

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי "בית לחיים", רח' אלקחי 24**  
**רמת אביב ג'**

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

**מיקום:**  
שכונת רמת אביב ג', מצפון לבית הלוחם, ממערב לנתיבי איילון ובסמוך למבני מגורים.

**כתובת:**  
רחוב אלקחי 24, תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628	מוסדר	חלק	646	

**שטח התכנית:** 1998 מ"ר

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ליואי-דבוריינסקי אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ אדריכל נוף  
יועץ בנייה ירוקה: גרינר קיימות ובנייה ירוקה

**יזם התכנית:** קרן ת"א ותורמים

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:** מגרש ריק בייעוד שב"צ, חורשת עצים. בחלקו המזרחי יש סוללה מוגבהת היוצרת הפרדה מהשצ"פ ומנתיבי איילון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0021-21

### מצב תכנוני קיים:

1. תא/815א הגדירה את ייעוד המגרש כשטח לבנייני ציבור.
2. תא/1722 הגדירה את גבולות המגרש.
3. תכנית 507-0271700 תא/מק/צ "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

### מצב תכנוני מוצע:

1. המבנה ישמש "בית לחיים" ל-24 דיירים בוגרים על הרצף האוטוסיטי. הוא כולל 3 יחידות דיור, אולם רב תכליתי, מטבח מבשל, חדרי הנהלה לצוות מקצועי, חצר ומרפסת משותפים, אזור העלאת/הורדת נוסעים וכן פריקה לציוד. בכל יחידת דיור מתוכננים 8 חדרי שינה, מקלחות ושירותים, מטבח, סלון, מרחב מוגן, אזור כביסה ויציאה לחצר פרטית.
2. הכניסה הראשית למגרש ממוקמת מפינת רחוב אלקחי, כניסה רגלית וכניסה לרכב לרחבת הורדה והעלאת נוסעים. המבנים בנויים סביב חצר פנימית משותפת, סביבה מתוכננים כניסות לשלושת יחידות המגורים וכן לפונקציות המשותפות באגף הצפוני. בחצר מתוכנן שער להולכי רגל המאפשר יציאה לכיוון דרום- לשצ"פ ולבית הלוחם.
3. גובה המבנים עד 2 קומות- באגף צפוני ומזרחי. ובגובה קומה אחת באגף המערבי.
4. פירוט חומרי הגמר העקרוני יפורט בגיליון החזיתות. חומרי הגמר הסופיים יקבעו בהיתר.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 1-2  
 גובה: עד כ-9 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב הבקשה להיתר בניה  
 תכסית: 53% (כ-1040 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב הבקשה להיתר בניה  
 אין מרתפים

### קווי בניין:

- קדמי – 0 מ' לדרך/ 2.5 מ' למגורים
- צד – 2.5 מ' למגורים / 0 מ' לשצ"פ
- אחורי (מזרחי) לשצ"פ – 0 מ', ובחלקו לפי קו בניין בהתאם לתמ"א 3 וכן תא/3897 עד 55 מ' מציר נת"א ועד 75 מ' מציר מסילת הברזל.

### טבלת נתונים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	לפי תא/מק/צ'
סה"כ זכויות בניה	0	64%	270%
שטח עיקרי	0	1114	5394.6 סה"כ מעל
שטח שירות	0	161	קרקע
גובה	0	2	4
מטר	0	9	
תכסית	0	1040	1198.8 מ"ר

**הדמיות**

מבט מרח' אלקחי



מבט כללי



### תכנית פיתוח השטח



#### תכנית פיתוח השטח :

- כניסות: כניסה ראשית למתחם מפנינת רחוב אלקחי (צפון מערב). כניסה משנית מהחזית הדרומית, מכיוון השצ"פ.
- גדרות: תכנית העיצוב תכלול פריסת גדרות מפורטת לכל היקף הבניין.
- עצים: תכנון הפיתוח יכלול שימור, העתקה וכריתה של עצים קיימים בשטח, וכן נטיעות עצים לצורך מתן הצללה במגרש (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע)
- הצללה לפי הנחיות מרחביות

#### – הסדרי תנועה וחניה

- א. רוכבי אופניים והולכי רגל: כניסה ראשית מפנינת רחוב אלקחי עם מיקום חנית אופניים ברחבת הכניסה.
- ב. לא נדרשת חניה לרכב (בתיאום עם אגף התנועה ודרישות נגישות) מתוכננת רחבת העלאה והורדת נוסעים וכן גישה לרכב אספקה עבור המטבח.

### הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי

#### אופן העמדת המבנים

המבנים בנויים סביב חצר פנימית משותפת. המבנה הצפוני כולל חללים לשימוש משותף וחדרי צוות מקצועי, המבנה המזרחי כולל שתי יחידות מגורים (אחת דו קומתית והשניה חד קומתית) המבנה הדרומי כולל יחידת מגורים אחת במפלס קומת הקרקע. רחבת הכניסה למתחם מפנינת רחוב אלקחי פתוחה ונגישה לציבור וכוללת רחבת הורדה והעלאת נוסעים, שביל כניסה להולכי רגל, נישות למערכות וחניות אופניים. הכניסה למתחם מגודרת ומבוקרת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0021-21

לכל יחידת מגורים מתוכננת בקומת הקרקע חצר פרטית מגודרת- בצמוד לגבול המזרחי שתי חצרות וחצר נוספת צמודה לדופן הדרומית.  
בסמיכות לחצר הפנימית מתוכנן שער הולכי רגל המאפשר יציאה לשצ"פ הדרומי, וכן עלייה למרפסת גג לשימוש משותף במפלס קומה א' עבור דיירי המקום.

#### גובה המבנים, מספר הקומות ומפלסים

- המבנה במתחם בחלקו חד קומתי ובחלקו דו-קומתי.
- גובה קומה הוא כ- 3.5 מ'.
- מפלס הכניסה (0.00) האבסולוטי הוא 30.65 מטר.

### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

#### א. חומרים

גימור המבנים יהיה שילוב של קירות מטויחים בגמר שליכט אקרילי, בשילוב חיפוי HPL/במבוק/עץ. אלמנטים להצללה מפח אלומיניום/HPL/ בד מתוח .  
חלונות המבנה יהיו לפתיחה בהזזה, חלונות קבועים וחלונות קיפ ודריי קיפ עם פרופילי אלומיניום בגוון אפור כהה.

#### ב. מרפסת

בקומה א' מתוכננת מרפסת גג שימושית עבור הדיירים.  
המרפסת תרוצף באריחי גרניט פורצלן ו/או ריצוף דמוי דק ו/או דק במבוק לבחירת האדריכל.  
מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים ו/או מעקות מסגרות קלה. גובהם כ- 2.0 מ', מפני ריצוף המרפסת, בהתאמה לצורכי הדיירים.

#### ג. הצללות וגדרות

בכניסה מתוכננת פרגולת הצללה מקורות בטון מחופים פח אלומיניום/ לוחות HPL.  
המרפסת תוצלל ע"י אלמנט הצללה מבוד (כדוגמת Coverit), המתוחים לפרופילי אלומיניום/ פלדה או מאלמנטי פרופילי אלומיניום בהתאם לבחירת האדר'.  
בציאות לחצרות הפרטיות, יתוכננו אלמנטי הצללה מאלומיניום/פלדה.  
הגדרות מסביב למגרש יתוכננו כקירות בנויים ומטוייחים ו/או ממסגרות קלה.

#### ד. חזית חמישית

מרפסת גג בקומה א' תהיה מרוצפת ושימושית.  
שאר גגות המבנה ישמשו למערכות טכניות. הסתרת מתקני המיזוג ומתקנים טכניים נוספים תיעשה על ידי הגבהת מעקה הבניין. ובכל מקרה, לא יבלטו בגובהם ממעקה הגג.  
ה. אצירת אשפה- חדר אשפה מתוכנן כחדר סגור כחלק אינטגרלי מהמבנה ופונה כלפי רחבת הכניסה ונגיש לפינוי.

### הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### פיתוח השטח

- רחבת הכניסה הראשית מרח' אלקחי מיועדת להעלאה והורדה, פריקה וטעינה, כניסת הולכי רגל, חניות אופניים ונישות למערכות. הרחבה תהיה מרוצפת בשני מפלסים ע"מ לייצר הגדרה והבחנה בין אזור הולכי הרגל לאזור המיועד לרכבים.
- הכניסות דרך השערים השונים יהיו ברצף מפלסי עם ריצוף חצר ללא מדרגות/או רמפות. המעבר עד לדלתות המבנה יהיה משופע באופן קל לצורך ניקוז המים אל מחוץ למבנה.
- עצים לשימור, כריתה והעתקה לפי הנחיות מחלקת שפ"ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח ובסקר העצים.
- נטיעת עצים לפי הנחיות מחלקת שפ"ע ולפי המסומן בתכנית הפיתוח.
- עומק שכבת מצע גנני בהתאם לסוג הצמחייה, עומק מצע גנני לעצים 1.5 מ' לפחות. עומק מצע למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי- 0.5 מ' לפחות.
- ניקוז- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. מרחב התכנון מתנקז בחלקו לצפון מערב ובחלקו לצפון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/815א(1) - בית לחיים אלקחי 24	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0021-21

- פרטי פיתוח, ריצופים, חיפויים, אלמנטי מאור, ספסלים, פחי אשפה, מצללות, חיפוי קירות, שערים וכדומה יהיו לפי הפרטים בחוברת פרטי פיתוח.

### מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יתוכנן לעמידה בתו תקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ובליווי ואישור האחראי על הנושא בעת"א.

### גמישות:

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

### חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר תכנית העיצוב בכפוף המובאת בפני הוועדה:

1. רחבת הכניסה תשמש להעלאת/הורדת נוסעים וכן לפריקה וטעינה בלבד. תיאסר חניית כלי רכב ברחבה בכל שעות היממה. הרחבה תהיה ללא גידור ותהווה רצף ויזואלי לרחוב אלקחי ותפוח בפרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו (לא אספלט).
2. התכנית כוללת שימוש רגיש (דיוור מוגן), המבנים המוצעים מרוחקים פחות מ-100 מ' מדרך איילון. מקודם ניטור, אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש המבוקש יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.
4. אישור הוועדה המקומית לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש: תקן החנייה הנדרש לרכב פרטי באזור תקן חנייה ג' בו ממוקמת התכנית, נקבע לפי תב"ע ח'. התקן הוא 1 מ"ח לכל 4 חדרי שינה, כלומר סה"כ 2 מ"ח. לציין כי התקן הארצי מאפשר לרדת עד כדי 1:8, קרי 1 מ"ח עבור 8 חדרי שינה, הביקוש הוא אם כן 2 מ"ח. ניתן לראות כי הצורך בחנייה כמעט אפסי, ובשל אילוצי המגרש ומשיקולי תכנון מיטבי אנו רואים לנכון לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-21 מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

אלעד דמשק: מציג את התוכנית במצגת.  
 אישור הוועדה המקומית לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש:  
 תקן החנייה הנדרש לרכב פרטי באזור תקן חנייה ג' בו ממוקמת התכנית, נקבע לפי תב"ע ח'. התקן הוא 1 מ"ח לכל 4 חדרי שינה, כלומר סה"כ 2 מ"ח. לציין כי התקן הארצי מאפשר לרדת עד כדי 1:8, קרי 1 מ"ח עבור 8 חדרי שינה, הביקוש הוא אם כן 2 מ"ח. ניתן לראות כי הצורך בחנייה כמעט אפסי, ובשל אילוצי המגרש ומשיקולי תכנון מיטבי אנו רואים לנכון לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש.

דורון ספיר: לאשר את התוכנית

### בישיבתה מספר 0021-21 מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. רחבת הכניסה תשמש להעלאת/הורדת נוסעים וכן לפריקה וטעינה בלבד. תיאסר חניית כלי רכב ברחבה בכל שעות היממה. הרחבה תהיה ללא גידור ותהווה רצף ויזואלי לרחוב אלקחי ותפוח בפרטי פיתוח סטנדרטיים של עיריית תל אביב-יפו (לא אספלט).
2. התכנית כוללת שימוש רגיש (דיוור מוגן), המבנים המוצעים מרוחקים פחות מ-100 מ' מדרך איילון. מקודם ניטור, אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה לשימוש המבוקש יהיה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב.

4. אישור הוועדה המקומית לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש :  
תקן החנייה הנדרש לרכב פרטי באזור תקן חנייה ג' בו ממוקמת התכנית, נקבע לפי תב"ע ח'.  
התקן הוא 1 מ"ח לכל 4 חדרי שינה, כלומר סה"כ 2 מ"ח.  
לציין כי התקן הארצי מאפשר לרדת עד כדי 8:1, קרי 1 מ"ח עבור 8 חדרי שינה, הביקוש הוא אם  
כן 2 מ"ח. ניתן לראות כי הצורך בחנייה כמעט אפסי, ובשל אילוצי המגרש ומשיקולי תכנון מיטבי  
אנו רואים לנכון לפטור את התכנית מחובת הקמת חניות במגרש.

משתתפים : דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל