



לי תשרי תשפ"א  
18 אוק 2020

מינהל הנדסה  
אגף תכנון העיר

לכבוד  
חברי הועדה המקומית לתכנון ולבניה

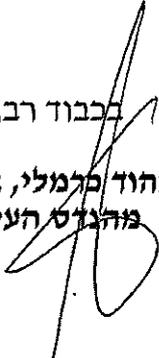
**הנדון: כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מספר ישיבה: 20-0003**

אבקש להודיעכם על כינוס מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתיערך בתאריך  
**26/10/2020 בשעה 16:00 במרכז עינב גן העיר.**

הנושאים על סדר היום:

1. תא/תעא/4043(1) מגדל לבנדה (אלדן)  
בקשה לדין חוזר הוגש ע"י חבר המליאה שולה קשת

לכבוד רב,  
אהוד פרמלי, אדר'  
מהנדס העיר



העתקים:  
מר רון חולדאי  
מנחם לייבה  
הראלה אברחם אוזן,  
עו"ד  
אלי מוסקוביץ  
עוזי סלמן, עו"ד  
אורלי אראל  
יואב דוד, אדר'  
אלה דוידוף  
אלון הרשקוביץ, אדר'  
אלון גולדמן, אדר'

ראש העירייה  
מנכ"ל העירייה  
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה  
סגן מהנדס העיר  
היועץ המשפטי  
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מה"ע  
אדריכל העיר  
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ומליאת ועדה מקומית  
מתכנן בצוות תכנון דרום  
מתכנן אצל אדריכל העיר



לכבוד

עו"ד דורון ספיר, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו  
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, יועמ"ש וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

**בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 19.08.2020**  
**תא/תעא/4043 (1) – דיון בעיצוב ארכיטקטוני מגדל לבנדה (אלדן)**

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 0015-20 מיום 19.08.2020, דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה לאשר את תכנית העיצוב הארכיטקטוני למגדל לבנדה (להלן: "תכנית העיצוב"). תכנית העיצוב היא נגזרת של תכנית מגדל אלדן שאושרה בשנת 2017, תא/4043 שמספרה 507-0073395 (להלן: "התב"ע").
2. בהתאם לסעיף 18 (ז') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 101) תשע"ד-2014) ובהתאם לסעיף 2 בתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. **אבקש להדגיש, כי טרם הגיע לידיי הפרוטוקול המלא של הדיון.** לפי מייל שנשלח אליי השבוע, עולה כי הפרוטוקול טרם אושר סופית ויאושר בדיון שיתקיים בתאריך 02.09.2020.  
**באתר העירייה פורסם נכון ליום ה-25.08.2020 רק פרוטוקול ההחלטות של הדיון.** להלן צילום מסך מאתר האינטרנט העירוני:

### החלטות

תאריך הוועדה	שם הקובץ	נוצר
19/08/2020	פרוטוקול החלטות 20-19-8-20 מס 20-0015	25/08/2020

לפיכך, אני שומרת לעצמי את הזכות לעדכן בהמשך את בקשתי לדיון חוזר ואת הנימוקים לבקשה.

4. להלן תמצית חלק מנימוקיי:

- א. שטחי הציבור לא מוקמו בתכנית העיצוב בהתאם להוראות התב"ע:  
על פי הוראות התב"ע (סעיף 4.4.1), שטחי הציבור היו אמורים להיות ממוקמים בקומת הקרקע.



לעומת זאת, לפי תכנית העיצוב שטחי הציבור ימוקמו בקומה 3 לפי מעבר לשאלה כיצד תכנית כה מפליגה בזכויות אושרה עם הקצאות כה נמוכות לשטחי ציבור (בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 משנת 2016), נוצרת השאלה מדוע מוכנה העירייה לסטות מהתביע ולמקם את שימוש הציבור רק בקומה 3. לנושא זה משמעות גדולה, כיוון שלמעשה חלק גדול מהשימושים הציבוריים לא יכולים לתפקד בקומה 3 (גן, מעון יום) ו/או שהנגישות אליהם תפגע.

**ב. לא הוגדר השימוש בשטחי הציבור:**

תכנית עיצוב נדרשת מעצם מהותה לפרט, בין היתר, את הפרוגרמה, ולקבוע מה יהיה השימוש בשטחי הציבור שאושרו בתביע. לפי הפרוגרמה הזו אמורים להיבנות שטחי הציבור בשלב ההיתר. בדרום תל אביב-יפו מחסור אקוטי במבנים למעונות יום. המצב כה קשה, עד כי העירייה לא מצליחה לממש את תקציבי הענק שקיבלה מהממשלה בשנת 2015 להסדרת הנושא, ונכון לינואר 2020, ניצלה רק 30% מהכספים שנתנה לה המדינה. התואנה לכשל זה, כפי שנמסר לעיתונות, היא שהעירייה מתקשה למצוא מבנים זמינים שיחליפו את "מחסני הילדים" בנווה שאנן. לפיכך, יש לקבוע בתכנית העיצוב, כי שטחי הציבור במגדל יישמשו לטובת מעונות יום מפוקחים ומסובסדים. לכל הפחות, יש לבקש מהיחידה לתכנון אסטרטגי בעירייה להנחות את הוועדה המקומית מה יהיו השימושים הרלוונטיים בשטחי הציבור בתביע. אפילו דבר בסיסי זה לא נעשה, לצערי.

**ג. הגדלת יחידות המלונאות בניגוד לתביע:**

תכנית העיצוב מגדילה את מספר יחידות המלונות ב-30% ביחס למספרן בתביע. מכיוון שהתביע אומרת שלא ניתן לפצל את יחידות הדיור למלונאות, ולכן יש להניח שהגדלת היחידות נעשה ע"י שימוש אחר, תכנית העיצוב לא מבהירה כיצד אושרה הגדלת יחידות הדיור ועל חשבון איזה שימוש הדבר נעשה. כתוצאה מכך אי אפשר לבחון כראוי אם שינוי בהיקף שימוש זה אכן תואם להוראות התביע. אני מקווה לגלות (לאחר שאקבל את פרוטוקול הדיון), שנושא זה הובהר ונבחן בוועדה.

**ד. תכנית העיצוב מציעה לאפשר עוד 5 קומות בעתיד, בכפוף לניוד זכויות.**

**היבטים מרכזיים בהטבה משמעותית זו ליזמים לא נבחנו לעומק (לפי הדראפט לדיון):**

(1) למרות שלכאורה מדובר בהקלה אפשרית לפי תקנות סטייה ניכרת, כאן נאמר מראש שהדבר יתאפשר רק בכפוף לניוד זכויות, הליך שאמור להיעשות במסגרת תביע חדשה. כך, לכאורה, תכנית עיצוב שנדונה בוועדת המשנה של הוועדה המקומית "מאשרת למפרע" תביע חדשה לניוד זכויות. יש לציין שאינני בטוחה אם תביע חדשה היא בסמכות הוועדה המקומית (בגלל השינוי המשמעותי במספר הקומות). נדרשת הבהרת היועמ"ש בנושא הסמכות לאשר הטבה זו במסגרת תכנית עיצוב.

(2) תכנית העיצוב לא קבעה מה יהיה השימוש בחמש הקומות שיתווספו לתביע, ולא קבעה מה יהיה היקף השטח הציבורי שיוקצה מסך התוספת. מכיוון שמדובר בהטבה, ומכיוון שהתביע הושרה עם הקצאה נמוכה מהנדרש לשטחי ציבור לפי תא/5000, היה מצופה שחלק משמעותי מתוספת השטחים תוקצה לטובת הציבור.

(3) נדרש כי הוראות תכנית העיצוב תקבענה, כי ניוד הזכויות למגדל יתאפשר קודם כל (אם לא באופן



בלבד) ממבנים באזור, כלומר שכונת נווה שאנן.

ראוי לדרוש שהתוספת תעודד שימור של מבנים בנווה שאנן, ולא תעודד שימור של מבנים באזור אחר בעיר. מדובר בכלי חשוב לצדק חלוקתי, כיוון שבכך ניתן יהיה לשפר את הכדאיות הכלכלית של ניווד הזכויות באזור נווה שאנן, וגם להבטיח כי על נווה שאנן לא יועמסו זכויות בנייה שאמורות היו להיבנות בשכונה אחרת.

יש לציין, כי הסדרים והגבלות דומות מוכרים על ידי מחלקת שימור, כך למשל, בתת-רובע "היונה" שבלב העיר (צומת רוטשילד-אלנבי), לא נהוג לאפשר ניווד זכויות חיצוני.

(4) תמוה שהוועדה המקומית מאשרת תוספת בנייה כ"כ אינטנסיבית (20% נוספים לשטחי בנייה שאושרו רק לפני 3 שנים) בזמן שהשטחים הירוקים של שכונת נווה שאנן רק מצטמצמים. כידוע לכם, הוועדה המקומית פועלת במרץ בשנה האחרונה כדי לקדם את הריסת גינת לוינסקי, הריאה הירוקה היחידה בשכונה, ולכן לא סביר להסכים להעמסה נוספת של שטחי בנייה בשכונה זו על רקע הצמצום בשטחיה הירוקים.

5. לאור כל האמור לעיל, יש חשש כי תכנית העיצוב מכשירה הלכה למעשה סטייה מהתב"ע, ומעניקה ליוזמים הטבות משמעותיות מבלי שיש בכך תועלת ציבורית.

6. מפאת רצוני שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, הזדרזתי והכנתי פנייה זו טרם פורסם פרוטוקול הדיון וטרם אושר פרוטוקול ההחלטות. כמו כן, טרם השלמתי את ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ואני שומרת לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הוועדה המקומית אשר תדון בנושא.

7. **אבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**

בכבוד רב,

שולה קשת

חברת מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

מר רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב-יפו

חברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

אדרי אודי כרמלי – מהנדס העיר



**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב

**מיקום:**

שכונת נווה שאנן

**כתובת:**

לבנדה 53, ראש פינה 30



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6977	מוסדר	חלק מהגוש	73-76	

**שטח התכנית:**

1994 מ"ר

### מתכננים:

אורי בלומנטל עבור מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	: אדריכל תכנית
האוסמן אדריכלים	: מתכנן פיתוח ונוף
לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ	: יועץ בנייה ירוקה
אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	: יזם
אמרלד גלילאו נכסים בע"מ	: בעלות

### מצב השטח בפועל:

המגרש משמש מגרש חניה של חברת אלדן וכולל מבנה משרדים יביל בפניה הדרום-מערבית. בדופן המגרש הדרום-מערבי מצוק כורכר לשימור.

### מצב תכנוני קיים:

קיימת תכנית יעודית למגרש: **תא/4043-מגדל אלדן** (להלן "התכנית הראשית") התכנית איחדה 4 חלקות (73-76) למגרש אחד שמספרו 100 בשטח 1,548 מ"ר, ומתירה הקמת מגדל מעורב שימושים בן 29 קומות ובשטח על-קרקעי של 17,590 מ"ר. התב"ע **מחייבת** כתנאי למתן היתר בנייה- אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב, בינוי ופיתוח אדריכלי.

### עיקרי הוראות תכנית תא/4034

1. קביעת יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה לצורך הקמת בניין בן 29 קומות הכולל שתי קומות מסד גבוהות וקומת גג עליונה עבור מתקנים טכניים, מעל קומות מרתף
2. קביעת הוראות לאיחוד 4 חלקות רשומות למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים, הכולל לוח הקצאות.
3. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית
4. קביעת הוראות לשימור מצוק הכורכר קיים בחלק המערבי של המגרש וייעודו לשצי"פ
5. קביעת זכויות בניה ל-16,938.8 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע
6. קביעת צפיפות וגודל יחיד מוצעת
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב
8. קביעת 650 מ"ר כוללים לצרכי ציבור, לשימושי חינוך, תרבות וקהילה
9. הפרשת שטחים במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לצורך הרחבת דרך בפינת הרחובות: רח' לבנדה, רח' הרכבת ורח' ראש פינה

### מצב תכנוני מוצע לפי תב"ע 4034

- מגדל מעורב שימושים בן 24 קומות בגבולות קווי הבניין:
- בקומת הקרקע ובקומה השנייה מסחר, לובאים ושטחי שירות משותפים למגדל.
  - בקומה השלישית שטח ציבורי בבעלות העיריה

- בקומות 13-4 בית מלון לואו-קוסט 210 חדרים
- בקומות 15-14 תעסוקה
- בקומה 16 קומה טכנית ומועדון בריאות משותף למלון ולדיירי המגדל
- בקומות 22-17 41 דירות מגורים בגודל ממוצע 75 מ"ר
- בקומות 24-23 גג טכני דו-קומתי הכולל את רוב המערכות הטכניות של המגדל

בצדו המערבי של המגרש קיים מצוק כורכר בגובה 5-6 מטרים המוגדר בתב"ע תא/4043 לשימור נופי במסגרת יעודו כשצ"פ. התכנית קובעת זיקת הנאה לאורך המצוק ברוחב של 2.0-2.5 מטר. התכנית המוצעת מרחיבה את אזור זיקת הנאה לרוחב משתנה בין 5.5 מ' ל-9.0 מ'. בתחום זה יבוצעו פיתוח שטח, גינון ושתילת עצים לרווחת הציבור ובהתייחסות אל מצוק הכורכר והצמחיה הקיימת עליו. בתוספת זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות לבנדה וראש פינה הנדרשת בתב"ע סה"כ שטח זיקות ההנאה בתכנית הוא 709 מ"ר מתוך שטח מגרש של 1548 מ"ר שהם כ- 46% משטח המגרש והולכי הרגל יכולים להקיף את הבניין מכל עבריו.

הכניסה ללובי הציבורי (הראשי) תהיה מהרחבה בקרן הרחובות לבנדה וראש פינה. בלובי הראשי נמצאות המעליות המשרתות את הייעודים השונים במגדל למעט המגורים. כניסה לשטח הציבורי מתוכננת מלובי ראשי.

כניסה נפרדת ללובי המגורים תהיה מרחוב ראש פינה.

מעל לכניסות ללוביים מתוכנן גגון הצללה והגנה מפני גשם, לכוון הרחובות לבנדה וראש פינה, יבלטו הגגונים עד 2.0 מטר מקו הבניין, אך בתחום המגרש, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה.

משני עברי הלובי הראשי יחידות מסחריות, שהכניסה אליהן תהיה מהרחבה הראשית ומתוך הלובי הראשי.

בנוסף קיימות עוד שתי יחידות מסחריות בעורף הבניין הפונות למצוק הכורכר שהכניסה אליהן תהיה מאזור הולכי הרגל (זיקת הנאה) שלאורך המצוק. רמפת הכניסה למרתפים נמצאת ברחוב לבנדה, בהתאם לנספח התניה של התב"ע.

#### טבלת נתונים\*:

נתונים	תכנית תא-4043	תכנית מוצעת
שטחים עיקריים	12,820 מ"ר	12,820 מ"ר
שטחי שרות	4,770 מ"ר	4,770 מ"ר
מרפסות מגורים	492 מ"ר	490 מ"ר
גובה קומות	3.0 – 6.0 מ'	3.0 – 6.0 מ'
גובה בניין	120 מ'	84 מ'
מספר קומות	29	24
תכסית המגדל	70%	60%
תכסית מרתפים	85%	85%

\* אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, יקבעו הוראות התכנית הראשית. התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו כדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אילו.

## 2. העיצוב האדריכלי

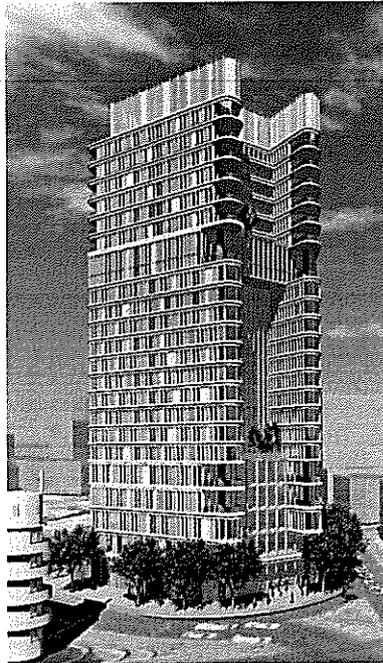
### 2.1 אפיון המבנה

כללי:

1. מוצגות שתי חלופות עיצוב: חלופה א' "חלופת אדריכל העיר" וחלופה ב' "חלופת היזם".
  2. כמו כן, לכל חלופה עיצובית מוצג תכנון המציג נפחים עתידיים המציגים את נפחי הבניה האפשריים, במידה ותקודם ותאושר תכנית לניוד זכויות משימור, להלן עיקריה:
    - תוספת של 50% שטחי בניה בניוד מבניינים לשימור מבלי לשנות את קונטור הקומה והגרעינים.
    - גובה הבניין 34 קומות במקום 29 קומות
- הכול בכפוף לתכנית לניוד זכויות לכשתאושר.**

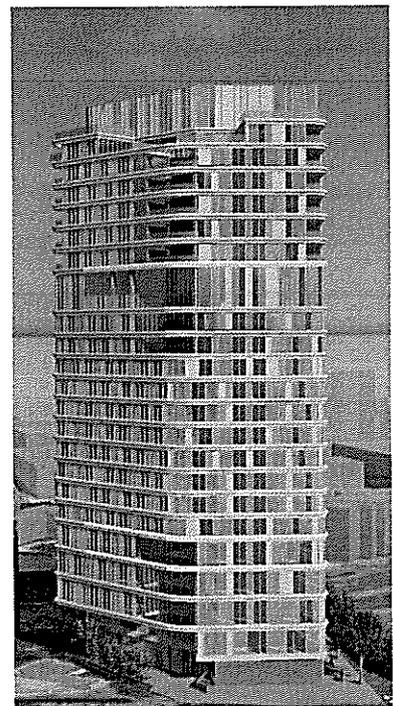
### הדמיות המבנים

חלופה א' "חלופת היזם"

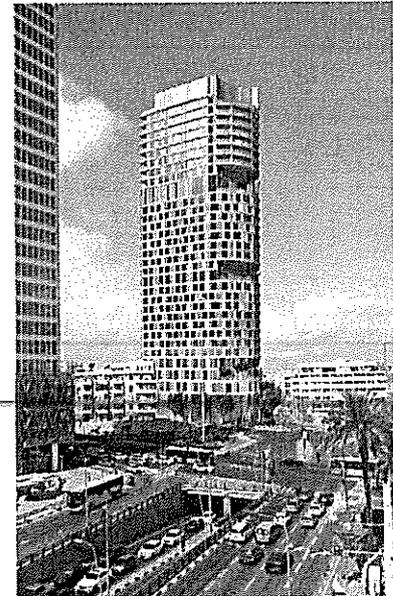


לפי תב"ע: 29 קומות

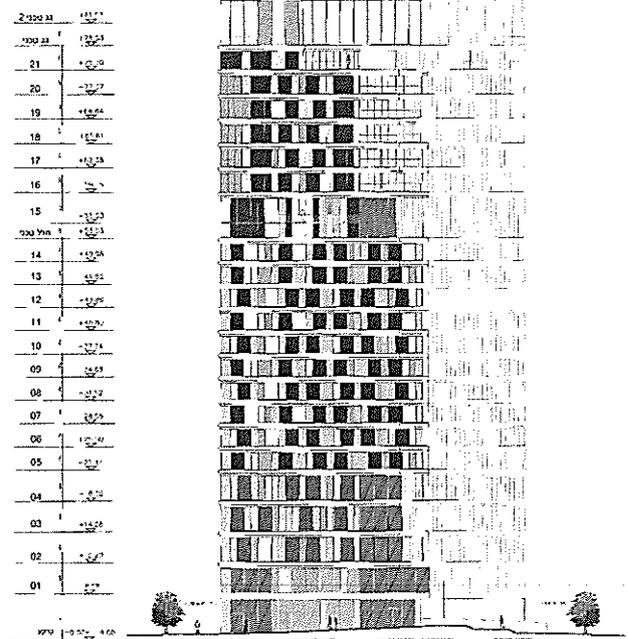
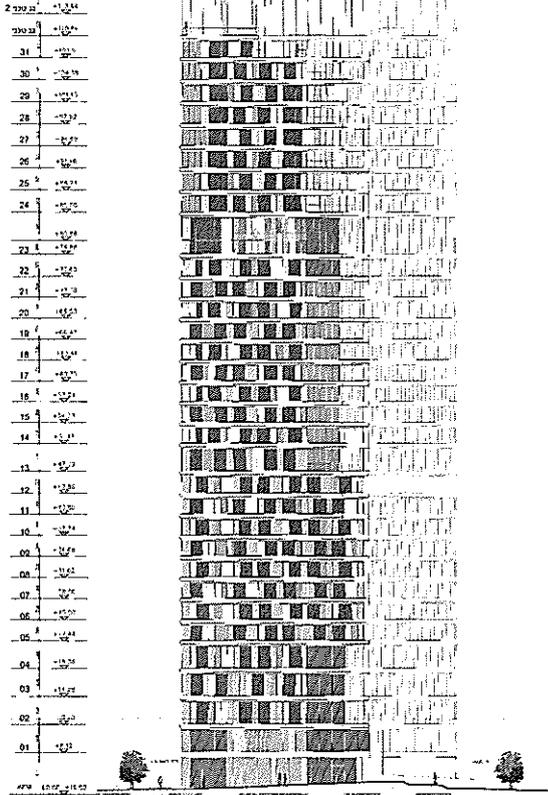
חלופה ב' "אדריכל העיר"



לפי תב"ע: 29 קומות



**חזיתות:**

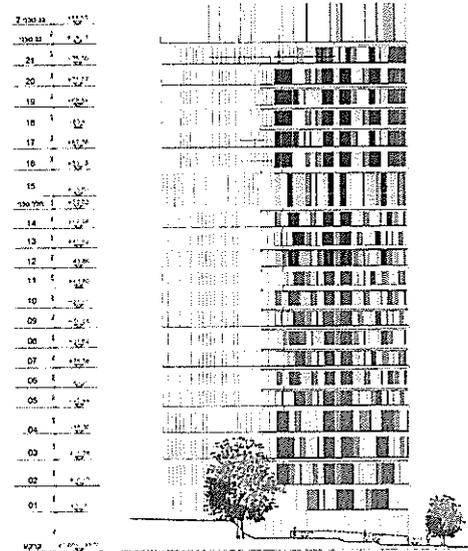
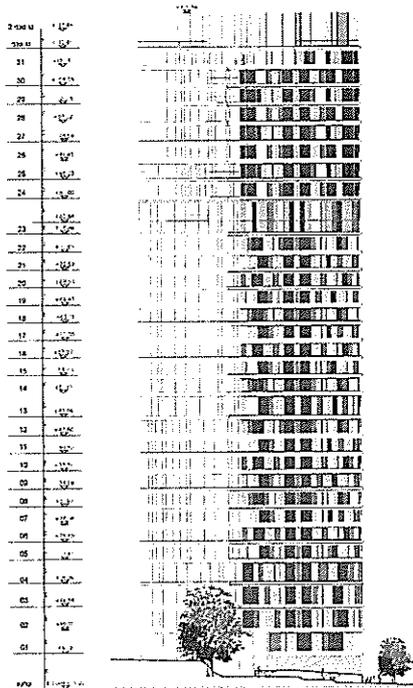


03.08.2020 1200 חזית מערבית מגדל לבנדה 53 Miloslavsky

03.08.2020 1200 חזית מערבית תב"ע 4043 מגדל לבנדה 53 Miloslavsky

34 קומות – תכנית עתידית לניוד זכויות משימור | חזית מערבית

29 קומות – לפי תב"ע | חזית מערבית

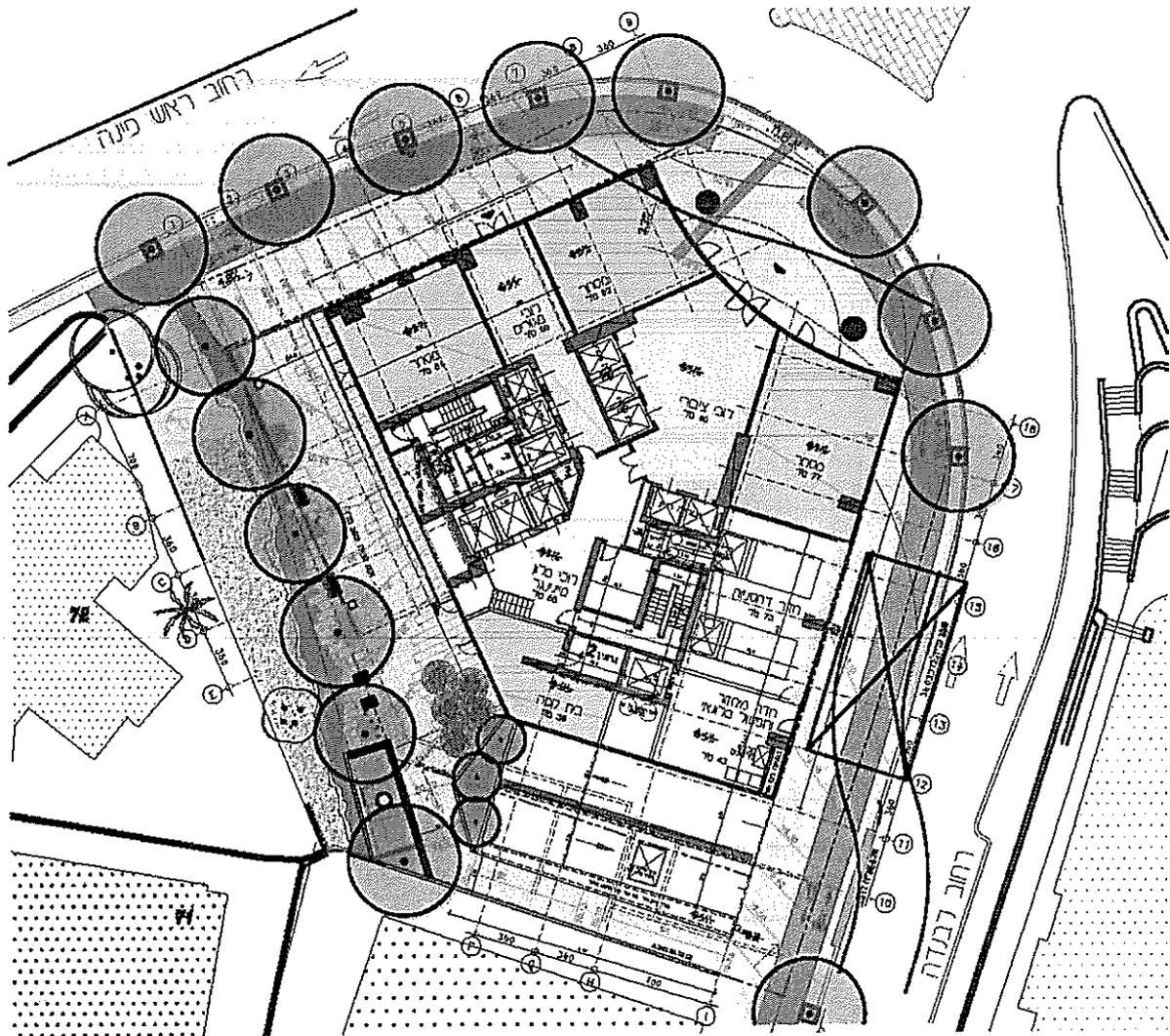


03.08.2020 1200 חזית דרומית מגדל לבנדה 53 Miloslavsky

03.08.2020 1200 חזית דרומית תב"ע 4043 מגדל לבנדה 53 Miloslavsky

34 קומות – תכנית עתידית לניוד זכויות משימור | חזית דרומית

29 קומות – לפי תב"ע | חזית דרומית



- א. תיאור כללי – מגדל מעורב שימושים בן 24 קומות. עיצוב הבנין בחזיתו הראשית מתייחס אל בנין האניה האיכוני (מצידו השני של רח' לבנדה) מצטט את צלליתו המיוחדת ומעלה אותה לכל קומות המגדל שייראו מכל מקום
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים: הכל ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0073395 – "מגדל אלדן-תא/4043".  
לאחר אישור התכנית לתוספת 50% משימור המגדל יהיה בן 34 קומות
- ג. קווי בניין – ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0073395 – "מגדל אלדן-תא/4043".

**2.2 חזיתות המבנה ומעטפת**

- א. בהתאם להוראות התכנית הראשית- לא יותקן קיר מסך בחזיתות הדרומית והמערבית.

כדי שהחזיתות המוצעות תאפשרנה התייחסות משתנה לכווני השמש מחד ולגאומטריית הבניין והנחיות התב"ע מאידך, מוצעת מערכת של קורות אופקיות בהירות בגובה של 90 ס"מ העוקבות אחרי קונטור רצפות הקומות, וביניהן מילואות שהרכבן משתנה בהתאם ליעוד ולכווני השמש. המילואות מורכבות מערב של יחידות מזוגות שקופות ויחידות אטומות ב- 3 גוונים בהתאם לכווני השמש, ודרישות השימוש בקומות.

הקורות האופקיות מורכבות מאגף מלבני במידות 20/90 ומחצי צינור ברדיוס 30-25 ס"מ, הכל מאלומיניום בגוון בהיר/לבן.

אגפי המילואה יהיו ברוחב 90 ס"מ או 180 ס"מ ובגובה משתנה (לפי גובה הקומה). החלונות יהיו אגפי זכוכית בידודית שקופה Low E ברפלקטיביות עד 14%.

האגפים האטומים יהיו או מזכוכית מגוונת אטומה (ברפלקטיביות עד 14%) או מלוחות אלומיניום צבועים ומאחוריהם פנל מבודד חום.

גוני האגפים האטומים יהיו לבן, אפור בהיר ואפור כהה יותר וישתלבו עם הגוון הכהה יותר של הזכוכית השקופה.

## ב. מרפסות

- לפי הנחיות התב"ע המרפסות אינן בולטות מקווי הבניין.
- המרפסות ממוקמות בפינות הבניין ובי"שקעים" בקומות.
- עקרונות עיצוב החזית של הרצועות האפקיות יחולו גם על המרפסות לצורך שילובן המלא בבניין.
- מעקות המרפסות יהיו שקופים ככל הניתן.

ג. **הצללות וסגירות חורף** - , במידה ותהיינה הצללות ו/או סגירות חורף הן תתבצענה בהתאם לפרטים ולחומרים התואמים את ההנחיות העירוניות לפרגולות, פרגודים, הצללות וכו'.

ד. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

## ה. חזית חמישית

- מרפסות הגג בקומות הציבוריות תהיינה מגוננות ויאפשרו מילוי אדמה לשתילה חלקית.
- על מרפסות הגג הציבוריות לא יוצבו מתקנים טכניים מרעשים.
- המערכות הטכניות שעל הגג העליון (על שני מפלסיו) תהיינה מוסתרות ע"י קיר מסתור אקוסטי הבנוי מפנלים אטומים כמוגדר בפרק החזיתות ולפי דרישות היחידה לאיכות הסביבה ובגובה של עד 7.0 מטר (לפי הוראות ה"תכנית הראשית").

ו. **תאורה אדריכלית**: תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ז. **יחס להנחיות מרחביות**: התכנית כפופה להנחיות המרחבית הכלל עירוניות. במקרה של סתירה בין הנחיות מרחביות להוראות תכנית העיצוב יגברו הוראות תכנית זו.

### 2.3. קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. כניסות

- הכניסה ללובי הציבורי (הראשי) תהיה מהרחבה בקרן הרחובות לבנדה וראש פינה.
- כניסה נפרדת ללובי המגורים תהיה מרחוב ראש פינה.
- מעל לכניסות ללוביים מתוכנן גגון הצללה והגנה מפני גשם. לכוון הרחובות לבנדה וראש פינה יבלטו הגגונים עד 2.0 מטר מקו הבניין, אך בתחום המגרש.
- מאזור זיקת ההנאה לשימוש הציבור תהיה כניסה נוספת ללובי המלון.

#### ב. שטחים משותפים בנויים

הלובי הציבורי מהווה כניסה וגישה משותפת לחניון הציבורי, לקומה הראשונה (מסחרית), לקומה הציבורית (של העיריה) ולשתי קומות המשרדים. בחזית רחוב לבנדה נמצאים חדרי דחסניות האשפה בצמוד לפיר צנורות האשפה האנכיים (שוט), ולידם חדר מיחזור כללי (דיתוס קרטונים ואשפה גדולה) שימש גם כחדר כניסה ויציאה של אספקה וכביסה למלון.

#### ד. שטח ציבורי בנוי

התכנית כוללת שטח ציבורי בנוי בהיקף של 650 מ"ר (ברוטו). השטח הציבורי ממוקם בקומה שלישית.

### 2.4. נגישות

תכנון הבניין והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 2.5. תנועה

רמפת הכניסה למרתפים נמצאת ברחוב לבנדה, בהתאם לנספח החניה של התב"ע. החניה ב-5 מרתפים (חניון "בורג") וכוללת כ-120 מקומות חניה לרכב, 25 מקומות חניה לאופנועים ו-65 מקומות חניה לאופניים, הכל כמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

### 2.6. מערכות

#### מתקנים טכניים והנדסיים:

חשמל: המגדל יכול לחדר שנאים ומיתוג של חברת החשמל להזנת דירות המגורים וחדר שנאים פרטי להזנת שאר חלקי הבניין. חדרי השנאים ימוקמו במרתף הראשון כאשר הגישה לפריקת השנאים היא דרך פתח ברמפת הכניסה לחניה. גנרטור תרום ימוקם על גג המגדל. אספקת הדלק לגנרטור תהיה משוחה במדרכה בין פתחי הגישה לדחסניות.

גז:

הגז לבניין יסופק ממיכל טמון במאצרה הממוקמת בתחום זיקת ההנאה למעבר הציבור, למרגלות מצוק הכורכר. פתח הזנת הגז ישולב בתוך הגדר הדרומית.

מים:

כניסת המים הראשית (הגמל) תהיה מרחוב לבנדה בפנינה הדרומית הצמודה לירידה לחניון. הגמל ישולב בדופן הירידה לחניה.

מאגרי המים לצרכים השונים ימוקמו במרתף התחתון, בקומה הטכנית ועל הגג בהתאם לדרישות הטכניות.

כבוי אש:

מתקן ההתחברות של סניקת הכבאית אל הבניין יהיה משולב בפנינה הדרומית של חזית הבניין בסמוך לרחבת הכיבוי ולירידת הרמפה לחניון. רחבת כיבוי אש תמוקם על המדרכה ברחוב לבנדה כמסומן בתכנית הפיתוח.

מיזוג אוויר ואוורור:

כל מתקני מיזוג האוויר יהיו על הגג ובקומה הטכנית מבודדים אקוסטית ומוסתרים. פליטת אוויר מהמרתפים תמוקם בחזית המערבית ובגובה העולה על 6 מטרים מעל פני הקרקע. פירי הוצאת עשן מהבניין יעלו אל הגג העליון. מנדפים מבתי אוכל בקומת הקרקע יעלו אל הגג העליון.

אצירת אשפה, פינוי ומיחזור:

חדר אצירה מרכזי ימוקם בקומת קרקע ובו ימוקמו 2 דחסנים נתיקים בנפח של 12 קוב. סמוך לחדר האצירה המרכזי ימוקם חדר מיחזור כאשר בחדר הנ"ל יוצב מכבש קרטונים (10 טון) חדר זה ישמש גם כחדר אצירת ביניים למסחר כמו גם לאזור הציבורי שטחים הממוקמים במפלס קומת הקרקע.

במפלס קומת מרתף ימוקם חדר מיחזור לדיירים אליו יפנו הדיירים את מרכיבי המיחזור מהחדר הנ"ל יתבצע הפינוי באמצעות מעלית אל חדר המיחזור/אצירה מרכזי.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים:

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. 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)

בריכת שחיה:

בבניין תמוקם בריכת שחיה במסגרת מועדון בריאות שיוקם בחלק מהקומה הטכנית שמתחת לקומות המגורים (קומה 15 לפי התב"ע או קומה 24 לאחר תוספת שטחים משימור) ובמסגרת נפח הבניין.

בריכת השחיה במידות 17/3.8 מטר ובעומק 0.9-1.5 מטר תהיה יצוקה מבטון באתר. במקום סמוך ונגיש יהיה חדר מציל / עזרה ראשונה.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

בצדו המערבי של המגרש קיים מצוק כורכר בגובה 5-6 מטרים המוגדר בתב"ע תא/4043 לשימור נופי במסגרת יעודו כש"פ.

התביעה קובעת זיקת הנאה לאורך המצוק ברוחב של 2.0-2.5 מטר. כמו כן קובעת התביעה זיקת הנאה לציבור לאורך הרחובות לבנדה וראש פינה. סה"כ שטח זיקות ההנאה לא יהיה קטן מ-450 מ"ר. התכנית כוללת סה"כ 709 מ"ר זיקת הנאה לציבור.

בתחום זיקת ההנאה שבין המגדל למצוק הכורכר יבוצעו פיתוח שטח, גינון ונטיעת עצים לרווחת הציבור ובהתייחסות אל מצוק הכורכר והצמחיה הקיימת עליו. זיקות ההנאה יפותחו ללא גדרות ומכשולים, ללא מערכות טכניות המהוות מפגע פיזי או ויזואלי.

### **3.2 פיתוח השטח**

- **מי נגר** - השטח לחלחול טבעי במגרש הוא 235 מ"ר המהווים 15% משטח המגרש וכוללים בתוכם את שטח מצוק הכורכר כמוגדר בתביעה.
- העצים בתחום השצ"פ הצמוד למצוק הכורכר שתולים בקרקע הטבעית.
- נטיעות מעל מרתפים בהתאם לדרישות העירוניות.
- העצים הנטועים במדרכות לאורך הכבישים ינטעו באדמת מבנה.
- ינטעו עצים בוגרים (גודל 10).
- פרטי בית הגידול מפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.
- פיתוח שטחי זיקת ההנאה לאורך הרחובות יהיה ברצף עם פיתוח המדרכה כמתואר בתכנית הפיתוח.

### **4. מאפייני בניה ירוקה**

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

#### **א. דו"ח רוחות**

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

#### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, לצורך עמידה בקריטריון הנדרש, תתאפשר פריסת אמצעי הצללה ניידים כגון שמשיות צל, באזור הישיבה בפיתוח.

#### **ג. יעילות אנרגטית**

המגדל יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

במלון יותקנו מערכות יעילות למיזוג ולהשבת חום, לחימום מים חמים. במבני המגורים יותקנו מערכות מיזוג יעילות מסוג VRF השבת חום שישמשו גם לחימום מי צריכה ביעילות גבוה.

#### **ד. ניהול מי נגר**

הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5) תתאפשר באמצעות הקמת מאגר אטום במרתף בנפח של 21 מ"ק לקליטת מי הנגר מהגגות

והמרפסות ומשאבה בספיקה של 7 מ"ק לשפיקה חופשית לרחוב לבנדה.

## ה. חסכון במים

- בשטחי המלון יותקנו קבועות שרברבות חסכוניות ע"פ דרישות תקן הבנייה הירוקה ת"י 5281.
- תכנית הפיתוח תעמוד בתנאי הסף לחיסכון במים שפירים להשקיית גינון בהשוואה לגינת ייחוס כמוגדר בתקן ת"י 5281 באמצעות ראש בקרה חכם, שימוש בטפטפות והתאמת כמויות המים בהתאם לעונות השנה ולהמלצת משרד החקלאות.

## ו. איורור הדירות

בהתאם לחישובי אוורור מפולש המצורפים בנספח הקיימות, הוגדרו פתחים למיקסוס אוורור טבעי בקומות המגורים. מיקום הפתחים הנדרש מצורף בנספח הקיימות לתכנית.

## ז. דו"ח תרמי עקרוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

## ח. ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי ההחום העירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

## 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.

## 7. תנאים להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. רישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

## 8. תנאים לאכלוס:

1. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין שינתן טרם יישומם בפועל והזמנת חומרי הגמר.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.

## חוות-דעת צוות יפו והדרום ואדריכל העיר :

- א. ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :
1. סיום תאום לנושא מיקום מערכות טכניות. העתקת פילר מערכות ושילובו בנפח הבניין.
  2. סיום תיאום לתכנית ייצוב המצוק וקבלת אישור יחידת המצוקים במנהל בת"ש.
  3. סיום תאום תכנון השטח הציבורי הבנוי מול אגף מבני ציבור וקבלת אישור אגף הנכסים.
  4. סיום תאום מול היחידות העירוניות: יחידה לתכנון בר קיימא, אגף התנועה, הרשות לאיכות הסביבה.
  5. סיום תאום לנושא מיקום השטח הציבורי לשביעות רצון צוות התכנון, אדריכל העיר ואגף תכנון מבני ציבור
- ב. להחלטת הוועדה, קביעת החלופה העיצובית.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדין :

אלון הרשקוביץ: בתוכנית עיצוב למגדל ברח' לבנדה בשכונת נווה שאנן תוכנית 4043 זהו מגדל מעורב שימושי תעסוקה מלונאות בשתי דרגות מגורים ושטחי ציבור בהיקף שנקבע בתב"ע. התוכנית מגיעה לענין עיצוב המבנה ללא הסכמה עם צוות התיכון ואדריכל העיר על כן במצגת הזו תראו שתי חלופות עיצוב למבנה כמו כן במצגת תראו נפת עתידי כי בכוונת היזם לקדם תב"ע לניוד זכויות משימור

היזם מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

אורלי אראל: בדברט כתוב ממליצים לאשר את תוכנית העיצוב והכוונה היא לאשר את חלופה של מה"ע ולא החלופה של היזם.

אסף הראל: בענין האטריום הפנימי למה אם סוגרים מדוע הנחת היסוד אם המבנה הוא שלם אז צריך לשמור על קווי המתאר הנוכחים ורק להשלים? ולמה לא מקטינים את תכנית הבנין. אני מעדיף את האופציה העיצובית של אדריכל העיר. הרעיון לחבר את בית האוניה לא רעיון טוב בכלל וזה לא מקובל. יש כאן בנין צמוד וכל הערכים של המינמליזם והאחדות והפשטות מקבלים היפוך בבנין ואני שואף לבנין עוד יותר פשוט עוד יותר אחיד הזיתות יותר שקטות. בעיניי לא צריך את קומת הביניים לעשות שם קומה כפולה. העליה לגובה במקומות כאלה היא מבורכת. עדיף שקומות העסקים יהיו צמודות לקומה הציבורית.

ליאור שפירא: הדוגמא שהיזם הציג עם הבנין העגול הוא שונה מהמרקם העירוני והוא ממוקם בשער כניסה לעיר, זה מבלט את החלק שלא בעיר הלבנה. מצד אחד האדריכלות עם הזכוכיות מציג דברים שאנחנו לא אוהבים ומצד שני הבנין כבנין יוצר סוג של מלרוז פלייז שומר על סביבה, הוא נמצא ליד מגדל ויטניה ודווקא במקומות כאלה שאנחנו יכולים לאפשר לעצמנו כדאי לנסות. גם יפה שהיזם חשב איך לשלב עם הבנין הנוסף. אנחנו מקבלים הדמיה איך הבנין יראה אם תיהיה תוספת של 50% וזה מבורך ואני מקווה שהמגדל יגדל לגובה וצריך להבין מה המטלות הציבוריות.

אורלי אראל: היום אנחנו בתוכנית עיצוב ואתם תמיד רוצים לדעת מראש על תוכניות שמוסיפות זכויות ושנציג זאת. התוכנית שמוסיפה זכויות היא מניוד לשימור אין לה תועלות אחרות זה מעבר לתוכנית המתאר. התוכנית שבתוקף תואמת מתאר. יש לוועדה המקומית אפשרות להוסיף תוספת של 50% מעבר לתוכנית המתאר רק עד ידי ניוד זכויות משימור מבנינים מתוקף תוכנית 2650.

מיטל להבי: המיקום הוא בשער כניסה לעיר וזה יצליל לכיוון איילת השחר וראש פניה. הייתי שמחה לראות מה המתאר אומרת על האזור הזה. הוא מבקש זכות מוקנת בתב"ע אבל לגבי התוספת של 5 קומות זה המקום לשאול אם נכון או לא ללכת מעבר לתב"ע ולהוסיף קומות בגלל ההצללה וכי.

אורלי אראל: אנחנו רק מראים אופציה ושנבוא עם התבע נבוא עם כל הבדיקות. מיטל: מה ההבדל בין התוכנית של העיריה לתוכנית של היזם. לבוא ולהגיד לנו שבמקום זיקת הנאה של המצוק שנדרשת בתב"ע ברח' של 2 מ' עד 2.5 נותנים לנו 5.5 מ' בכל הצגה אחרת היו מציגים לנו את זה כתועלת ציבורית שראויה למילה טובה. ברגע שאומרים שמגדילים את זיקת ההנאה ל 670מ שטח של זיקת הנאה היו אומרים וואו. אז בואו נראה את הדברים הטובים לבוא ולתת לנו זיקת הנאה של כל המצוק כמעט 9 מ' אני רוצה הסבר.

אופירה: יש שם מדרכה של חצי מטר איך יצרו 9 מ' אני מבקש הסבר.

מיטל: שאתה מתייחס להרחבה תתייחס גם לזיקת ההנאה שהורחבה לשטח מעבר ליד המצוק השטח של 670מ'. בנוסף אני אוהבת את הצעת אדריכל העיר. תבחירו מה עיקר הויכוח של העיצוב והמשמעותיות האחרות בזיקות הנאה, מה המשמעות בתכנית בקומת הקרקע, מה המשמעות של הצללת עצים וכד'. דבר שני להגיד שמתוקף מה נאמר שעל תוכנית מתאר אפשר להוסיף של 50% ? אז בשביל מה צריך לתקן את תוכנית המתאר.

אורלי אראל: ניווד משימור.

מיטל להבי: אני הבנתי שאפשר לתת הקלה של 10 קומות פתאום אפשר לתת 50% זכויות מתוקף ניווד משימור.

אורלי אראל: הוא יכול להוסיף 5 קומות ועד 50% הפרמטר הראשון זה מה שקובע. הראלה אברהם אוזן: אנחנו עכשיו בתוכנית עיצוב. ככל תוכנית השימור יש בה מנגנון ניווד נספח ה' ולפיו כשמניידים ממגרש למגרש המקבל יכול לקבל היקף זכויות של עד 50% ממה שיש במגרש המקבל ועד ההגבלה של תוספת הקומות. בהליך הזה לקחו את ההגבלה ולקחו את תוספת הקומות בהקבלה של סטיה ניכרת מה אפשר לקבל בהקלה. לכן במקסימום, בהתאם לתוכנית השימור זה 5 קומות איך מפעילים זאת? איפה שיש הגבלה של גובה בנספח הבינוני של תוכנית המתאר הכל לפי תקנות סטיה נכרת. רק איפה שאין לי הגבלה של גובה במע"ר שם אני יכולה לעלות יותר כי אין לי הגבלה של גובה בתוכנית המתאר.

אורלי אראל: ולכן הראנו שיש לתוכנית העיצוב שתי חלופות אחת לפי התבע התקפה והשניה תוספת של 5 קומות שיהיה ניווד משימור.

ראובן לדיאנסקי: צריכים להיות מדוייקים יותר, אם אנחנו מקבלים את המלצת הצוות המקצועי מה שמוצג אלו 2 חלופות ואם אנחנו מאשרים צריך לעשות אבחנה בין שתי החלופות ולא לאשר באופן גורף, צריך להיות יותר מדוייק בהחלטה לגבי איזה חלופה.

אלון גולדמן: בקשנו לראות חלופה של עיצוב מגדל יותר רגולרי, כלומר שהנפח עוקב את קווי הבנין ויודע לתפוס את הצומת בצורה אחידה. כנל ללא קפיצה וקומות "רוחבות" על פני קומות אחרות כלומר שהנפח שלו אחיד. זה תואם גם לשפה האחידה לאורך המע"ר. לגבי חיבור לסביבה והשער כניסה שנמצא בנווה שאנו, רח' ראש פינה יקבל גם את מגדל לבנה וגם את מגדל הרכבת 72 שכבר נמצא בעבודה היום אצלנו במינהל והוא גם נותן נפח שעוקב אחרי הצומת אחיד ורגולרי. בהסתכלות על התוכניות עיצוב שמקודמות בסביבה ותביעות שאושרו אנחנו מאמינים שהחלופה הרגולרית היא הנכונה במקרה הזה. בנוגע לקומת הקרקע וזיקות ההנאה לשימוש הציבור נעשתה עבודה מאוד טובה בשיתוף פעולה מצויין לקבל קומת קרקע שיש בה חזיתות מסחריות וזיקת הנאה רחבה לשימוש הציבור. התביעה מרחיבה את המדרכות ברוחב 4מ' והתכנון של עורף המגדל עם זיקת ההנאה תא שטח ביחס למצוק עבודה טובה של אדריכלים. אלון הרשקוביץ: לגבי האתריום היה אפשר לתכנן בצורה שונה זו בחירה של האדריכל זה מה שנבחר להציג בחלופה שאנחנו בקשנו.

#### הצבעה

המלצת הצוות מהנדס העיר ואדריכל העיר  
וחלופת היזם

#### חלופת מה"ע

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

#### חלופת היזם

ליאור שפירא

חלופת מה"ע ואדריכל העיר התקבלה

**בישיבתה מספר 0015-20'ב' מיום 19/08/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- הועדה החליטה לאשר את בהחלופה העיצובית שהוצעה ע"י מה"ע וזאת בכפוף לתנאים הבאים:
1. סיום תאום לנושא מיקום מערכות טכניות. העתקת פילר מערכות ושילובו בנפת הבניין.
  2. סיום תיאום לתכנית ייצוב המצוק וקבלת אישור יחידת המצוקים במנהל בתי"ש.
  3. סיום תאום תכנון השטח הציבורי הבנוי מול אגף מבני ציבור וקבלת אישור אגף הנכסים.
  4. סיום תאום מול היחידות העירוניות: יחידה לתכנון בר קיימא, אגף התנועה, הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי.