

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4695(1) - תעא 4695 (1)	01/04/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 20-0005

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

רחוב אינשטיין, תל אביב

כתובת:

רחוב אינשטיין, 11-15 שכונת נופי ים
 רחוב אינשטיין, 1-5 שכונת נופי ים
 רחוב אינשטיין 14-16 שכונת ל' החדשה



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש	
3	16	חלק	מוסדר	6884	מרחב תכנון א' (מגרש 35)
	47-48, 40-41	חלק	מוסדר	6884	מרחב תכנון ב' (מגרש 36א)
	38			6885	
	40-41, 31-32	חלק	מוסדר	6885	מרחב תכנון ג' (מגרש 33)
	161			6896	

שטח התכנית: 45.748 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: דן צור - ליאור וולף אדרי' נוף בע"מ

יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים בע"מ
 יזם: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ ואחרים
 בעלות: קבוצת חגיגי יעוץ וניהול פרוייקטים בע"מ ואחרים, עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרשים ריקים.

מדיניות קיימת:

ע"פ תא/5000

חיזוק רחוב אינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עירוב שימושים, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'.
 השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים ושטחי ציבור בנויים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים- קטנות, בינוניות וגדולות.

מצב תכנוני מאושר:

תכניות תקפות:

תת"ל 71 ג'- הקו הירוק של הרכבת הקלה

תא/5000

1111א1 – לוי אשכול – אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)

1ע – מרתפים לעניין הוראות בלבד

תא/4695 מגרשים פינתיים ברחוב אינשטיין (להלן "התכנית הראשית")

תא/4695 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי

מצב תכנוני מוצע:

פירוט שימושים: מסחר ומגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, דרך.

מספר קומות: בכל מרחב תכנון מגדל בגובה עד 30 קומות ושני מבנים בגובה עד 14 קומות (במרחב תכנון ב' - 3 מבנים בגובה עד 14 קומות). מבני המגורים יהיו מעל ל- 2 קומות מסד בשימוש מסחר.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין - 0

1. רקע

התוכנית הראשית קובעת עירוב שימושים בכל אחד ממרחבי התכנון וכוללת קומות מסחר ומבנים למגורים ושטחי ציבור בנויים. התכנית העיצוב קובעת את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות הקמת מבנים למגורים מעל קומות מסד של שטחי מסחר. מבני המגורים - בגובה של עד 14 קומות ובנוסף מגדל בגובה עד 30 קומות ממפלס הכניסה הקובעת למגורים. סה"כ יבנו במסגרת התכנית 855 יחידות מגורים. שטח ממוצע ליחידת דיור - 80 מ"א עיקרי.

היבטי תנועה: ברחוב אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. תחנה אחת מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב.

התכנית מציעה ארבע כניסות לחניונים:

למגרש 35 הכניסה מרחוב 2040.

למגרש 36 כניסה מרחוב אינשטיין וכניסה מרחוב יובל נאמן.

למגרש 33 כניסה מרחוב אינשטיין.

תקן החנייה לרכב ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

תקן חניה לאופנים- מינימום 1.5 מקומות חניה לאופנים ליחידת דיור. או על-פי תקן מעודכן ע"פ מדיניות אגף התנועה.

1.1 מטרת התכנון

תכנית עיצוב ופיתוח למרחבי תכנון א', ב' ו-ג' לפי תכנית 4695.

1. קביעת שימושים ותכנון השטחים ציבוריים הבנויים- מרכז קהילתי ומרכז טיפולי לגיל הרך וכיתות מעון.
2. יצירת מהלך הולכי רגל ורוכבי אופניים בין מפלסי השכונה (בתכנית 1111 א1, נקבעו הפרשי גובה הנעים בין 5-8 מ' בין מפלס הרחובות הראשיים- 2040, אינשטיין ולוי אשכול לבין מפלס השכונה בפועל).
3. קביעת מעברים ציבוריים המאפשרים תנועה בין המפלסים השונים באופנים שונים : מדרגות, טריבונות, מעליות אופנים, דרגנועים .
4. שיפור וחיזוק המרחב הציבורי באמצעות יצירת רצף שטחים פתוחים חלקם שטחי ציבור וחלקם שפ"פ ו/או אזורים עם זיקת הנאה להולכי רגל ורוכבי אופנים.
5. המשך רצף מסחרי לאורך רחוב אינשטיין .
6. תכנון גגות פעילים ונגישים על גבי המבנים הנמוכים.

1.2 טבלת נתונים:

תכנית 4695		נתונים		
30,898 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		מרחב תכנון א' (מגרש 35)
4,500 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
10,974 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
29,250 (1) (4)	מ"ר	שטחי שירות תת קרקעי		
3,600	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
300		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 77% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
2,700 (6)	מ"ר	שטח ציבורי בנוי		
300 (7)	מ"ר			
37,733 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		מרחב תכנון ב' (מגרש 36)
3,200 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
11,904 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
17,200 (1) (4)	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי		
4,080	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
340		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 70% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
4,050 (6)	מ"ר	שטח למבנה ציבור על קרקעי		
5,000 (8)	מ"ר	שטח למבנה ציבור תת קרקעי		
22,932 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי		
1,800 (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי		
7,662 (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי		
20,400 (1) (4)	מ"ר	שטחי שרות תת קרקעי		
2,580	מ"ר	מרפסות		
30 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (5)	קומות	גובה		
עד 120 מ' מעל פני הים	מטר			
215		יח"ד		
בהתאם לקווי בניין המשתנים בין קומות המסחר לקומות המגורים		תכסית עילית		
כ- 60% משטח מרחב התכנון (2)		תכסית מרתפים		
1,300 (6)	מ"ר	שטח ציבורי בנוי		
<p>1. השטח יותאם בהתאם לשטח שניתן לקבל לצרכי חניה על פי סעיף 3.1.5 (ג) של תכנית תא/5000, בכפוף לתקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. יותר פתרון החדרה מאולץ או כל פתרון אחר המצמצם או מבטל הצורך בשטח לחילחול טבעי, בכפוף לחו"ד הידרולוגית.</p> <p>3. יותר מבנה שגובהו עולה על 60 מטר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.</p> <p>4. סכום השטחים העיקריים והשרות מעל הקרקע מהווים שטח כולל על פי הרח"ק המותר ביעוד מגורים ומסחר. החלוקה לשטחים עיקריים ושרות בטבלה הינה שיקוף של כ- 35% שטח שרות מהשטח העיקרי עבור המגורים ו-40% שטח שירות עבור המסחר. שטחי השרות הסופיים ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. יקבע בעת הוצאת ההיתר (ללא חריגה ממגבלות הגובה וומסי' הקומות המירבי המותר, ללא צורך שינוי לתכנית העיצוב המוצעת).</p> <p>6. שטח כולל (עיקרי + שרות).</p> <p>7. עבור חניות.</p> <p>8. שטח כולל (2,000 עיקרי + 3,000 שרות).</p>				

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.

1.3 הדמיות המבנים

מבט לחזית צפונית ברחוב אינשטיין



מבט לחזית דרומית ברחוב אינשטיין



1.4 תכנית פיתוח שטח



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

א. מגורים :

- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס השכונה) :
למגדל המגורים - עד 30 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות. גובה מכס' למגדל עד 120 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- למבנים בבנייה הרוויה- עד 14 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות ובהתאמה למבנים הקיימים ברחוב.
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.5 מ'.
- בשלוש הקומות האחרונות של כל בניין מגורים, יותר גובה קומה מירבי של 4.5 מ' - בכל מגדל מגורים מתוכננים חללים כפולים בשטח 5% משטח כל בנין, בהתאם להוראות התכנית הראשית. קומה כפולה תחשב לצורך מנין הקומות כ-2 קומות (מבלי לחרוג ממספר הקומות המירבי המותר).
- במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גגות מגדלי המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
- הקומה הטכנית תחולק לעד 3 מפלסי ביניים טכניים שיחושבו כקומה אחת גובה הקומה הטכנית עד 9 מ'.
- גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

■ בריכות שחיה :

- בריכות במרפסות הגג (למעט בגג העליון המשותף למערכות טכניות) יבחנו במסגרת תיק מידע ובכפוף למדיניות העירונית.

ב. מסחר :

- מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר, יותרו עד 2 קומות מסחר.
- הקומה הראשונה בגובה עד 8.5 מ', במסגרת גובה זה תותר קומת ביניים ; גובה קומת המסחר השנייה עד 6 מ'. הכל בהתאמה למפלס רחוב איינשטיין ורחובות הסמוכים.
- גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית וגג פעיל, שהגישה אליו מונגשת ומקורה.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת למסחר תתאפשר עוד קומת מסחר אחת נוספת.

ג. מרתפים :

- קומת המרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר נטו. יתר קומות המרתף יהיו בגובה של עד 3.5 מ'.

2.2 קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

2.3 מבני ציבורי-

מרחב תכנון א' - מבנה ציבורי עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה) בן עד 4 קומות ממפלס השכונה ובסה"כ עד 5 קומות, סה"כ 2700 מ"ר לשימוש מרכז קהילתי. מתוכננות 2 כניסות למבנה, אחת ממפלס השכונה (+15) והשנייה ממפלס ביניים (+12). גג המבנה הציבורי מתוכנן כגג נגיש ופעיל. בקומות החניות 300 מ"ר עבור חניות למבנה הציבור.

מרחב תכנון ב' - מגרש ציבורי עצמאי (מגרש חום) בשטח 1396 מ"ר לתכנון בעתיד בהתאם להוראות תכנית צ' ולהוראות התכנית הראשית.

שינוי שימוש לא יהווה שינוי לתכנית.

מרחב תכנון ג' - מבנה ציבור עצמאי במגרש הפרטי (מעל קומות מרתף לחניה), בן עד 4 קומות ממפלס השכונה ובסה"כ עד 5 קומות סה"כ 1300 מ"ר לשימוש מרכז טיפולי לגיל הרך וארבע כיתות מעון יום. מתוכננות 2 כניסות למבנה, האחת מרחוב לוי אשכול והשנייה ממפלס השכונה, רחוב יובל נאמן.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**חומרים:**

המבנים יחופו בחומרי גמר בהירים, בהתאם להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. יותר חיפוי אבן בתלייה יבשה (חזית מאווררת) בחיפוי בגוון בהיר ו/או פלטות מתועשות מאלומיניום, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת היתר בניה.

יותר שילוב קירות מסך מזכוכית עם חיפוי low e פנימי, זכוכית בידודית, ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של עד 14% ומעבר אור של לפחות 50%. הזכוכית תהיה עם מקדם חדירת אור טבעי, זכוכית שקופה clear, ללא גוון בגוף הזכוכית, תותר גם התקנת זכוכית עם הצללה פנימית/חיצונית, לפי קביעת אדר' התוכנית ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

2.5 מרפסות:

- המרפסות יהיו חופפות בצורה מלאה, אחת מעל השנייה. לא יותרו מרפסות מדלגות, פרט למקרים יחודיים נקודתיים.
- לא יותרו דירות גן ולא תותר הצמדת שטחים פתוחים לדירות.
- עבור דירות בקומת הכניסה יותרו מרפסות עם מעקה בנוי סביבן ובתכנית הקומה הטיפוסית. המרפסות יהיו בקונטור המרפסות בקומות העליונות, ויחשבו כגזוזטרא לעניין חישובי שטחים.
- שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין (ניתן לאשר הקמת מרפסות גדולות יותר, אולם שטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים המותרים (רח"ק מירבי).
- מעקות המרפסות יהיו בהתאם להנחיות אדר' העיר.

- יותר פתרון תליית כביסה במסתורים או בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית. לצורך כך ישולבו במעקה המרפסות חלקים ברמת איטום גבוהה יותר, כחלק מעיצובו הכולל של המעקה. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומרים כגון זכוכית מודפסת, מתכת או כל חומר אחר באישור אדריכל העיר.

2.6 שילוט:

- סימון שילוט ופרטים: סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע.
- שילוט מסחרי עפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית ויהיו תנאי להיתר בניה.

2.7 חזית חמישית:

- גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג וייתן מענה להשהיית מי נגר.
- שטחי הגגות במבנים הנמוכים, יפותחו כ"גג ירוק" נגיש ופעיל, "גג כחול" (להשהיית מי נגר) או שילוב בין השניים.
- שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בחצץ בגוון בהיר.
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסתטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.
- על גגות שטחי הציבור יותרו תאים פוטוולטאים ע"פ מדיניות מאושרת.
- כל הגגות יהיו אופקיים. למען הסר ספק, לא תותר בנייה של משטחים משופעים לטובת קולטי שמש ולא יותרו הקמת גגות רעפים באף אחד מגגות הבניינים בתחומי תוכנית זו בכל גובה ולכל פונקציה.
- גג עליון יהיה משותף לשימוש מערכות טכניות.

2.8 תאורה אדריכלית:

- תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.
- תאורה החוץ תתוכנן כך שתמנע "זיהום אור".

3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

3.1 כניסות המבנים:

- הכניסות יופרדו לפי השימושים השונים: כניסה למגורים ולשימושים הציבוריים במפלס השכונה, למסחר במפלס רחוב אינשטיין.

3.2 כניסה לכלי רכב:

- כניסה ויציאת כלי רכב למרחב תכנון א' תהיה דרך רחוב 2040.

- כניסה ויציאת כלי רכב למרחבי תכנון ב' ו-ג' תהיה דרך רחוב אינשטיין.
- כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים למרחב תכנון ב' תתאפשר גם מרחוב יובל נאמן לאחר חיבור החניונים ע"י זיקת ההנאה לרכב.
- עמדות הבידוק ככל וידרשו ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. יציאות חירום נוספות יתוכננו ככל שידרשו לפי התקנים התקפים.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים תוסדר בחניון במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- תובטח גישת אופניים למקומות חנייה שאינם במפלס הכניסה הקובעת למגורים באמצעות מעלית או באמצעים אחרים.

3.3 קומת הקרקע- מפלס הכניסה הקובעת למגורים:

- חלקים מהגג מעל המסחר יפותחו כשטח מגונן פתוח לציבור, כולל אפשרות לפינות משחק ונטיעות, מצללות, ספסלים, ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.
- לא יוצמד שטח לדירות במפלס זה מעבר לקונטור המגדל, תותר מרפסת מתוחמת בתכסית המגדל, כמפורט לעיל.

3.4 נגישות:

על כל השטחים הפתוחים והשטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה ואישור יועץ הנגישות לפתרונות, בשלב הטיפול בהיתרי הבנייה.

4. מערכות

- 4.1 צנרת – לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 4.2 מתקנים טכניים והנדסיים- מערכות טכניות יוקמו על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות בולטות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

בתחום השפ"פים יותר אוורור מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים והטמנת צובר גז בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה, כמפורט בחוברת העיצוב.

4.3 מיזוג אוויר ואיוורור חניונים ושטחים מסחריים – תוכננו בהתאם להנחיות מהנדס מיזוג אוויר, יועץ איכות הסביבה ואושרו ע"י ד"ר מיכל רוזל מנדלביץ', ממונה איכות אוויר, הרשות לאיכות סביבה וקיימות, עיריית ת"א :

- פתחי פליטת האוויר מהחניונים : תתבצע פליטת אוויר חניונים כלפי שטחים פתוחים תוך שמירת מרחק מינימלי מפתחים בחזית של לפחות 5 מ' ובגובה מינימלי של 2 מ' מעל גובה מפלס הולכי הרגל ; או באמצעות פירים על גגות המבנים.
 - פליטת אגוזי גנרטור : תתבצע בגגות מבני המגורים בכל מרחב תכנון.
 - פליטת אוויר חדרי גנרטורים : תתבצע מעל גובה ראש, תוך שמירת מרחק מהולכי רגל, מאחר והאוויר הנפלט איננו מזוהם. מנדוף המסחר : פתרון פליטת מנדוף בגגות בנייני המגורים אושר. נדרש לבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים או פתרונות חלופיים עתידיים שיאושרו ע"י היחידה לאיכ"ס, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה המסחר העצמאי במתחם תכנון א'.
- שינויים לא מהותיים במיקום פירי איוורור החניונים, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

4.4 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

1. יוקם חדר אשפה ומיחזור בכל אחד מהבניינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבניין אחד, במידת האפשר. חדרי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.
2. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות.
3. מתוכננים שטחי שירות לפעילות עסקית, המאפשרים לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
4. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העסקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.

4.5 הנחיות אקוסטיות - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבנייה.

4.6 כיבוי אש - רחבות כיבוי אש מתוכננות, בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש. ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניין ו/או במשולב בבניו שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואליכלפי המרחב הציבורי, ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

4.7 בניה בשלבים:

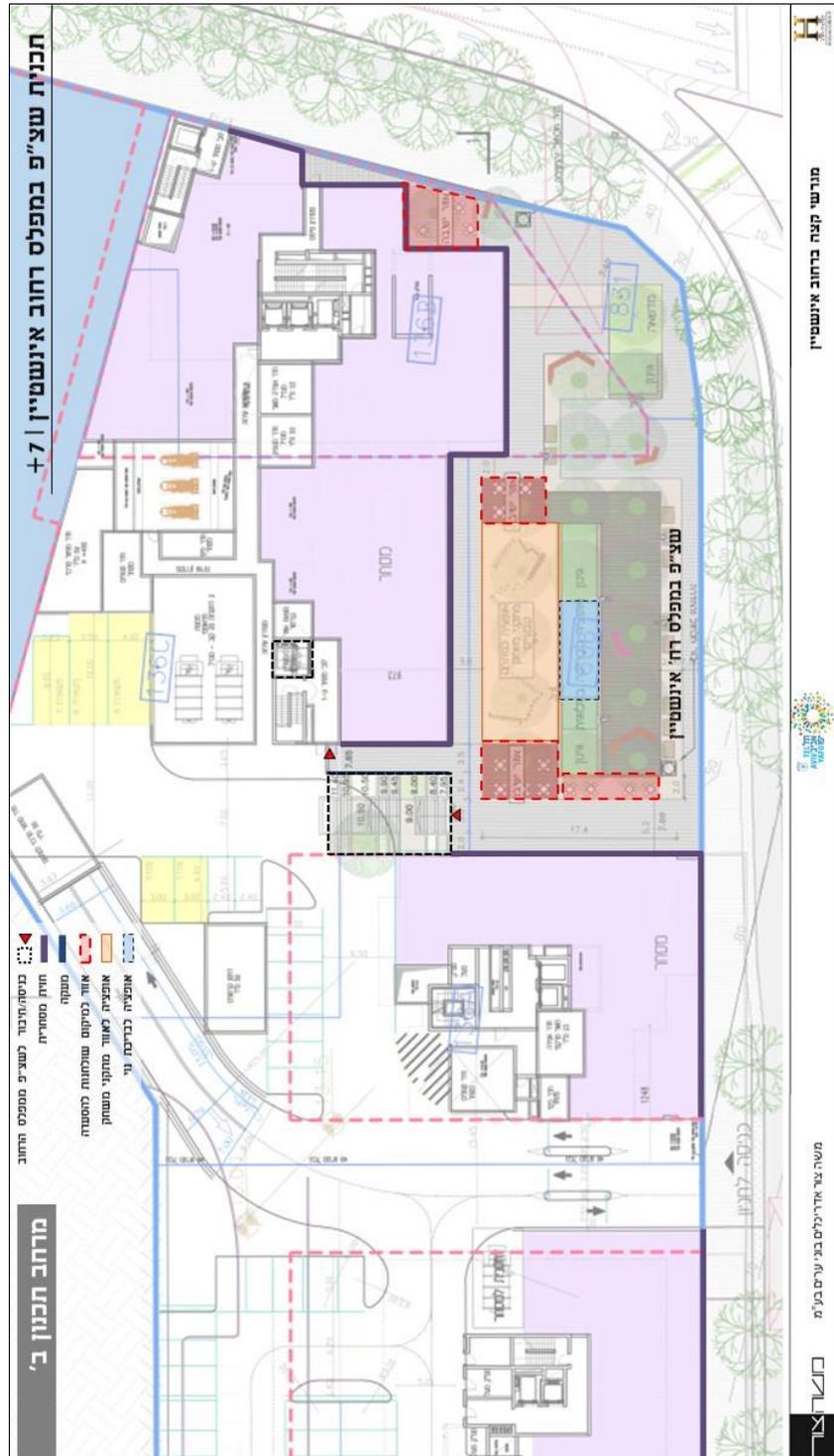
- ניתן יהיה לממש באופן עצמאי ובלתי תלוי כל מרחב תכנון באופן עצמאי, כאשר במרחב תכנון ב' ניתן יהיה לממש את מגרש 136 ואת מגרש 137 באופן עצמאי כל אחד בנפרד. באופן שתהיה המשכיות של מפלס המסחר מבחינת חומרים, אופי, קירוי, מפלסים ותנועה לאורך הרחוב.
- מימוש השלבים השונים יחייב מתן מענה אקוסטי ומענה לנושאי זיהום אויר ליחידות המגורים ולשטחי המסחר.
- פיתוח ומימוש כל מרחב תכנון ע"פ תכנית שלביות המוצגת בתכנית העיצוב האדריכלי. בנייני המגורים בבניה הרוויה (עד 14 קומות) יבנו, ככל הניתן, בו זמנית
- פיצול היתרים (חפירה ודיפון) יותר בכפוף לנהלי אגף רו"פ ולאחר חתימה על תכנית העיצוב האדריכלי.

5. הנחיות הפיתוח הסביבתי**5.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

▪ שצ"פ:

- **במתחם תכנון א'**: שצ"פ משוקע ביחס למפלס רחוב אינשטיין, בשטח של כ- 1800 מ"ר, משלב בתוכו אזורי שהייה, פינות ישיבה, נטיעות וגינון, ואזורי משחק לילדים. הגישה לשצ"פ מונגשת באמצעות דרגנוע ישירות מרחוב 2040, באמצעות מעליות ודרגנוע מהדופן המזרחית, ובאמצעות מדרגות משולבות בטרסות מהדופן הפונה לרחוב אינשטיין.
- אזורים מותרים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום.



- במתחם תכנון ג': 2 שני"פים במפלס הרחוב אינשטיין ולוי אשכול, בשטח כולל של כ- 1,230 מ"ר, המשלבים בתוכם אזורי שהייה, פינות ישיבה, כמו גם נטיעות וגינון ואזור לילדים.
- אזורים מותרים להעמדת שולחנות וכסאות של בתי העסק הפרטיים, מסומנים בקווקו אדום.

- שטח פתוח בזיקת הנאה בתחום המגרשים בסחירים: השטח הפתוח בכל מגרש לא יפחת מהשטח המינימאלי הנדרש בסעיף 6.7 להוראות התכנית הראשית. השטחים יפותחו ברצף מפלסי עם שטחי השפ"פ, ללא אמצעי תיחום כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- כל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יפותחו ללא גדרות, מחסומים ויתאפשר בהם מעבר נגיש ורציף לטובת הציבור, לרבות קישור בין מפלסי התכנון והפיתוח השונים.
- בכל אחד משלושת מרחבי התכנון, יפותח הגג מעל המסחר, כשטח מגונן פתוח לציבור, כולל פינות משחק, נטיעות, מצללות, ספסלים, אזורי ישיבה ואלמנטי פיתוח. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופנים.
- לא תותר חניה על קרקעית בשטחים הפתוחים, למעט חניית אופניים/אופנועים שתוסדר בתחום המגרש כמפורט בנספחי תכנית העיצוב. כניסת רחבי חירום תהיה באזור המוגדר לכך.
- תותר הצבת שולחנות וכסאות בשטחי השצ"פ, באזורים המסומנים בתשריט הפיתוח של השצ"פ בנספחי תכנית העיצוב. בכל מקרה, תכנון השצ"פ כפוף לאישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר הבנייה.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים, בתחום התוכנית, בתיאום עם אגף שפ"ע בכל היבטי ההקמה, חומרים, תחזוקה.
- השטחים הפרטיים יתוחזקו ע"י בעלי הזכויות באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול-ע"פ הסכמים חתומים.
- השלמת כל התשתיות הנופיות, לכל מרחב תכנון בנפרד בהתאם לשלבויות הבניה, לרבות מערכות ההשקיה, שבילים, תאורה וכד' תהיה תנאי לקבלת טופס גמר למבנה שבאותו המתחם.

5.2 פיתוח השטח

א. שתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט – כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- יינטעו עצים לפי מפתח של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח (לכל הפחות).
- בתי הגידול של העצים בשטחי הפיתוח יהיה לכל הפחות בנפח של 15 מ"ק לעץ, ובעומק מקסימלי של 1.5 מ' ומינימום 1 מ' נטו. יתוכננו בתי גידול רציפים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי ולקרבה לים, לצורך עמידותם. מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת עצי הצל המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- תכניות לנטיעות, השקיה ופרטים יוגשו לאישור אגף שפ"ע לעת הגשת היתר הבניה.

ב. חומרי גמר:

- חומרי הגמר יתואמו במסגרת הוצאת היתרי הבניה עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- יותרו מצללות או סככות צל, בתכסית של עד 40% מהשטח הפתוח, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות ובהתאם להוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.
- ראשי מערכת להשקיה - ההשקיה תהיה אוטומטית (טפטוף + המטרה) עם מחשב השקיה

ומערכת דישון (לרבות מתקן אל חוזר). ראשי המערכת יהיו במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח באופן שאינו מהווה מפגע ויזואלי או/ו מפגע להולכי רגל.

ג. מי נגר:

- התכנית הראשית קובעת כי נדרש לשמור על תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות, שתחושב מתוך השטח הכולל של מרחבי התכנון א', ב' ו- ג'. כמו כן, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% של שטח כל מרחב תכנון כשטח חדיר למים, אם יותקנו בתחומי מרחב התכנון מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המתחם בהיקף הנדרש.
- תכנית העיצוב קובעת שמירה על לפחות 15% משטח כל מרחב תכנון כשטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בהתאמה). לא ניתן להפחית שטח זה.
- לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז. גגות יתוכננו באופן שתתאפשר השהיה למי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
- תכנון וביצוע פתרונות חלחול ע"י היזם ולאישור הגורמים המקצועיים בעירייה.

5.3- רחובות

- מגרש 831, בפינת הרחובות איינשטיין ולוי אשכול יפותח כהמשך רציף של המדרכה ועל פי סטנדרט עירוני ובהתייחסות לשצ"פ הגובל.

6. תכנון בר קיימא –

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

א. ניהול אנרגיה:

- א. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282: המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ב. תנאי לאישור תכנית זו יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר, ויישום מסקנותיו. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.
- ג. יש להיערך לאפשרות עתידית של חיוב התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכת האנרגיה של המבנה.
- ד. יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה.
- ה. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית (דוגמת צינור בעובי 3 צול) המחברת ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג המבנה ללוח החשמל הראשי שלו.

ב. ניהול מי נגר:

- א. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (25 שנה).

- ב. יש להשאיר 15% משטח כל מרחב תכנון נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- ג. יש לבחון פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקוז.
- ג. ריצופים: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

ד. חסכון במים:

- א. 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.
- ב. יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן כמפורט בנספח קיימות לתכנית.
- ג. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון. תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להדחת אסלות.
- ה. תשתיות:

ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
- ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.
- ו. דו"ח רוחות: הוצג ואושר ע"י מחקלת תכנון בר קיימא ואנרגיה עבור מתחמים ב' ו-ג'. עבור מתחם תכנון א': ממתין לבדיקה של רון גובזנסקי לגבי החרגה של פינה חריגה בפינה הצפון מערבית של המתחם.
- ז. דו"ח הצללות והעמדת המבנים: הוצג ואושר ע"י מחקלת תכנון בר קיימא ואנרגיה.

אדריכל העיר או מי מטעמו, יהיה רשאי לפטור משילוב חלק בפרויקט במערכת מיחזור זו, במידה ויתברר כי שילוב חלק זה שבפרויקט איננו בר יישום.

פרק זה כפוף לאישור נספח בניה ירוקה

7. גמישות:

שינויים לא מהותיים בתכנית העיצוב יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. תנאים להיתר בניה

תנאים לפתיחת בקשה:

- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

ב. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.

תנאים לקבלת היתר בניה:

- א. חתימה על הסכמים בנוגע שצ"פ (הקמה ואחזקה) מול אגף שפ"ע.
- ב. תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.

תנאי לתחילת עבודות הבנייה:

- א. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לרבות חומרים ופרטי הגמר, נטיעות ושילוב מערכות טכניות.

תנאי לאכלוס מבני המגורים ושטחי המסחר:

- א. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו, בכפוף ובהתאם למנגנון אשר יסוכם מול אגף שפ"ע כמפורט לעיל.
- ב. אישור חומרי הגמר לחיפוי הבניינים ע"י אדריכל העיר, לפני יישומם בפועל.
- ג. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור בספרי המקרקעין.
- ד. רישום בפועל של השטחים הציבוריים (קרקע) בתחום התכנית בבעלות העיריה.
- ה. מסירת החזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרש המגורים והמסחר.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

1. סיום תאום לנושא מיקום זיקות הנאה למעבר הציבור כל מתחם תכנון והצגת תחום זיקות הנאה במסמכי התכנית.
2. אישור תכנית שלביות המימוש לאישור מה"ע טרם חתימה על תכנית העיצוב והוצאת היתרי בנייה.
3. סיום תאום לעניין פיתוח השצ"פים עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. קביעת מודול לגודל יחידות מסחר על מנת לאפשר מגוון יחידות מסחריות וקבלת ביטוי בעיצוב החזיתות. סידור כניסות למסחר כך שלא יהוו הפרעה לתנועה הולכי רגל בשטחים הפתוחים הגובלים.
5. סיום תאום נושאי תכנון בר קיימא עם משרד אדריכל העיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20/ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

אורית ברנדר: מציגה את תוכנית העיצוב במצגת.

מיטל להבי: אני רוצה הבהרה לחיבורים של המגרשים אם הם קוטעים רחובות.

אודי כרמלי : מציג את התצ"א.

מיטל להבי : רחוב 2412 נקטע שהוא מגיע לפרויקט?

אורית ברנדר : לא. העיקרון של תכנון השכונה על פי תכנון 1א1111 שקבלה תוקף, אינו יוצר רצף בין הרחובות שמנית. רחובות במפלס התחתון הם : לוי אשכול איינשטיין ו2040. רחובות במפלס השכונה גבוהים טופוגרפית - למעלה על הגבעה. כלומר הם גבוהים בין 6-8 מ' מהרחובות המקיפים את השכונה מיטל להבי : כלומר כדי להגיע לרח' 2412 צריך לעלות למעלה כי הוא מנותק מאינשטיין, אותו דבר גם רחוב שטרייכמן לא מגיע לאינשטיין. אני מסתכלת על הדופן הצפוני כלומר רחובות פנימיים עם ככרות שתחבורה ציבורית לא יכולה להיכנס שם. כדי לצאת מכיכר מאופנבך זק צריך לטפס למעלה, למה בשטח כזה גדול אנחנו לא יוצרים אצבעות ירוקות וחיבורים, אנחנו מבטלים יציאות של רחובות לרחוב ראשי כדי לאפשר לפרויקט להשתלט על הכל.

אודי כרמלי : איינשטיין יותר נמוך משתי השכונות שהן למעלה. ההיפך הוא הנכון הרעיון של מגרשי הקצה (מצביע בתצ"א) הם לייצר בינוי של 2 קומות שמאפשר את הגישור של דו המפלסיות.

מיטל להבי : אני רוצה שהולכי הרגל יוכלו לעבור במפלס הרחוב.

אודי כרמלי : עובדה קיימת היא שאת אינשטיין אי אפשר להרים ב-8 מ'. כל מגרש בפרויקט, יודע לספק גישור בין שני המפלסים. הולך רגל שילך על אינשטיין במפלס התחתון ירצה לעלות יהיה לו מנגנון עליה. ברור שאנחנו מעדיפים שהכל יהיה במפלס אחד אבל זו הטופוגרפיה של האזור.

מיטל להבי : מה הבעיה לעשות אלכסון של 8 מ'. כלומר כל החניונים וכל מה שיבנו לבנות אתם תכניסו ברחובות הקטנים השכונתיים ולהעלות דרך איזה קניון. אנחנו רוצים רחובות שתי וערב זו המדיניות או שתעשו דרך בשיפוע.

אודי כרמלי : זו הטופוגרפיה. אי אפשר לעשות במרחק הזה שיפוע 8 מ' תהיה פה עליה בשיפוע בלתי סביר. תהיה אפשרות לגישור להולכי רגל.

מיטל : מה רוחב הזיקות הנאה לדרכים בפרויקט? בטח יש זכויות דרך.

אודי כרמלי : במצגת מראים את רעיון התנועה ב3 המתחמים.

אורית ברנדר : מראה את הדרך להולכי הרגל המסומנת במצגת. לא שינינו את מערך הדרכים בחלק הצפוני הדרך היא אלכסונית. התוכנית מנסה לתת מענה לתכנון שנעשה בשנות ה-90 (ממשיכה להסביר בשקפים).

מיטל להבי : אני לא רואה דרך מסומנת, אני לא מאמינה בדרכים שלא מסומנים, האם יש דרך מעבר להולכי רגל ושביל אופניים?

אורית ברנדר : אין דרך, יש מעבר להולכי רגל ולרכבי אופניים- זה מסומן.

מיטל להבי : הוא לא מסומן זה בעיני לא סימון. בכל הרחוב הזה יש תחנת אוטובוס?

אורית ברנדר : ברח' אינשטיין אין כרגע תחנת אוטובוס, במרכז הרחוב עובר הרק"ל ויש תחנה

מיטל להבי : בפרויקט כזה גדול אני רוצה לראות איפה שמתם תחנה להורדה והעלאת נוסעים. בלה

גארדיה העמידו תחנת אוטובוס בחזית הבנין גרוע ביותר. כל הנושא של הנראות צריך להיות יותר ברור. אודי כרמלי : אפשר לראות בחזית הפרויקטים הקיימים את המדרכות שהן בין 6-8 מ', הרצועה מספיק גמישה באופן תב"עי כדי לאפשר כל שינוי עתידי. תחנת אוטובוס מוצבת באופן שכאן ועכשיו ובזכות דרך קיימת. המטרה שלנו שזכות הדרך שהצבה של תחנת אוטובוסים תתאפשר. החתך כאן מאוד רחב ורוחב המדרכה הוא 10 מ'.

מנדי : 10 מ' מקו חזית שהם כוללים שבילי אופניים ורצועת התשתיות והמדרכה מאוד רחבה. יחד עם זאת לא יהיו תחנות אוטובוסים במגרשי קצה כי הם קרובים לצומת.

אודי כרמלי : רחוב הדרך יכול לספק את מה שאנחנו רוצים לעשות, אני מזכיר שתהיה כאן תחנת רק"ל. דורון ספיר : אפשר להצביע על התוכנית בהתאם לחווי"ד צוות.

מיטל להבי : אני מתנגדת לתוכנית הזו עד שתוצג תוכנית ראויה לנושא של הדרכים למגרשי ההקצה.

אודי כרמלי : אני מציע לשבת אתנו לפתוח תוכניות ונראה לך את הדברים, בעייני יש כאן מענה ראוי.

דורון : אין שום בעיה בהצגה היא היתה ממצה וטובה ואין מניעה לאשר את תוכנית העיצוב.

הצבעה:

בעד : דורון ספיר, אסף הראל, ואופירה יוחנן וולק

נגד : מיטל להבי

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העצוב בהתאם לתנאים המפורטים מטה :

1. סיום תאום לנושא מיקום זיקות הנאה למעבר הציבור כל מתחם תכנון והצגת תחום זיקות ההנאה

במסמכי התכנית.

2. אישור תכנית שלביות המימוש לאישור מה"ע טרם חתימה על תכנית העיצוב והוצאת היתרי בנייה.
3. סיום תאום לעניין פיתוח השצ"פים עם משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. קביעת מודול לגודל יחידות מסחר על מנת לאפשר מגוון יחידות מסחריות וקבלת ביטוי בעיצוב החזיתות.
5. סידור כניסות למסחר כך שלא יהוו הפרעה לתנועה הולכי רגל בשטחים הפתוחים הגובלים.
6. סיום תאום נושאי תכנון בר קיימא עם משרד אדריכל העיר.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק