

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - - '23-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	181302
קואורדינאטה Y	661522

**כתובת:**

תל אביב-יפו	בושם	82
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	106
תל אביב-יפו	דרך בר-לב חיים	104



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023 11 - 0023-23

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק	124	191-192, 201

### שטח התכנית:

3.850 דונם

### מתכונים:

אדריכל תכנית: גל אור פישביין אדריכלים  
 יועץ בנייה ירוקה: יפעת סלע  
 יזם: מגדלי גאון (הכשרת הישוב, גאון נדל"ן)  
 בעלות: מגדלי גאון

### מצב השטח בפועל:

מגרש בשטח של כ- 3 דונם בו קיים מבנה בן שני אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים 32 יח"ד סהכ.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4499-התחדשות עירונית בר לב 104-106 אושרה ב 16.8.23. התוכנית ממוקמת בקרן הרחובות חיים בר לב ובושם, בשכונת לבנה, בדרום מזרח תל אביב יפו. מטרת התוכנית הינה התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי למגרש על ידי הריסת הבניה הקיימת והקמת שני מבנים הכוללים: מגורים (103 יח"ד), מסחר בקומת הקרקע ושטחים ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, הכל בהתאם לתוכנית תא/מק/4499.

### מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מציעה מבנה מרקמי (עד 9 קומות) לאורך רחוב הבושם ומגדל (עד 24 קומות) בדרך חיים בר-לב, בשני המבנים מסחר/דופן פעילה בקומת הקרקע כלפי הרחובות.

התוכנית כוללת את הרחבת הרחובות ההיקפיים עבור שילוב שבילי אופניים, נטיעת עצים ושיפור המרחב הציבורי הסובב.

התוכנית כוללת הוראות ומנגנון לתחזוקת שטחים משותפים לטובת בעלי הנכסים החוזרים.

הבינוי מלווה את הרחובות בר לב והבושם באופן בו המגדל בן 24 הקומות פונה לרחוב בר לב ובינוי מרקמי מלווה את רחוב הבושם.

המבנים מתוכננים מעל קומת מסד מסחרית ומלוות רחוב ברובה. חלק משטחי המסחר פונים גם לחצר פנימית.

החצר הפנימית יוצרת רצף פתוח עם בית הספר חורב שמדרום לו כשבתווך ביניהם מוצב מבנה לצרכי ציבור המתוכנן כגן ילדים.

הבינוי מדגיש את מסות הבניין המאפשרות זיהוי של יחידות הדיור כחלק מאגפי הבניין.

מעטפת הבניין מאופיינת בטכנולוגיה מתועשת חדשה המאפשרת שימוש באריחים מלאכותיים במגוון רחב עם בידוד טרמי איכותי.

הפיתוח והפתרון הנופי מאופיינים במספר רב של גישות להולכי רגל לפנים הפרויקט באופן המייצר נגישות גבוהה לציבור.

הפרויקט מצוי בצומת בה נפגשים שבילי אופניים כחלק מפרויקט "מהיר לעיר".

במרחב ניתן פתרונות לחניית אופניים גם במפלס הקרקע ובחניון התת קרקעי.

### נתונים:

התכנון תואם את התכנית הראשית ודרישותיה. אין בתכנית העיצוב כדי לגבור על הוראות או נתונים תבועיים.

### הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023 11 - - '23-0023

## 1. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

#### הבינוי בשלושה מבנים נפרדים :

מגדל בן 24 קומות בפינת הרחובות בר לב והבושם, מבנה מרקמי בן 9 קומות לאורך רחוב הבושם בשני מבני המגורים סהכ 103 יח"ד, מבנה שלישי נפרד בגובה שתי קומות למבני ציבור עם גישה נפרדת מהדופן הדרומית של המגרש בצמוד לבית ספר לבנה. מתוך השטחים העיקריים למגורים יוקצו שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע והמרתף העליון. תכסית הבינוי על קרקעית תהיה עד 60% סה"כ תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 85%, כך שישארו לפחות 15% פנויים בתת ועל הקרקע (בחפיפה) להשהיית מי נגר, נטיעות וחלחול במסגרת המגרש הסחיר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה). גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (מרצפה אל רצפה). לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בקומת הקרקע למעט בעבור שטחי הציבור. מתקנים וארונות תשתיות (כגון פילרים) ישתלבו במעטפת הבינוי ויוצגו במסגרת היתרי בניה. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומות הגג ומעליה, ובלבד שישתלבו כחלק מהעיצוב הכללי של המבנה ותובטח הסתרתן מהרחוב. ככל שהמתקנים יותקנו בקומה טכנית, זו תיחשב במסגרת מניין הקומות. שטחי הגגות אשר לא ישמשו למתקנים טכניים יטופלו ויתוכננו כחזית חמישית מגוננת ונגישה. שיפוע הירידה והרמפה לחניון בתת הקרקע במגרש יתבצעו בתכסית הבינוי בלבד. מרווח בין המגדל למבנה המרקמי לא יפחת מ-6 מ' נטו (ללא מכשולים בקומת הקרקע) מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו במפלס המדרכות הסמוכות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.

#### מסחר

בקומת הקרקע ישולב מסחר ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כלפי הרחוב והחצר הפנימית בהיקף שלא יפחת מ-80% מחזית המבנה לרחובות הסובבים. הכניסות לשטחים המסחריים ולמבואות המגורים תהיינה נפרדות ומוקמות כלפי הרחוב. בתחום המרווח הקדמי תותר פעילות מסחרית לצורך שימושי הסעדה ושיבה, שיהוו חלק מיחידות המסחר. המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית בפועל יתוכנן כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות וללא שינוי מפלסי. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה. יותר חיבור אנכי פנימי בין השטחים למסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה לטובת רציפות הפעילות המסחרית בין הקומות. בכל מבנה הכולל שטחי מסחר יתוכננו פירי נידוף לסה"כ שטחי המסחר שיתועלו לגג העליון. הפתרון יתייחס להפרשי הגבהים בין במבנים למניעת מטרדים.

#### גובה מבנים

גובה המגדל לא יעלה על 90 מ' מעל לכניסה הקובעת כולל גג טכני המבנה המרקמי לא יעלה על 24 מ' מעל לכניסה הקובעת

#### קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4499-התחדשות עירונית בר לב 106-104. תותר בנית מרתפים בקו בניין 0, כל עוד נשמרים לפחות 15% איכותיים פנויים בתת ועל הקרקע בתחום המגרש הסחיר כאמור בסעיף 6.7 בתכנית הראשית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>20/12/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0023-ב' - 11</b>

**ב. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה בינונית	66-70	3	46	44%
דירה בינונית גדולה	97	4	52 מיתוכם 32 דירות תמורה	50%
דירה גדולה	117	5	2	2%
דירה גדולה מאד	135-150	5+	3	3%

שטח דירה ממוצע לא יעלה על 85 מ"ר ברוטו/פלדלת

לא תותרנה יחידות דיור בתת הקרקע ובקומת הקרקע.

**ג. שטחים ציבוריים-**

במסגרת התוכנית מוקצים שטחים בנויים על קרקעיים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 454 מ"ר עיקרי ו 96 מ"ר שרות, שטחים בתת הקרקע 84 מ"ר וחצרות מוצמדות בשטח של לא פחות מ-300 מ"ר ועד 400 מ"ר.

מיקומם של שטחי הציבור יהיה במבנה עצמאי בן שתי קומות מעל מרתף פרטי הגישה למבנה הציבורי יהיה מהדופן הדרומית של המגרש שרוחבו לא יקטן מ 2 מ' חצרות מבני הציבור יוצמדו לשטחי מבנה הציבור וירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים לא יפחת מ-4.5 מטרים ברוטו. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. גישה להולכי רגל עצמאית לכל מפלסי השטח הציבורי דרך מבואות עצמאיות. כניסה לחניה תעשה דרך חניון משותף לפרוייקט. יתאפשר מענה תפעולי עבור השימוש הציבורי, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים הסחירים והשימוש הציבורי. ככל שיתוכנן מטבח מבשל לשטחי ציבור, יידרש פתרון נידוף לקומות הציבוריות המבונות ולחצרות המוצמדות ניתן יהיה להוסיף מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים

ניתן יהיה לתכנן מרפסת בקומה ראשונה ומרפסת גג פעילה מעל מבנה הציבור וניתן יהיה להוסיף קירוי למרפסות אלו.

לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

שטחי החוץ המוצמדים לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - - '23-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים.

מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי

ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרבת הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור אגף הנכסים לתכנון שטחי הציבור והחצרות הצמודות שלהם.

**אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטראטגי ממליצות להתאים את הבינוי עבור 3 כיתות מעון ורסטיליות ולהמשיך לקדם את התכנון תוך הצגת אפשרות למיקום מיגון וחדרי מדרגות בהתאם. תאום סופי יעשה כתנאי להיתר בניה.**

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרי הגמר מאופיינים כאריחים מלאכותיים בגוון בהיר בשילוב מעטפת חומר קל (אלומיניום/hpl) בהיקף המרפסת.
- ב. **מרפסות** –
  - חל איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
  - המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך.
  - לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
  - מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- א. **קומה טיפוסית:**
  - לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן
  - לנושא זה יוצג בחוברת העיצוב:
  - קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה
  - חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה
- ב. **מסתורי כביסה-**

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - - '23-0023	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לכל הדירות בתחום התכנית ינתן פתרון לתליית כביסה במסתור כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. יש להציג בחוברת את הנושא בצורה ברורה ולציין בתקנון את הפתרון המוצא.

- א. **הצללות וסגירות חורף** –  
הצללות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בדרישות החוק  
סגירות חורף ייקבעו במסגרת רישוי עסקים ויתאמו להנחיות העירוניות לנושא
- ב. **שילוט** –  
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ג. **חזית חמישית**  
כל הגגות יטופלו כגג מועיל ויתאמו עם המחלקה לבניה בת קימה והכל בהתאם להוראות התבע לנושא זה. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל 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.

## 2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**  
כל הכניסות למבנים תהיינה מרחוב הבושם ורחוב בר לב, כל בניין בכניסה נפרדת.
- ב. **קומת הקרקע**  
בקומות נהקרקע מתוכננים שטחים מסחריים, לובאי כניסה, שטחים לרווחת הדיירים ושטחי תפעול.
- ד. **שטחים משותפים בנויים**  
בקומת הקרקע והמרפ מתוכננים שטחים לטובת הדיירים

## 2.2 נגישות

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

## 2.3 תנועה

החניה במגרש תהיה כולה תת קרקעית  
החניות עבור השימושים הציבוריים יוקצו במרתף העליון בקרבת הגרעין של המבנה הציבורי.  
הרמפה ירידה למרתף תהיה כחלק מהתכנית הבנויה  
חניות האופניים תהיינה תואמות למדיניות 9144 או מדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לא תתאפשר כניסה ויציאת רכבים לרחוב בר לב  
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש  
התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה קרי 1: 0.8 למגורים

## 2.4 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** –  
ישולבו במעטפת הבינוי ויוצגו במסגרת היתר בניה  
חדרי טרפו: ימוקמו במרחק הנדרש עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת
- ב. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** –  
פליטות המזהמים יופנו אל גג המבנה באמצעות פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, מסעדות, בתי קפה ואוורור חניונים) יוכנו תשתיות לשילוב פיר וארובות במסחר.  
פליטת גנרטור החירום תהיה על גג המבנה בגובה 2 מטר מעליו.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - 0023-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פליטת החניון התת קרקעי תהיה על גג המגדל או כל פתרון שיתואם עם הרשות לאיכות הסביבה. מיקום פתח יציאת האוויר שמעל המפוחים ייבדק בשלב היתר הבניה. כניסת ויציאת האוויר לא יופנו כלפי המרחב הציבורי והשטחים המשותפים בקומת הקרקע.

#### ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

האשפה תפונה מחדר אשפה בקומת הקרקע הנושא יתואם ויקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון בוועדה המקומית.

ד. הנחיות אקוסטיות - בקשה להיתר תכלול חוות דעת אקוסטית שתאשר ע"י הרשות לאיכות סביבה וקיימות ותבחן את מפלסי הרעש הצפויים ממערכות מכאניות, מתחבורה, כבישים, רעש מטוסים, משטחי ציבור ומסחר ותקבע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש. המלצות אלו יוטמעו בהיתר הבניה.

#### ה. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה מיקום רחבות וסימון יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ו. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו ככל הניתן 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)**

### 2.7 בניה בשלבים:

הבניה תעשה בהינף אחד.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

זיקת הנאה ברחוב בר לב והבושם מקו מגרש לחזית מסחרית מלווה רחוב, חזית צפונית וחזית מערבית. כמו כן קיימת זיקת הנאה] מעבר למבנה ציבור בחזית הדרומית של המגרש, מחברת בין רחוב הבושם לאורך קו מגרש דרומי עד לכניסה למבנה ציבור.

תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית ובהתאם למסומן בתשריט, כך שהמרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין החזית המסחרית ו/או הכניסות למבנים בפועל יתוכננו כהמשך רציף ונגיש של המדרכה, באופן המבטיח תנועה חופשית של הולכי רגל ללא גדרות ומעקות.

בנוסף תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברוחב של לפחות 2 מטר כמסומן בתשריט התכנית בכדי לאפשר גישה למבנה ציבור הנפרד.

בשטח זיקות ההנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינו לבין עצמן ובינו לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות וכן הצבת שולחנות וכסאות לטובת שימושי המסחר. כמו כן, יושם דגש על בתי גידול ראויים לעצים.

תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ממפלס מרתף 2- ואילך בלבד, לעבר רחוב בר לב. זאת, בכפוף למגבלות התכסית הקבועות בסעיף 6.7 "ניהול מי נגר" ובסעיף 6.9 "סטיה ניכרת".

לא תותר פליטת אוורור מרתפים ואגוזו גרטרור לתחום זיקת ההנאה.

תסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת-קרקע של החניון המתוכנן אל המגרש הסמוך ממזרח בכתובת בר-לב 110-108 (גוש 6137, חלקה 125). זיקת הנאה זו תוגדר במסגרת תכנית העיצוב.

**במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה לקבוע זיקות הנאה נוספות מעבר לאלו המסומנות בתשריט.**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>20/12/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0023-ב' - 11</b>

**זיקות ההנאה בהיקף המגרש המתחברות לשטחי המדרכות והשביל המוביל למבנה הציבורי יתחזקו על ידי העיריה – יחתם הסכם בנושא כתנאי להיתר בניה.**

### **3.2 פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול רציפים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטר נטו ובנפח שלא יפחת מ-22 קו"ב ללא הגבהות, הצללות, פיתוח מדרכות, פיתוח השטחים בזיקת הנאה לציבור ואופן שילובם במרחב הציבורי, פיתוח החצרות הפנימיות, פתרונות חלחול, החדרה והשהיית מי נגר עילי וכדומה.

#### **שטח פנוי מבנייה-**

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

**הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** בתחום זיקת הנאה לחזית מסחרית, יהיה ריצוף המשכי לקיים בפיתוח העירוני.

## **1. מאפייני בניה ירוקה –**

לעמוד במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023

1. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

2. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

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.

יש לרכז ככל הניתן מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם על גג המבנה.

א. **דו"ח רוחות** - קיים דוח יועץ יועבר לבחינה

ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - קיים דוח יועץ יועבר לבחינה

ג. **ניהול מי נגר**

1. במסגרת התכנית יקבע לפחות 15% שטחים איכותיים פנויים מבנייה בתת ועל הקרקע.  
2. במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.1 לעיל יוכן מסמך הידרולוגי ונספח המציגים את אופן השילוב של אלמנטי ניהול הנגר בשטח התכנית. חישוב הידרולוגי יבוצע על פי עובי הגשם היממתי המותאם לזמן חזרה 1 ל 50 שנה (בהסתברות קבלה 2%) בחישוב עובי הנגר היממתי יש לקחת מקדמי נגר יומיים.

3. השהיית מי נגר - על התכנית לכלול פתרון לקליטה ו/או להשהיית מי נגר בתחומה ולאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).

4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את גל הנגר המועבר למרחב הציבורי.

ד. **חסכון במים**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>20/12/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0023-23ב'</b>

מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ה. דו"ח תרמי עקרוני  
טרם בוצע דוח זה.

#### 1. ריצופים

יועבר לבחינה

התייחסות לנושאים הבאים: הצללה (של מבנים במתחם המתוכנן ושל מבנים סמוכים), נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי (על ותת קרקע), ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא בזה. הכל בהתאם להנחיות הועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות לעת הכנת התכנית. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבנייה בכפוף לתכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע.

#### 2. שמירה של עצים בוגרים

עצים לשימור

1. קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית. לעת תכנית העיצוב ייבחן אילו עצים יש לשמר והכל בכפוף לאישור משרד אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
2. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח על פי נוהל פקיד היערות על ידי הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום מומחה באישור האגרונום העירוני.
3. ההוראות האמורות מעלה לנושא שימור העצים גוברות על הוראות תכנית זו לנושא קווי הבניין המותרים למרתפים.

#### עצים להעתקה

1. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ והסבר בנוגע לשיטת ההעתקה, כל זאת בהנחיית ותיאום מול מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
2. עצים להעתקה יועתקו בפקוח צמוד של הנדסאי/אדריכל נוף/אגרונום המאושר לביצוע העבודה על ידי משרד החקלאות.

#### עצים לכריתה

1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה ותחשיב פיזוי נופי.
2. על היזם לתת פיזוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבניה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

#### נטיעת עצים חדשים:

במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023

#### 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה 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. תנאי לפתיחת בקשת רישוי:

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י וועדה מקומית ואדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור אגף הנכסים לתכנון שטחי הציבור והחצרות הצמודות שלהם.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>20/12/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>11 - 0023-23ב'</b>

3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

### 8. תנאים למתן היתר:

1. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
3. תכנית עיצוב אדריכלי חתומה ע"י כלל הגורמים הרלוונטים (ר' סעיף 3 מטה)
4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

### 9. תנאי לתעודת גמר:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני דיון בעיצוב ארכיטקטוני	20/12/2023 11 - - '23-0023

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י משרד אדר' העיר ומחלקת תכנון מזרח)

- ממליצים לאשר את התכנית. חתימה על מסמכי תכנית העיצוב תהיה בכפוף להשלמת התאומים הבאים וקבלת הגורמים העירוניים למסמכים הסופיים:
1. אישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון תוך סימון זיקות הנאה בתת הקרקע לטובת מעבר למגרש הסמוך ולתשתיות עירוניות בהתאם לתכנית הראשית.
  2. תאום ואישור הגורמים הבאים:
    - היחידה לבניה בת קימה לעמידה במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023
    - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים תוך התייחסות ל:
      - אלמנטים קשיחים (ממקים, חדרי מדרגות) היות ומדובר על בניה מעל למרתפים פרטיים
      - הקמת מרפסות כאזורי חוץ בקומה השניה
      - שימוש בגג המבנה לטובת אזורי חוץ לגנים
      - קירווי החצרות, המרפסות והגג בפרגולות, הגנה מנפילת חפצים
      - מיקום חניות ואזורים ייעודיים בתת הקרקע.
    - אגף הכנסות לנושא קידום הסכמים כנדרש בתכנית הראשית והסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים.
    - אגף התנועה לנספח התנועה
    - אגף שפע לתכנית הפיתוח
    - היחידה לאיכות הסביבה
    - מחלקת תברואה לנספח אצירה ופינוי אשפה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-23' מיום 20/12/2023 תיאור הדיון:**

שושנה בר לב: תכנית להתחדשות עירונית, מגרש שיש בו תב"ע מאושרת. במהלך המלחמה הנוכחית פגע טיל במבנה הקיים, אנו עושים מאמצים מרובים לקידום היתר בניה ובניה בפועל. ליאור שפירא: אנשי המקצוע אישרו מגורים לאחר פגיעת הטיל? אורלי אראל: החלק שנפגע לא מאוכלס והחלק שלא נפגע מאוכלס. מדובר בשני אגפים שונים. ג'ראר גל אור: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת. דורון ספיר: מאושר בהצלחה

**בישיבתה מספר 0023-23' מיום 20/12/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/4499 - בר לב 106-104 עיצוב ארכיטקטוני
11 - 0023-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף להשלמת התיאומים הבאים וקבלת המסמכים הסופיים מהגורמים העירוניים:

3. אישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון תוך סימון זיקות הנאה בתת הקרקע לטובת מעבר למגרש הסמוך ולתשתיות עירוניות בהתאם לתכנית הראשית.
4. תאום ואישור הגורמים הבאים:
  - היחידה לבניה בת קימה לעמידה במדיניות לתכנון בר קיימא תא/מק/9144 שאושרה בוועדה ונכנסה לתוקף במאי 2023
  - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים תוך התייחסות ל:
    - אלמנטים קשיחים (ממקים, חדרי מדרגות) היות ומדובר על בניה מעל למרתפים פרטיים
    - הקמת מרפסות כאזורי חוץ בקומה השניה
    - שימוש בגג המבנה לטובת אזורי חוץ לגנים
    - קירוי החצרות, המרפסות והגג בפרגולות, הגנה מנפילת חפצים
    - מיקום חניות ואזורים ייעודיים בתת הקרקע.
  - אגף הכנסות לנושא קידום הסכמים כנדרש בתכנית הראשית והסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים.
  - אגף התנועה לנספח התנועה
  - אגף שפע לתכנית הפיתוח
  - היחידה לאיכות הסביבה
  - מחלקת תברואה לנספח אצירה ופינוי אשפה

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו