיתיות יחופו בקיר מסך אקלימי "דאבל סקין" אשר יהווה חזית בידודית ע"פ התקן בעקבות קרבה לכביש סואן.

ז. **בריכות שחיה** – בגג מבנה קומת המסד (הקומה החמישית) מתוכננת בריכה שחיה. מיקום בריכת השחיה לא יהיה מעל למבנה הציבור. יוגש במסגרת היתר הבניה כהקלה.

ח. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזית הבניין. רחבות כיבוי אש ימוקמו ברחוב הרכבת, האחת בצומת הרחובות 'הרכבת' + 'ראש פינה' והשניה בכניסה אל החניון. כל זאת בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכניות העיצוב הפרטניות ותשריט כיבוי אש.

ט. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – בחלקות 16+17 הגובלים למגרש מדרום קיימים 2 חדרי טרפו (״אילת השחר א׳ ״ ו- ״אילת השחר ב׳ ״) בסמיכות לגבול המגרש, תיאום נדרש מבוצע מול חברת חשמל. בתוך גבולות המגרש בחלקה 68 קיים חדר טרפו (״הרכבת 68״), תיאום נדרש ופירוקו מבוצע מול חברת חשמל. כלל 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 <u>בניה בשלבים:</u>

מגרשים 10+11 לא נכללים בתוכנית עיצוב זו, במגרשים אלו יתכן ויבנה חניון תת קרקעי אשר הגישה אליו תהיה מהחניון האמור בתוכנית זו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

<u>מיקום זיקות ההנאה ושטחן:</u>

- זיקת הנאה מוגדרת בתשריט תא/מק/4539 כמעבר ציבורי ברוחב 3-5 מ' מרחוב ראש פינה במזרח לאורך הגבול הדרומי של המגרש ובין המגרש למבנה הציבור בחלקה 10 ממערב.
- כמו כן, מוגדרת זיקת הנאה לצורך הרחבת מדרכות ותחום קולונדה לאורך רחוב הרכבת ולאורך רחוב ראש פינה.
- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע בין מגרש בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" לבין המגרש בייעוד "עירוני מעורב".
- בתחום המגרש, בדופן לצד רחוב הרכבת תקבע זיקת הנאה למעבר תשתית עירונית בתחום קומת המרתף העליונה.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.

- <u>גמישות במיקום או בגודל זיקת הנאה –</u>

התכנית מציעה שינוי במיקום זיקת ההנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום המעבר הציבורי בדרום המגרש ביחס לתב"ע תוך שמירה על היקף זיקות ההנאה שנקבע בתכנית הראשית.
שטח זיקת ההנאה ע"פ התשריט עומד על כ 1,165 מ"ר, התכנית שומרת על שטחה זה.

- <u>הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –</u>

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
תחזוקת בזיקות ההנאה למעבר ושהייתה הולכי רגל שמהוות המשך של המדרכות ולאורך הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה על ידי עיריית תל אביב בכפוף לחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה.
כתנאי להוצאת היתר יש לחתום על הסכם אחזקה והקמה לשטחים הפתוחים (זיקות הנאה ומגרש ציבורי) והשטחים הציבוריים הבנויים.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

- **שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש.**
- פיתח המגרש הציבורי הסמוך (מגרש 10): יוצג ויאושר במסגרת היתרי בהבניה לאחר הריסת המבנה הקיים במגרש זה והכל בכפוף לאישור אדריכל העיר, אגף שפ"ע, אגף הנכסים והאחראי על המצוקים.

- <u>הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -</u>

א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הדוח שבוצע בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור" אוגוסט 2017 שאושר ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
2. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
3. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
4. ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
5. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
6. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
7. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ג. בתי גידול לעצים בתוכנית –

1. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר.
2. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ״ק לעץ.
3. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ׳ לפחות ושיחים כ-60 ס״מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.
4. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

ד. עצים לשימור בתחום התוכנית –

1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

<u>פיתוח זיקת ההנאה -</u>

תחום זיקת ההנאה רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש.

- <u>הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-</u>
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ״ע.

4. מאפייני בניה ירוקה

1. **<u>תשתיות</u>**

1.1. ניהול אנרגיה

יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה שבוצע בהתאם להנחיות אדריכל העיר. בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ-172 MWh בשנה.
סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

לפי תוצאות הסימולציה, בפרויקט פוטנציאל ייצור שנתי של **286.73 MWh** ממקורות מתחדשים.

על-פי דרישות העירייה לפרויקט בשלב העיצוב האדריכלי, על הפרויקט להתקין מערכות של אנרגיה מתחדשת בתפוקה של לפחות 60% מפוטנציאל הייצור, כלומר על הפרויקט להתקין מערכות שייצרו לפחות **172 MWh** בשנה של אנרגיה ממקורות מתחדשים. תפוקה זו מייצגת כ-3.4% מסך הצריכה השנתית במתחם.

הסקר כולל היתכנות להתקנת מערכת ייצור אנרגיה באמצעות פאנלים פוטו וולטאיים על הגג הטכני ומערכת BIPV המתכוננת בפרויקט.\

2.2 עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

2.2.1 בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2.2.2 בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

2.3 תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

2.3.1 תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה לפינוי 100% מפסולת הבניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2.3.2 ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

2. **<u>ניהול מים</u>**

2.1. **חסכון במים:**

3.1.1 תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.

3.1.2 תובטח התקנת קבועי שרברבות (ברזים ומקלחים) אשר חוסכים לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה ביחס לת"י 5452 (כמפורט בנספח הקיימות).

3.1.3 כל מיכלי הדחת אסלות יהיו מסוג הדחה כפולה, של 3-6 ליטרים (דו כמותי).

3.1.4 תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים משטחי המלונאות והמסחר והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/ או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה כנדרש.

3.2 ניהול מי נגר:

3.2.1 יש לטפל בלפחות 50% מהנגר היממתי המצטבר באירוע גשם בהסתברות של 2% או לחלופין לטפל בנגר יממתי בהיקף של כ-30 מ"ק/דונם (הגדול מבינהם).

3.2.2 יש להשאיר 15% משטח המגרש פנוי מבניה – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.

3. **<u>עצים ובתי גידול</u>**

ראו פירוט בפרק 3 – הנחיות הפיתוח הסביבתי

4. **<u>חזית חמישית</u>**

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (<u>כולל</u> שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

5. **<u>דו"ח רוחות</u>**

נעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, מתוצאות הבדיקות ניתן לסכם כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות ע"י שילוב עצים וצמחייה בפיתוח.

6. **<u>דו"ח הצללות והעמדת המבנים</u>**

דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב נמצא בעבודה. הדוח נערך עפ"י תוכנית פיתוח ומבוצע בשיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה כל אזורי הפיתוח יעמדו בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

7. **<u>חסכון במים</u>**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים משטחי המלונאות והמסחר והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

8. **<u>איוורור</u>**

קיימת סכמה עקרונית של איוורור, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

9. **<u>דו"ח תרמי עקרוני</u>**

ייבוצע דוח תרמי בשלב קליטת הבקשה להיתר כחלק מהליך הגשת אוגדן בניה ירוקה 5281 למכון התעדה וקבלת אישור מקדמי. המבנה יעמוד בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B.
יוצגו חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

10. **<u>ריצופים</u>**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור עפ"י הנחיות עירית ת"א ובדיקת השפעת המבנה בהיבט זה.
במדרכות בהיקף הפרויקט מתוכנן ריצוף לפי סטנדרט עירית ת"א והקיים בסביבה-ריצוף אבן משתלבת בגוון בהיר ורצועת עזר בגוון בהיר. בתחום זיקת ההנאה מתוכנן ריצוף דק מחלחל.

הכנת נספח בנייה ותכנון בני קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית או/ו אדריכל העיר, הכולל חוו"ד והתייחסות לנושאים הבאים: מיקרו אקלים, דו"ח סינוור, הצללה במרחב הציבורי, זכויות שמש, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד'), התייעלות אנרגטית (בידוד תרמי), אי החום העירוני, אוורור, מיחזור אשפה, מיחזור פסולת בניין, חנייה לרכב דו-גלגלי ותשתיות לטעינת רכבים חשמליים.

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה 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.

8. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר כולל התייחסות לעניין רכס הכורכר לכיוון רחוב הגר"א ופיתוח שטחי הציבור במגרשים 10 ו 11.
2. אישור אגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים וחומרי הגמר
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

7. בניה ירוקה

7.1 תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות,

7.2 תקינה ליעילות אנרגטית (דוח תרמי) – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C,

7.3 לקבלת היתר - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה

7.4 להיתר איכלוס אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה

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.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאי קבלת אישורם הסופי של הגורמים הבאים :

1. אגף הנכסים לנושאים הבאים : תכנון השטחים הציבוריים, מתן תנאים למתווה הריסת המבנה הקיים על מגרש 10, התייחסות למצוק הכורכר ופיתוח זמני או קבוע על מגרש זה, הסכמי הקמה ואחזקה לשטחי הציבור
2. אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים
3. אגף הכנסות לקידום הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אישור אגף שפע לתכנון הרחובות והשטחים הפתוחים כולל פיתוח זמני במגרש 10 וחיבורו למגרש הפרטי
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא לנספח הבניה הירוקה
6. אגף הרישוי לתכנון ולהקלות הנדרשות
7. היחידה לאיכות הסביבה לתכנון המוצע תוך התייחסות לשטחי הציבור המוצעים ומיקום מערכות טכניות בסביבתן והתאמת התכנון לדרישות אקוסטיות לשטחים אלו.
8. אגף התנועה לנספח התנועה.
9. אדריכל העיר לנושאים הבאים : חזית המבנה הפונה לרחוב הגר"א ובפרט חזית מבנה הציבור

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : מציג את התוכנית

אורלי אראל: לתשומת ליבכם - חברי הועדה תוכנית עיצוב שרואים עכשיו היא דורשת הקלות ואם הן לא תאושרנה נצטרך לחזור להציג תוכנית עיצוב חדשה לחלוטין, אלו הקלות במסגרת בקשה להיתר..
אבנר ישר אדר': מציג את התוכנית
מיטל להבי: הבקשה לשינוי במיקומים של המגדלים והצעה לבקש הקלה זה רעיון טוב ונכון. אלו 3.2 דונם עם 42 מ' מה גובה של ה27 קומות שלכם? איזה רח"ק?
אבנר ישר אדר': זו תבע מאושרת רחק 12.8. 1500מ"ר מבנה ציבור זיקות הנאה
מיטל להבי: 1500 מ"ר מבנה ציבור מתוך 42,000מ"ר, מה קיבלנו בזיקות ההנאה?
ציין את שמו **יזם**: מבנה הציבור מקשר מרחי הרכב וראש פינה יכול להתחבר למבנה ציבור.
אבנר ישר: אנחנו מקיימים את הוראות התב"ע.
מיטל להבי: כמה מטרים זיקות הנאה מקבלים?
יזם: מעל 1000 מ"ר
אלי לוי: מצד שמאל יש עוד תוכנית שנותנת שטח.
מיטל להבי: השאלה לאגף התנועה מדוע נקטע כאן שביל האופניים? מדוע הצומת לא הורחבה כאשר היא זקוקה להתרחבות? למה נותנים כזו כיכר לבתי קפה ולא פותרים את הבעיה של שביל אופנים רציף בסיבוב?
אירית לב הר גבאי: תכנון הצומת הוא מחוץ לתוכנית העיצוב הזו, לגבי שביל האופניים שי שביל דו סטרי בצד השני של הרחוב.
מיטל להבי: אי אפשר לתכנן עד גבול המגרש . זו צומת מרכזית והזכויות שנותנים רח"ק 12.8 1280 אחוזי בניה לכן צריך לייצר צומת יותר מתפקד. אחרי זה אופיר כהן צריך לתקן את מחלף השלום, איך נתקן? איך נותנים 20,000 מ"ר משרדים בלי שיהיה פריקה וטעינה?
יזם: יש פריקה וטעינה עם רחבה מסודרת.
מיטל להבי: זו רחבת כיבוי אש ולפני צומת אי אפשר לעשות פריקה וטעינה.
אירית לב הר גבאי: זה בתחום המגרש
יזם: איפה שהדחסנית ששקועה פנימה נתנו רחבה שלא מפריעה לתנועה הרכבים לצאת ולהיכנס בשביל לתת פריקה וטעינה עם מעלית ויורדת לחניון ומחברת את המסחר כך שהכל תפור. (מציג במצגת)
מיטל להבי: אני שואלת על פריקה וטעינה ל42,000 מ"ר .
מלי פולישוק: כמה משאיות? 2 משאיות זה כלום.
מיטל להבי: אתם לא יכולים שהשטחים יכתיבו את הדרישה אתם צריכים שהמטרים יכתיבו את הדרישה כי כך התנועה לא תעבוד.
יזם: הפחתנו 300 מ"ר מסחר ברחוב בשביל לתת את הפריקה והכניסה המשותפת מאלקטרה כדי לא לפתוח את הרחוב עוד פעם וזה אחרי עבודה ארוכה עם מחלקת תנועה והצוות.
אלון הרשקוביץ: מתבססים על תכנית מאושרת הכוללת הוראות לפריקה והטעינה וכמות המשאיות נקבעה ע"פ תקן תקף, בתיאום עם אגף תנועה והאדריכל מוקמו אזור התפעול במקום איכותי שמעגן את כל הפעילות של המשאיות על מנת לא לפזר את הפעילות התפעולית בפרויקט יחסית קטן בחזיתות רגישות בתוך השכונה. ניסינו להימנע מיצירת ריבוי תנועה של משאיות בתוך השכונה.
מיטל להבי: שני חניות למשאיות ל42 אלף מטר לא מתאים.
אירית לב הר גבאי: יש בסה"כ 600 מסחר ועוד 50 חדרי מלון זה הבקושים שדורשים תקן חניה לתקן תפעולי וזה מה שניתן.
היזם: משרדים לא דורשים פריקה וטעינה. יש תקנות שלפיהם צריך לעמוד. יש 2 משאיות ל 600מ"רמסחר.
שושנה בר לב: המשאיות הם לא עבור האשפה.
מיטל להבי: שתי מקומות שמשמשים גם עבור הדחסניות וגם עבור הפריקה והטעינה וכל זה עבור 42 אלף מטר
יזם: אבל לא מתייחסים לזה כך יש לנו 600 מ"ר שצריך לתת משאית וחצי.
מיטל להבי: אתה קבלת רח"ק 12.8 אני רוצה לראות תועלת ציבורית בזה שקבלת רח"ק מקסימלי.
אורלי אראל: התבע מאושרת שקבעה רח"ק מקסימלי 12.8 קבעה את התועלות וההקצאות לצורכי ציבור. אנחנו במסגרת תוכנית העיצוב שבה מסבירים איפה ניתן מענה לתקנים שנדרשים על פי חוק. במקרה הזה בתוכנית העיצוב מוצע לעשות שינויים במיקום של מגדל המגורים ומגדל התעסוקה אבל כל התקנים והתועלות והיקפי זכויות הבניה נקבעו במסגרת התבע. במסגת התב"ע הצגנו את מה שנדרש. עכשיו אנחנו בתוכנית עיצוב זה לא המקום לפתוח. תועלת ציבורית נקבעה בתוכנית המתאר בין רח"ק 8.4 עד 12.8 שם נדרשת תועלת ציבורית. התועלת הציבורית נסגרת ומאושרת במסגרת התבע ולא במסגרת תוכנית העיצוב עכשיו אי אפשר לפתוח את התועלות הציבוריות והן סגורות.
מיטל להבי: 1000 מ"ר זה שביל שמקיף את הפרויקט כזיקת הנאה
אורלי אראל: זיקת הנאה זו לא תועלת ציבורית
מיטל להבי: יש לי בקשה לאגף התנועה עושים פרויקט כזה גדול צריך לתקן את הצומת הזו. 312 מקומות חניה לאופניים הם על קרקעיים?
אבנר ישר: לא. יש גלריה
שושנה בר לב: חניית האופניים הם לגרים במתחם.
מיטל להבי: אז מה קורה למי שבא לעבודה שם ולא גר בפרויקט איפה הוא יחנה את האופניים?

יזם: יש חניית אופניים דרך מעלית ושם הוא שם את האופניים ועולה למשרד.
מיטל להבי: אני מבקשת לעגן את הגג הירוק כגג שפתוח גם לדיירים בפרויקט. האחזקה שלו ע"י המלון אני מבקשת שיהיה רשום שזיקת ההנאה היא לכל דיירי הפרויקט כי אין להם שטח ירוק וזה השטח הירוק היחיד שיש להם ושיהיה 24/7 לא ניתן לסגירה גם בשבתות כדי שלא יהפוך גן לאירועים פרטיים.
אירית לב הר גבאי: הדרפט נכתב שתקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר. בקשנו לשנות שהתקן בהתאם לתקן התקף אבל בפירוט לפי השקף שמולכם ואנחנו מבקשים שיהיה כתוב שתקן החניה יהיה לפי התקנים שמפורטים כאן ובנספח התנועה ושתקנים אלו יהיו מקסימלים או התקן התקף הנמוך מבין השניים. אנחנו מבקשים לחדד שהתקן התקף יהיה 1/1 כדי שלא יהיה מקום לפרשנות.
הראלה אברהם אוזן: 1/1 ולא 1.3 זה לפי שיקול דעת שיש בתכנית ח'?
אירית לבהר גבאי: לא. לדירות גדולות את מתכוונת?
הראלה אברהם אוזן: כן, האם הבקשה היא מהועדה המקומית להפעיל עכשיו שיקול דעת שהיא יכולה להפעיל אותה בשלב יותר מאוחר מכח תוכנית ח' ולא לתת את התקן לדירות יותר גדולות ולקבע אותו על הנמוך?
אירית לבהר גבאי: לגבי כל השימושים שהם אינם מגורים יש את השיקול דעת כמו שיש כאן, לדוגמא משרדים 1 ל240 כי הקו הירוק לא פועל אז אנחנו מבקשים 1 ל240. לגבי מגורים בדירות הגדולות אפשר גם יותר כמובן אפשר גם כהקלה בהמשך .
דורון ספיר: זה לא ברור. אנחנו לא נמצאים בשלב של תקן חניה בתוכנית עיצוב כי תוכנית עיצוב היא לא נקודת החלטה.
הראלה אברהם אוזן: לגבי מה שלא למגורים ח' מפנה לתקנות החניות שקובעות מספרי טווח וזה בסדר שהועדה תקבע את התקן על התקן הנמוך במספר הטווח, אני שאלתי לגבי המגורים
אירית לבהר גבאי: לגבי המגורים זה יהיה נכון לכתוב התקן יהיה זה או התקן התקף לגבי השניים אם מדובר על דירות גדולות והתקן האפשרי הוא 1 ו1/3. אז זה מה שיהיה.
הראלה אברהם אוזן: אז לא יהיה ניתן לכתוב הנמוך מבין השניים.
אירית לבהר גבאי: אז צריך לדייק את הנוסח אבל בכל מקרה לא לרשום את התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.
אלון הרשקוביץ: הערות הגיעו לאחר שהופץ הדרפט ולכן הוספנו בהמלצה להחלטה תיאום סופי עם אגף התנועה באישור הועדה לכל הסוגיות שאירית העלתה.
מיטל להבי: למה בסיבוב לא לקחנו את 2 מ' זיקת ההנאה איפה שצריך הכי הרבה.
שושנה בר לב: יש בעל קרקע זיקת הנאה (מציגה בשקף כל מה שמסומן בפספוס אדום)
הראלה אברהם אוזן: (מקריאה מתוך תוכנית ח' לגבי שיקול הדעת של הועדה). אני רואה שיש כאן שיקול דעת מסוים לועדה המקומית. אז מה שהוצג כרגע יש להפעיל את שיקול הדעת של הועדה אז זה בסדר גמור.
אירית לבהר גבאי: את לא יכולה לרדת ל1 ו1/3 לדירות הגדולות. זה לא לגבי המגורים כי מגורים אנחנו בהתאם לתבע ח'.
אודי כרמלי: עומדת פה תוכנית לא שגרתית, כי כוללת בתוכה לא מעט הקלות וכך אנחנו לא נוהגים בד"כ מכיוון שכל מהות הפרויקט תשתנה אז הסכמנו להביא אותה לועדה. בד"כ תוכנית העיצוב תואמת תב"ע כלשונה וחלופה שכוללת הקלות. ראשית יאמר לפרוטוקול כי תוכנית העיצוב הזו אין לה שום תוקף במידה וההקלות לא התקבלו בהליך ההיתר ואין באישור הועדה איזו שהיא אינדיקציה לאישור ההקלות בהיתר, תוכנית העיצוב תרד לטמיון ויצטרכו לעשות תכונית עיצוב חדשה שתואמת את המלצת הועדה בעת מתן היתר חשוב שכולם יבינו זאת חברי הועדה היזמים האדריכלים וכל אנשי הצוות המקצועי שזה יהיה ברור לפרוטוקול.
בנוסף, לפני חתימה על תוכנית העיצוב מבוקש חוו"ד משפטית ברורה שכל ההקלות אכן הן כלשונן בחוק וניתן לבקש בגינן הקלה. תנאי לאישור התוכנית היא חוו"ד משפטית שאכן נעשתה בדיקה כזו אני רוצה לוודא שכל ההקלות שרשומות כאן הן הקלות שניתן להן אישור כדי שלא נגיע למצב שתוכנית חתומה שמגיעה לרישוי ואי אפשר לאשר אותה.
לענין החניה – תוכנית עיצוב לא סותרת הליך סטטוטורי היא משלימה הליך סטטוטורי. אם אנחנו רוצים להתייחס לאספקט בהליך סטוטורי צריך להשתמש בהליך הסטטוטורי המתאים. אם במידה ויש שיקול דעת לועדה שניתן מכוח תב"ע שיקול הדעת יינתן בהליך סטטוטורי שהוא היתר הבניה. שיקול הועדה כאן אם להחמיר או להגדיל הוא בהליך היתר הבניה. תוכנית העיצוב אינה סמכות סטטוטורית שסוגרת שיקול דעת כזה.
דורון ספיר: לאשר את תוכנית העיצוב לפי חוו"ד מה"ע והצוות.

בישיבתה מספר 0002-22ב' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאי קבלת אישורם הסופי של הגורמים הבאים:

1. אגף הנכסים לנושאים הבאים: תכנון השטחים הציבוריים, מתן תנאים למתווה הריסת המבנה הקיים על מגרש 10, התייחסות למצוק הכורכר ופיתוח זמני או קבוע על מגרש זה, הסכמי הקמה ואחזקה לשטחי הציבור
2. אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים
3. אגף הכנסות לקידום הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אישור אגף שפע לתכנון הרחובות והשטחים הפתוחים כולל פיתוח זמני במגרש 10 וחיבורו למגרש הפרטי
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא לנספח הבניה הירוקה
6. אגף הרישוי לתכנון ולהקלות הנדרשות
7. היחידה לאיכות הסביבה לתכנון המוצע תוך התייחסות לשטחי הציבור המוצעים ומיקום מערכות טכניות בסביבתן והתאמת התכנון לדרישות אקוסטיות לשטחים אלו.
8. אגף התנועה לנספח התנועה.
9. אדריכל העיר לנושאים הבאים: חזית המבנה הפונה לרחוב הגר"א ובפרט חזית מבנה הציבור

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו