

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4588(1) - מתחם דבורה הנביאה ב'	09/06/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0014-21

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מהות התכנית – תע"א לתא/4588 – תכנית פינוי-בינוי

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית:

7836 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: שלום טל מתכנתת פיתוח ונוף: נוגה אלטר מתכנן תנועה: דני פוכס
 יועצת בנייה ירוקה: נוגה אלטר
 יזם: כנען התחדשות עירונית בע"מ, קים לוסטגמן ייזום ובניה בע"מ, אשלי לירן ייזום וביצוע בע"מ

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מצב השטח בפועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מצב תכנוני קיים:

תבע ראשית: תא/4588

תב"ע תקפה: תא/738; 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע; תא/2389 (תכנית הרחבות)

יעוד קיים: מגורים, דרך

שטח התכנון: 7836 מ"ר

זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה.

שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר

6 דירות בשטח של 92 מ"ר

16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר

ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מאפשרת התחדשות מרחב התכנון למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית קובעת בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38 מכוח תכנית המתאר תא5000.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

טבלת נתונים:

זכויות בניה: בהתאם לתכנית הראשית

עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/מק/4588

קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.

1. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
2. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
3. ממוצע שטח הדירות בפרויקט: 100 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
4. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
5. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.

6. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
7. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
8. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת תכנית בנייה של עד 100% משטח המגרש. שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה

הדמיות המבנים



מבט מרחוב הצנחנים מכיוון דרום לצפון



מבט מכיוון דרום אל עבר בית אל 4 והשצ"פ

תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי**1.2 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. **תיאור כללי** – 4 מבני מגורים הבנויים בגובה 10 קומות מעל קומת קרקע. בחזית רחוב הצנחנים קומת הקרקע תשמש כחזית מסחרית עם קולונדה לאורך הרחוב ברוחב של 3 מטר. בנוסף מתוכננות זיקות הנאה להולכי רגל ולרכבים וכן שטח ציבורי פתוח במרכז מרחב התכנון.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**
 מספר הקומות: קרקע + 10 קומות מגורים + גג למתקנים טכניים מעל קומה 11. סה"כ 12 קומות.
 גובה המבנים: 39.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
 גובה קומות המגורים יהיה 3.3 מטר ברוטו
 גובה המסחר יהיה 4 מטר ברוטו לפחות
 מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע על פי הרחובות הראשיים בהתאם למיקום של כל בניין ובכל מקרה לא יהיו הפרשי מפלסים בין הכניסות בחזית לבין הרחוב
 בית אל 4 : +28.55
 בית אל 6-8 : +29.40
 הצנחנים 2-6 : +30.70
 הצנחנים 8-10 : +31.00
 הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר ובתנאי שלא יהיו הפרשי מפלסים עם הרחוב
- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב'. תותר הבלטת מרפסות זיז מקו בניין קדמי עד 1.2 מטר ובתנאי שלא יבלטו מעבר לחזית הבניין ביותר מ 2 מ'.
 תותר בניית מרתפי חניה ב 100% משטח המגרש ומעבר לקו המגרש ומתחת לתאי שטח 1,7,8 בהתאם להסכם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
 ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%. שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה

1.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** –
- חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בגוון בהיר. יותר שילוב של גוונים אפורים, שחורים, ועץ.
 - הזכוכית תהיה עד לרפלקטיביות מירבית של 14%.
 - החזית המסחרית כלפי הרחוב תהיה מזכוכית שקופה, ללא אפשרות לסגירת החזית ואטימתה על ידי שימושים טכניים / תפעוליים למעט קירות / אטימה המוטפיעה בתכנית זו.
 - חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה
- ב. **מרפסות** -
- המרפסות תהיינה חזרתיות ללא אפשרות לתכנון מרפסות מדלגות.
 - מרפסות זיז יובלטו עד 1.20 מטר מקו הבניין
- ג. **הצללות וסגירות חורף** -
- יותר תכנון פרגולות במרפסות הגג ובמרפסות של הקומות העליונות בהתאם לתקנות החוק
 - לאורך חזית רחוב הצנחנים תהיה קולונדה המלווה את המסחר

- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ד. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. **חזית המישית**

- תותר התקנת מתקנים טכניים במפלס הגג, המתקנים יוסתרו ולא יבלטו מעבר למעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון
- גוון הגג יהיה בהיר
- תותר הצמדה של חלק מהגגות שאינם מיועדים לשימוש מתקנים טכניים, לדירות שמתחת.
- תותר הקמת בריכות שחיה בגגות ובתנאי שישאר מספיק מקום לדרישות הבניה הירוקה.
- ישולבו בפרויקט גגות כחולים וירוקים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא לנושא.

ו. **תאורה אדריכלית**

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. **יחס להנחיות מרחביות:**

- בשל אורך החזיתות של המבנים וכן בשל הפנית המבנים ליותר מחזית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים ומסתורי כביסה לחזיתות הרחוב, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- תכסית קומת המגורים העליונה תותר מעל 65% בהתאם לנספח הבינוי,
- לדירות בהן אין מסתור כביסה, תותר בניית מסתור כחלק מהמרפסת
- יתר הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – אלא אם כן יצויין אחרת במפורש

2.1 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **כניסות המבנים**

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב
- הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר.
- הכניסה לבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה כחלק מהחזית המסחרית כמופיע בתכנית העיצוב.
- תותר יציאה נוספת מהלובי של המבנים אל השצ"פ אך הכניסה הראשית למבנים תהיינה מהרחובות - לובי

ב. **קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע יותר פיצול לשני מפלסים, האחד בגישה ישירות מהרחוב והשני במפלס המעליות שבו יוגדר ה 0.00 וזאת על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים בין מפלסי החניון, הקרקע והמסחר.
- יותר תכנון דירות במפלס קומת הקרקע, לדירות אלו לא תוצמד גינה/חצר.
- בבניינים שלאורך רחוב הצנחנים קומת הקרקע תבנה בניסגה של 3 מטר מקו הבניין לאורך החזית המסחרית, לטובת תכנון קולונדה. התכנית תכלול הוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
- בבניין בית אל 4 בקומת הקרקע יתוכנן שטח ציבורי בהתאם לדרישות עיריית ת"א.

- בקומת הקרקע יותרו שימושים בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- בקומת הקרקע יותר חיבור של שטחי המסחר אל שטחים בקומה 1- בהתאם לתכנית ע/1
- ג. **שטחים משותפים בנויים**
- בקומת הקרקע תתאפשר בניית חדרים לרווחת הדיירים כגון: חדרי אופניים, חדרי עגלות, מועדון דיירים, מחסנים, מתקנים טכניים וכו'
- בכל קומות המבנה תותר בניית מחסנים וחדרים טכניים.
- מחסנים, חדרי אופניים וחדרי עגלות יבנו בקומות המרתף ו/או בקומות הקרקע ובכפוף להתאמה לדרישות אגף התנועה וההנחיות המרחביות.
- השימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/4588 ולתכנית ע/1

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

- תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה
- תקני החניה למסחר לרבות פריקה וטעינה יהיו בחפיפה עם החניות הציבוריות הקיימות בהיקף התכנית בתוך זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588 –
- פתרון החניה עובר השטח למבנה ציבור בבית אל 4 יהיה בתחום זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588
- ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%. שטחי החלחול עובר כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא שהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה
- תותר בניית קומות המרתף מעבר לקו המגרש תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- במידה ותסתיים בניית חניון אחד מתוך שניים, בשני תאי שטח סמוכים, יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטירית עם רמזור בהתאם לתכנית תא/מק/4588.
- תקן חניה לאופניים ודו גלגלי ע"פ התקן התקף וכן עמדות טעינה לרכב חשמלי, מספרן ומיקומן יהיה בתיאום עם אגף התנועה.

2.4 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים –**
- חדרי שנאים עבור כל המתחם יבנו בתא שטח 9
- התקנת צוברי הגז תתאפשר בתא שטח 9 ובתנאי שלא יעקרו עצים עבור מיקומו
- גמל מים לכל מגרש, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב. גמל המים עבור בית אל 6-8 יתואם בשלב היתר הבניה. הגמלים יתואמו בהיתר הבניה ויעמדו בדרישות העירוניות בנושא ובפרט שלא יבלטו למרחב הפתוח ויוצבו בהתאם להנחיות המרחביות.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- תותר התקנת חדרים טכניים בקומת הגג שמעל קומת המגורים העליונה כגון: מאגרי מים, מיזוג אויר, מפוחים, וכל הנידרש לשם תפקוד תקין של המבנים.
- ב. **תאים פוטוולטאים:**
- ע"פ התכנון המערכות בגג כוללות מ"א ופאנלים סולאריים לחימום מים. השימוש בחלק הנותר הפנוי ממערכות יתואם עם היחידה לתכנון בר קיימא לניצול מייטבי של הגגות בנושא גגות ירוקים/כחולים וייצור אנרגיה.

- ג. מערכות מיזוג אוויר –
- ד. מערכות מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה. בדירות כלואות יותקנו מערכות מיזוג האוויר בגגות המבנה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים –**
- מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מקומות החניונים בהתאם למופיע בתכנית העיצוב ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
 - פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**
- בכל הבניינים חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף. בצנחנים 8-10 החדר ימוקם בתת הקרקע כאשר הכניסה אליו תהיה מהחזית הדרומית של המבנה.
 - בקומת הקרקע יותרו חדרי אשפה קטנים יותר על מנת לאפשר את פינוי הפחים אל ידי מחלקת התברואה. העברת הפחים מחדרי האשפה בקומות התחתונות אל חדרי האשפה שבקומת הקרקע יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
 - חדר האשפה בצנחנים 8-10 ישמש בנוסף גם עבור פינוי האשפה של מבנה הצנחנים 2-6. העברת הפחים מחדרי האשפה של הצנחנים 2-6 אל חדר האשפה של מבנה 8-10 יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
 - כל זאת מתואם עם אגף התברואה ויקבל אישור לשלב תכנית העיצוב
- ו. **כיבוי אש –**
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
 - מיקום רחבות ההיערכות עבור כיבוי אש יהיה על פי המסומן בתכנית ובתיאום ואישור רשות הכבאות.
- ז. **פילרים ומתקנים טכניים**
- הפילרים עבור מערכות חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכו' יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. בכל מגרש, תיאום הסופי של המיקום ואישורו יבוצע על ידי היזם מגיש הבקשה להיתר ומול הגורמים המאשרים.

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

2.7 בניה בשלבים:

ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בנפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים הכלולים בתכנית, בהתאם לתכנית תא/מק/4588, פרט לחובת הקמת חדר השנאים וצוברי הגז.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- בחזית הבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה זיקת הנאה בתחום הקולונדה. שטחים אלו יהיו המשכיים לשטחי המדרכות הצמודות.
- בין הצנחנים 2-6 לבית אל 6-8 ובתחום מבנה בית אל 4 תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשצ"פ בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- תא שטח 4 ישמש כשצ"פ ויירשם על שם עיריית תל אביב.
- בין שני תאי שטח סמוכים תהיה זיקת הנאה לכלי רכב לצורך מעבר לחניון בהתאם לתכנית תא/מק/4588

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות כלליות:

- **שטח פנוי מבנייה-** ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכסית בנייה של עד 100%. שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא שהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- עצים חדשים במגרש יתוכננו כל 50 מ"ר ובמרחק של בין 6-8 מטר אחד מהשני ולפי רשימת עצים מומלצים של הנחיות העירייה, למעט בסביבת רחבות ההיערכות לפי דרישת רשות הכבאות.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים חסכוניים במים בעלי צמיחה איטית שלא דורשת טיפול לעתים קרובות.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח השפ"פ בתא שטח 9 יהיה בהמשך לפיתוח השצ"פ, ללא גידור ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור בכל שעות היממה.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבניית או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- תותר חניית אופניים בפיתוח השטח בתחום שטחי המגרשים.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- לא יותר בית גידול לצמחייה העולה על 50 ס"מ מפני הפיתוח.
- השטחים הפתוחים בתחום התכנית יתחזקו על ידי העירייה.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים הפתוחים בתחום התכנית

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים:

המתחם לא פוגע בזכויות השמש של המבנים והשטחים הציבוריים הנמצאים בתחום מינפת ההצללה הכוללת שלו.
 הפרוייקט נדרש לאלמנטים של הצללה בקיץ מכיוון שהוא חשוף לשמש ישירה, זאת יעשה ע"י הצללה חיצונית או בחירת זיגוג מתאים. בשטחים הציבוריים ההצללה תעשה ע"י פיתוח עצים מתאים.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

פתרון מי הנגר לכלל המגרשים בתכנית יהיה בשצ"פ. מי הנגר מהמגרשים יטופלו ע"י הזרמה לשצ"פ וחלחול לקרקע

ד. חסכון במים יושג באמצעות:

- שימוש בכלים סניטריים חסכוניים, ברזים מקלחים ומכלי הדחה כפולים.
- שימוש בצמחייה חסכונית במים
- השקיה במנות באופן חסכוני ליצרית בית שורשים עמוק החוסך במים שפירים בהשקיה.

ה. איורור הדירות

- בחלק מהמבנים מתחת ל-20% מהשטחים מאווררים פסיבית (מפולשים), ע"פ דרישות התקן בניה ירוקה. עם זאת, מתאפשר חלופת אוויר בכול החדרים ע"י הזיגוג בפרוייקט ולא נדרשת מערכת אוויר צח.

5. גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו באישור הועדה המקומית.
- במבנה בית אל 6-8 תותר גמישות בהעמדת המבנה, בעיצוב חזיתות המבנה, מיקום חדרים טכניים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכו'. תיאום הבינוי במגרש זה יאושרו ע"י אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגף שפ"ע לפיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ובשצ"פ כולל טיפול במי נגר בשצ"פ.
3. אישור אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים כולל התייחסות לנושא להפנית מי הנגר לשצ"פ.
5. עבור תא שטח 2 : חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
6. תנאי לתחילת עבודות : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לפתרון חילחול מי הנגר בשצ"פ.

7. 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. עבור תא שטח 2: ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חוו"ד אדריכל העיר ומחלקת תכנון:

ממליצים לאשר את התכנית כמוצע ובתנאי עמידה בדרישות הבאות :

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח, פיתוח השצ"פ כולל תוספת מעבר צפון דרום, הרחבת המדרכות ברחוב הצנחנים ובית אל ונטיעת עצים, עיצוב המבנים והוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
2. הצגת אישורי הגורמים הבאים : אגרונום העיריה, אגף התנועה (כולל מיקום חניות אופניים בפיתוח), אגף שפ"ע (פיתוח ברחובות, בזיקות ההנאה ובשצ"פ כולל חלחול בשצ"פ), יחידה אסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושאי השטחים הציבוריים, יחידה לבניה בת קיימא, אגף התברואה
3. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הציבוריים הבנויים כתנאי להיתר בניה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : זוהי תוכנית עיצוב לתוכנית שמקבלת תוקף של מתחם דבורה הנביאה ב' (תא/4588). מרחב מגורים שתורם לשכונה שצ"פ הרחבת דרכים, חזית מסחרית ושטח ציבורי בנוי. הייחוד בתוכנית העיצוב שהיא הופכת את התכנית לפרויקט חברתי, בכך השטח הציבורי בקומת הקרקע הוא עבור 3 דירות לאנשים עם מוגבלויות במטרה לשלבם בקהילה. החזון הוא שיהיה מערך תפעולי שלם של דירות שילוב בקהילה. הכוונה להטמיע זאת בעוד פרויקטים בשכונה ובעיר. מהלך זה הוא פרי שיתוף פעולה עם מנהל השירותים החברתיים, היח' האסטרטגית ומשרד הרווחה.

שלום טל : מציג את התוכנית
 אסף הראל : במבט מכוון דרום לעבר בית אל, שמסתכלים על ההדמיה לרוב אין בעיה לעלות בגובה, ובסוף השצ"פ באמצע הוא קטן במקום לעלות לגובה ולפתוח שיהיה יותר מרחב. התכנית לוקחת יותר מקום. אני אומנם בעד החזית המסחרית, השילובים טובים, אבל עיצובית היה צריך להעמיס יותר קומות ולפנות יותר שטח. כי יחסית זה לא מהקומות המרווחות.
 אורלי אראל : חלק מהשיקולים ליצור התחדשות עירונית היום, זה לשלב מבנים בני 9 קומות ולשמור על מחיר סביר לדירות ולתחזוקה שלהן. בסוף אלו דירות יותר זולות וזה חלק ממה שאנחנו רוצים לשמור בעיר.
 אסף הראל : אז משבלים כמו שעושים ביתר המקומות מי שרוצה 9 קומות או מגדל פשוט מגוונים. תמיר קהילה : זכויות הבניה ומספר הקומות נקבעו בתב"ע ואנחנו בתוכנית עיצוב, נבחנו בעבר גם חלופות המשלבות מגדלים ובנייה מרקמית.
 מלי פולישוק : זה יותר קהילתי בנינים כאלה מאשר מגדלים.
 אסף הראל : אני מאמין בשילובים.
 ראש העיר רון חודלאי : השכונה כשכונה יש בה יותר מגדלים מאשר כל שכונה אחרת בהתחדשות עירונית. יש פער מחירים ברגע שעולים מעל קומה תשיעית בכל הנשוא של אחזקת המגדל ניהולו וכד'. יש חשיבות בתמהיל. ויש לבחון את התב"ע הזו בהקשר של שכונת נווה שרת ולא רק בפני עצמה. כמה אפשר לצופף אסור להשפיע על סוג הדיירים כי מבחינה חברתית בסה"כ זו תוכנית ראויה.
 אסף הראל : בהמשך למה שנאמר במתחם דפנה אלו חזיתות אחידות?
 אודי כרמלי : לא זה לא אחיד.
 מלי פולישוק : אני הייתי עושה יותר שוני, אולי גם צבעים אחרים?
 ליאור שפירא : (מעלים את ההדמיה) את רואה את הבדל במרפסות? הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות.

בישיבתה מספר 0014-21ב' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושא הפיתוח, פיתוח השצ"פ כולל תוספת מעבר צפון דרום, הרחבת המדרכות ברחוב הצנחנים ובית אל ונטיעת עצים, עיצוב המבנים והוראות עיצוב לקולונדות לכל המגרשים.
2. הצגת אישורי הגורמים הבאים : אגרונום העיריה, אגף התנועה (כולל מיקום חניות אופניים בפיתוח), אגף שפ"ע (פיתוח ברחובות, בזיקות ההנאה ובשצ"פ כולל חלחול בשצ"פ), יחידה אסטרטגית ואגף מבני ציבור לנושאי השטחים הציבוריים, יחידה לבניה בת קיימא, אגף התברואה
3. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם להקמה ואחזקת השטחים הציבוריים הבנויים כתנאי להיתר בניה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי, מאיה נורי