מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

שכונת יפו ג'

כתובת:

אפלטון 14-20 (זוגיים), 24, 26, אייזיק חריף 12, 14, 18-24 (זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	211, 212, 215	229

שטח התכנית:

4.322 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: וקס דוידוב אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סופה אדריכלות נוף

יועץ תנועה: אר-דן הנדסת תנועה

יועץ סביבתי: הדס וסרמן הנדסה

יזם: צ.פ. חברה לבנין בע"מ

בעלות: פרטיים, חלמיש, מדינת ישראל, עיריית ת"א (בעלות על תחום הדרך)

מצב השטח בפועל:

במרחב התכנון קיימים שלושה מבני שיכון בני 4 קומות מעל קומת עמודים: שני המבנים הצפוניים כוללים 32 יח"ד בטיפולוגיית שיכון H. המבנה הדרומי הינו בטיפולוגיית מגורים יחודית בשיכון מוארך הכולל 16 יח"ד בקומה (4 קומות) – 64 יח"ד.

סה"כ 96 יח"ד, בשטח בנוי בפועל של כ- 6750 מ"ר. בסמיכות למרחב התכנון מדרום ובמרכזו שלושה בניינים בהליכי תמא 38. מצפון למרחב התכנון שטח לתכנון בעתיד כחלק מתכנית תא\4781- פרדס דכא.

ההיתר תמא 2\38 המקודם בחלקה 213 שנמצאת בלב מרחב התכנון עבר תיאום תכנון בהליך הרישוי ומותאם בקווי הבנין והנחיות הבינוי ככל הניתן על מנת לייצר מקטע המשכי .

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/5174 "אפלטון – אייזיק חריף" אושרה למתן תוקף בתאריך 14.03.24.

מטרת התכנית היא לאפשר את התחדשות המרחב ברחובות אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג', באמצעות הריסת 3 מבנים קיימים והקמת 3 מבנים חדשים, תוך שיפור איכות הבינוי, שיפור המרחב הציבורי ושמירה על נגישות הולכי הרגל.

התכנית מציעה 240 יח"ד בתמהיל דירות מגוון, בבניה מרקמית משולבת עם מגדל וקובעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהייה של הולכי הרגל המפלס הקרקע.

בהתאם לסעיף 6.11.1 לתכנית תא/מק/5174, תנאי לקבלת היתר יהיה אישורה של הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 100 מוצע בינוי מרקמי של שני מבנים בגובה 10 קומות, ובמגרש 101 בנין אחד בגובה 18 קומות.

במגרש 101 מתוכנן מבנה ציבור בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, עם כניסה נפרדת מרח' אייזיק חריף.

בהתאם לתכנית הראשית מתוכנן ניוד של 2 יח"ד ממגרש 100 למגרש 101, כך שבמגרש 100 יתוכננו 107 יח"ד ובמגרש 101 יתוכננו 133 יח"ד.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/מק/5174
שטחים עיקריים למגורים	מ״ר	14,815
שטחי שרות למגורים	מ״ר	5,185
שטחים עיקריים למבני ציבור	מ״ר	450
שטחי שירות למבנה ציבור	מ״ר	50
	קומות	18 / 10
	מטר	69 / 34
תכסית		65% / 70%
תכסית מרתפים		85%

עיקרי הוראות התכנית

התחדשות מרחב התכנון בין רחוב אפלטון ואייזיק חריף בשכונת יפו ג׳.

התכנית קובעת זכויות בהתאם לסעיף 70 ב לחוק התכנון והבניה (תיקון 139 לחוק).

זאת באמצעות הריסת שלושת המבנים הקיימים, הכוללים 96 יחידות דיור קיימות ובניית שני בניינים חדשים בגובה של עד 10 קומות ומגדל מגורים בגובה של עד 18 קומות, הכוללים 240 יחידות דיור חדשות.

התכנית מחלקת את מרחב התכנון לשני תאי שטח למגורים תוך שמירה על שבילי הליכה קיימים כמרחב פתוח למעבר ושהיית הולכי רגל.

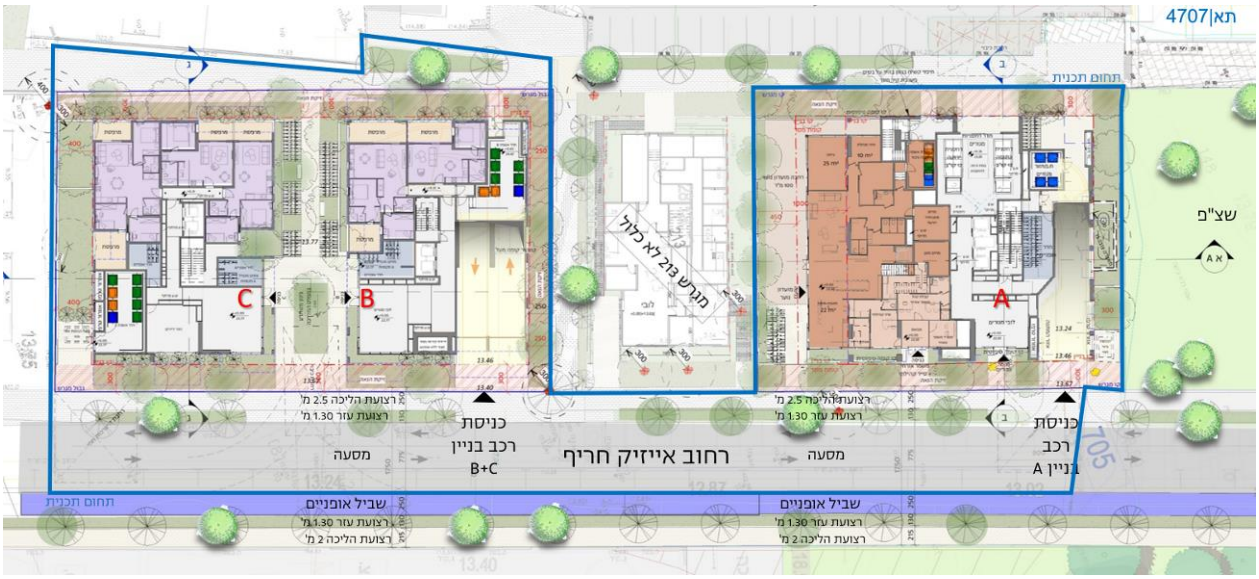
במסגרת התכנית מוקצה שטח בנוי למוסדות ציבור בהיקף של כ 500 מ״ר המשולב בקומות המסד של הבניה המגדלית.

בקומת הקרקע משולבים באופן נקודתי שימושי מגורים ושטחי ציבור מבונים תוך הסדרת תחום הדרך, שיפור מפלס הרחוב, הרחבתו ותוספת נטיעות.

התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ומתייחסת למרחב התכנון כאל מתחם שלם להתחדשות עירונית, הנדרש להכנת תכנית עיצוב אחת.

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי -**

הפרויקט כולל שני תאי שטח נפרדים. תא שטח 100 כולל בניה מרקמית של שני מבניים מרקמיים, ותא שטח 101 כולל בניה מגדלית של בנין אחד, הכולל בתוכו את שטחי הציבור הבנויים.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות והמפלסים -**

בהתאם לתכנית הראשית:

- גובה קומת קרקע בתא שטח 100 יהיה 4.50 מ'.
- גובה קומת קרקע בתא שטח 101 לשימוש מגורים או מבנה ציבורי יהיה 6.00 מ'.
- גובה קומה א הכולל שטחי מגורים ומבנה ציבורי לא יפחת מ 4.00 מ' נטו.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו.
- גובה קומת הגג לא יעלה על 5.00 מ' כולל מעקה גג.
- בתא שטח 100 גובה הבינוי יהיה עד 10 קומות כולל קומת גג חלקית.
- בתא שטח 101 גובה הבינוי יהיה עד 18 קומות כולל קומת גג חלקית.

ג. **קווי בניין** –

קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית הראשית:

- קו בנין קדמי לרח' אייזיק חריף: 3 מ'
- קו בנין קדמי לרח' אפלטון: 3 מ'
- קו בנין צידי דרומי במגרש 100: 4 מ'
- קו בנין צידי צפוני במגרש 100: 2.5 מ'

- קו בניין צידי צפוני במגרש 101 : 3 מ'
- קו בנין צידי דרומי במגרש 101 : 10 מ'
- קו בנין צידי דרומי במגרש 101 לקומות המסד : 4.5 מ'

ד. **שטחים ציבוריים** –

- בתא שטח 101 מוקצים שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ובקומה 1, בשטח כולל של 500 מ"ר (450 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שרות). בנוסף לכך מוקצים שטח חצר של 100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח מרפסת של 105 מ"ר בקומה 1.
- שטחים אלו ישמשו את מועדון הנוער "חץ קדימה" וכן את המשמר האזרחי והסיור הקהילתי. תכנון שטחים אלו בוצע בהנחיה ובתיאום אגף מבני ציבור.
- הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה מרח' אייזיק חריף, ותופרד לשתי כניסות נפרדות - אחת למועדון הנוער וכניסה שניה למשמר האזרחי והסיור הקהילתי.

ה. **ניוד יח"ד ושטחים בין תאי השטח** –

בהתאם לתכנית הראשית סעיף יב להוראות טבלה 5, ניתן במסגרת תכנית עיצוב זו לנייד יח"ד ושטחי בניה בין מגרשים 100 ו-101 ולהיפך, בהיקף של עד 5%.

לאחר דיוק של התכנון בפרויקט מבוקש ניוד של 2 יח"ד ו 155 מ"ר עיקרי ממגרש 100 למגרש 101.

אלו שטחי הבניה מעל הקרקע למגורים לפני הניוד :

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע
100	109	6455	2780
101	131	8360	2405

אלו שטחי הבניה מעל הקרקע למגורים לאחר הניוד :

מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי מעל הקרקע	שטח שרות מעל הקרקע
100	107	6300	2715
101	133	8515	2470

אין שינוי בשטחי מבנה הציבור, בשטחים התת-קרקעיים ובסך שטחי הבניה.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים** –

- חזיתות בניין A בן ה18 קומות :

  יחופה בחיפוי לוחות צמנט / פייבר צמנט בגוון בהיר.

  בחזיתות ישולבו אלמנטים דמויי עץ מלוחות אלומיניום / HPL או חומר דומה.

  הזכוכית וכל שאר חומרי הגמר יהיו ברפלקטיביות מירבית של 14%.
- חזיתות המבנים במגרש 100 יעמדו בהנחיות המרחביות התקפות.

ב. **מרפסות** -

- עפ"י הוראות התכנית הראשית סעיף 4.1 ב', המרפסות יבלטו כלפי רחובות אייזיק חריף ואפלטון בשיעור של עד 2 מ' מעבר לקוי הבנין.
- קיים איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
- במרפסות הגג יותרו פרגולות להצללה, כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה.
- מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות למעט בדירות הקרקע בהן המעקות יהיו בנויים ואטומים.
- מעקה הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. **מסתורי כביסה** –

- יתוכננו כחלק מקונטור המעטפת ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני.
- בדירות עם כיוון אויר אחד בלבד יתוכנן מתלה כביסה קבוע באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ד. **חזית חמישית**

- גגות המבנים ישמשו למערכות טכניות.
- המערכות לא יבלטו אל מעבר למעקה הגג העליון, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור בגובה עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.
- המערכות הטכניות יטופלו מבחינה אקוסטית בהתאם לחוו"ד אקוסטית ועפ"י דרישות היח' לאיכות הסביבה.

ה. **תאורה אדריכלית**

לא מתוכננת תאורה אדריכלית למבנים.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. **כניסות המבנים**

- הכניסות הראשיות לבניינים יהיו מרח' איזייק חריף וללא מדרגות
- הכניסה לשטחים הציבוריים תהינה מרח' אייזיק חריף וללא מדרגות.
- בתחום התכנית יהיו 2 רמפות כניסה לחניה –

רמפה דו נתיבית במגרש 100, רמפה חד נתיבית במגרש 101.

ב. **קומת הקרקע**

- החזית הפונה לרח' אייזיק חריף תשמש לשטחים משותפים ולשטחים ציבוריים.
- השטחים הציבוריים ממוקמים בחלקו הדרומי של מגרש 101.
- לא יותרו דירות גן. במגרש 100 ובחלקו המערבי של המבנה בלבד יותרו דירות בקומת הקרקע ולהן מרפסות בתכסית שאינה עולה על תכסית המרפסות החזרתיות של הקומה מעל והן לא יופנו לאייזיק חריף

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- בקומת הקרקע ימוקמו לובאים משותפים, חדרי אופניים, חדרי גז, חדרי דיירים, מחסנים משותפים, חדרי אשפה.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 תנועה

- בשני המגרשים מתוכנן חניון תת קרקעי בן 3 קומות.
- תקן החניה יהיה עפ"י התכנית הראשית :

תקן חניה לדירות קטנות מ 55 מ"ר יהיה 0 חניות.

תקן חניה מקסימלי לדירות גדולות מ 55 מ"ר יהיה 0.8 חניות לדירה.

- כאמור תקן זה הינו מקסימלי וכמות החניות הסופית תקבע בהיתר הבניה.
- תקן החניה עבור השימושים הציבוריים יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניות אופניים ואופנועים יהיה 1.5 חניות ליח"ד. גישה לחניון האופניים תעשה באמצעות מעלית בגודל שעומקה לא יפחת מ/ 2.0 מ' במבנה A ו B
- כניסות לחניונים :

מגרש 100 – הכניסה תהיה מרח' אייזיק חריף באמצעות רמפה דו-סטרית ותמוקם בחלק הצפוני של המגרש ומוכלת במלואה בנפח הבנוי.

מגרש 101 – הכניסה תהיה מרח' אייזיק חריף באמצעות רמפה חד-סטרית בלבד ותמוקם בחלק הצפוני של המגרש בקונטור הבנין.

2.6 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים –**

- המתקנים הטכניים, לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים, חדרי חשמל, חדרי טרפו ימוקמו בתת הקרקע. פתחי הורדת ציוד של חח"י לחדרי טרפו ימקומו בהתאם להוראות חח"י וישולבו בפיתוח השטח.
- בפרויקט יתוכננו חדרי גז בקומת הקרקע של הבניינים, בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע.
- כל המערכות והמתקנים הטכניים יורחקו ככל הניתן מהשטח הציבורי הבנוי, ולא יהוו מגבלה לשימושם.

ב. **מערכות מיזוג אויר –**

- מעבי מיזוג אויר ימוקמו במסתורי כביסה דירתיים ו/או במסתור מערכות קומתי.
- מיקום מעבי מיזוג האויר של מבנה הציבור יתואם עם אגף מבני ציבור עד לקבלת היתר הבניה.

ג. **איוורור חניונים –**

- שחרור עשן והוצאת אויר מקומות המרתף יבוצע באמצעות פירים העולים אל גגות המבנים.
- הכנסת אויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע, כחלק מהנפח הבנוי.
- חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים או לחילופין באמצעות פירי הכנסה והוצאת אויר אשר ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע, ויעשה מאמץ להצניע ככל הניתן את הרפפות.

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**

- מגרש 100 – פינוי האשפה יהיה באמצעות עגלות, כאשר לכל בנין יהיה חדר אשפה ומחזור בקומת הקרקע. פינוי האשפה מבנין B יהיה מרח' אפלטון. פינוי האשפה מבנין C יהיה מרח' אייזיק חריף.

- מגרש 101 – פינוי האשפה יהיה באמצעות דחסניות. חדר הדחסניות יופנה לרח' אפלטון. ע"מ לצמצם את גודל פתח חדר הדחסניות יבוצע שימוש בבמת הזזה או פתרון דומה בתוך חדר הדחסניות. בנוסף לכך ימוקם בצמידות חדר מחזור למגורים.
- למבנה הציבור יהיה חדר אשפה ומחזור נפרד, כאשר פינוי האשפה יבוצע אל רח' אפלטון.

ה. **הנחיות אקוסטיות** –

פרטי החזיתות יהיו עפ"י חוו"ד אקוסטית שתאושר במסגרת היתר הבניה.

- חדרי המשאבות–

מתוכננים חדרי משאבות בקומת המרתף 3 - ובגג המבנה

יתוכננו כחדרים אטומים עם קירות בטון ומטופלים אקוסטית באמצעות דלתות כך שרמות הרעש

לא יעלו על 65 dB במרחק 1 מ' מהחדר בחניון,

בקומת הגג מפלס הקול לא יעלה על 60 dBבמרחק 1 מ' מפתח האוורור ויעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים)רעש בלתי סבי ר(, 1990.

המשאבות יונחו על גבי בסיס צף למניעת וברציות רעידות למבנה

אוורור חדר משאבות במרתף יתוכנן ע"י מפוחים מושתקים וש.ע בגג המבנה

- גנרטור–

בגג הבניין יתוכנן גנרטור בתא אקוסטי לרמות רעש של 65 dBבמרחק 7 מ' כך שרמות הרעש יעמדו

בדרישת התקנות למניעת מפגעים)רעש בלתי סבי ר(, 1990.

בבסיס הגנרטור יתוכנן בסיס צף למניעת וברציות למבנה. גנרטור יתוכנן לזמן הפעלה בחירום בלבד.

- מערכות אוורור מרתפים -

בגגות ובמרתפים יטופלו אקוסטית ע"י משתיקים/תאים אקוסטיים/התקנת ווסתי מהירות, בסיסים צפים וכדומה כך שרמות הרעש יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים)רעש בלתי סבי ר(, 1990.

רמת רעש במרחק 1 מ' מפתחי אוורו ר **בגג המבנה** לא תעלה על 60 dB כך שלא ייווצר רעש בלתי סביר או מטרד אקוסטי כלפי מבנים הסמוכים או לאנשים שוהים ברחבי המתחם באזורי מגורים.

- מיזוג אוויר

מעבי מזגן יתוכננו בגגות המבנה/ במסתורי כביסה . רמות רעש של מעבים **בגג המבנה** לא יעלו על סף

58 dBבמרחק 1 מ' בשעות הלילה

רמות רעש של המעבים במסתור כביסה לא יעלו על סף 56 dBבשעות הלילה

תוך כדי עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים)רעש בלתי סבי ר(, 1990.

המעבים יונחו על גבי בסיסים צפים למניעת רעידות למבנה.

במסתור כביסה כפולים יתוכנן קיר הפרדה בין המסתורים או שיהווה הפרדה אקוסטית

בגג המבנה יתוכנן מעקה גג בגובה של 1.6 מ' לפחות.

- חדר טרפו

חדר טרפו תוכנן בקומת מרתף 1-

חדר טרפו נמצא בבעלות ובלעדית ובהחזקה מלאה של חברת חשמל. תכנון החדר מתבצע ע"פ הנחיות שלה.

חדר טרפו בנוי בטון בעובי 20 ס"מ לפחות. מומלץ לתכנן דלת אקוסטית בעלת כושר בידוד אקוסטי 30 dB בכניסה לחדר טרפו בתאום עם חברת החשמל.

אוורור החדר מתבצע באמצעות אוורור טבעי. פתחי הכנסת אוויר וש"ע ממוקמים בקומת קרקע.

ערך לחץ הקול הצפוי במרחק 1 מ' מפתחי האוורור יהיה כ- 55dB(A)

- דחסן אשפה

בפרויקט מתוכנן דחסן אשפה בקומת הקרקע

קירות החדר יתוכננו מבטון בעובי 20 ס"מ לפחות.

מפלס הקול של הדחסן בעת הפעולה לא יעלה על Lmax = 75dB(A) ממרחק 2 מ' בתוך החדר

מפלס הקול לא יעלה על 65 dB(A)במרחק 1 מ' מפתח האוורור. פתח האוורור לא יופנה לעבר חלונות סמוכים.

על פתח האוורור/ שחרור עשן יותקן תריס אקוסטי דגם AL50 או ש"ע.

דלתות הגלילה של חדר הדחסן יהיו אקוסטיות לקריטריון של. Rw=26 dB

דלת גישת אדם לחדר הדחסן תהיה בעלת אינדקס בידוד אקוסטיRw = 30dB

על מנת למנוע רעידות למבנה יתוכנן יסוד צף תחת דחסן האשפה.

שוט האשפה ינותק מקונסטרוקציית המבנה על ידי מחברים גמישים

ו. **כיבוי אש** –

מגרש 100 – רחבת כיבוי אש תמוקם במרווח שבין בניינים B ו-C על רח' אייזיק חריף.

מגרש 101 – רחבת כיבוי אש תמוקם בסמיכות לחדר הדחסנית על רח' אפלטון.

2.6 <u>בניה בשלבים:</u>

הפרויקט יבוצע בהינף אחד.

3. הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- בהתאם להוראות התכנית הראשית הוגדרו שטחי זיקת הנאה, כמסומן בתשריט.
- זיקת ההנאה הינה רצועה המשכית לרצועת ההליכה במדרכה ברחובות אייזיק חריף ואפלטון, וכן רצועת הליכה בין שני רחובות אלו, בהמשך לשביל הציבורי הקיים בחלקה 214.
- הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחי זיקות ההנאה – שטחי זיקות ההנאה הצמודים למדרכות יהיו המשכיים ורציפים למדרכות הקיימות, יתוכננו לפי סטנדרט עיריית ת"א ויתוחזקו ע"י העיריה. לנושא זה ייחתם חוזה בין יזם התכנית לבין העיריה כתנאי לקבלת היתר בניה.
- חומרי הגמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטיים של עיירית ת"א.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

- תכסית המבנים תהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית ולא תעלה על 70% במגרש 100 ו 65% במגרש 101. תכסית קומות המרתף לא יעלו על 85% לטובת ששטח לחלחול ונטיעות.
- תישמר רצועת גינון של 2 מ' כלפי הרחובות אייזיק חריף ואפלטון. תותר הצמדות נקודתית לדופן רחוב אייזיק חריף לטובת חדרי הטרפו, כמסומן בתשריט.
- עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעל נפח קרקע מספק בהתאם למפרט תקף של עיריית ת"א .
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו לפחות 1.5 מ' למעט חריגה נקודתית לצורך קונסטרוציה או מערכות המבנה.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע את שקיעת המצעים.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

4.2 במסגרת תכנית זו מצורף נספח סביבתי הקובע הנחיות לנושא זה.

4.3 הפרויקט עומד בדרישה ל 4 כוכבים לבניה ירוקה ובדרישות של הרשות לעמידה בסעיפים ספציפיים בערכים גבוהים מהנדרש בתקן:

דירוג אנרגטי **A** לבניין ו **B** ליח"ד. התקבל אישור המחלקה הסביבתית ל חריגה ב 3 יח"ד מדירוג **B** ל דירוג **C**.

בפרויקט מתוכננות מערכות שמטרתן לחסוך בהוצאות אנרגיה חשמלית. היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו:

סה"כ ייצור אנרגיה מתחדשת באמצעות 99.6 **PV MWH** בשנה.

ייצור האנרגיה אינו עומד בדרישה התחליפית לשימוש במערכת תרמוסולרית.

לפיכך הנושא ממשיך להבחן ולתת מענה שיהיה ההולם ביותר לסביבה.

ההתייעלות האנרגטית חושבה בתוכנת דיזיין בילדר, חסכון באחוזים ביחס למבנה ייחוס בבנין **A** כ-36%, בבנין **B** כ-38%, בבנין **C** כ-36%.

4.4 הצללות – הוגשו דוחות הצללות לרבות הדמיות והשפעת ההצללות על הבניינים . הדוח אושר ע"י המחלקה הסביבתית

4.5 חניות אופניים בפרויקט 150% מסך יחידות הדיור, בהתאם לאישור הרשות.

4.6 הידרולוגיה - החדרת מי נגר לקרקע בהתאם לדרישת הרשות לפחות .50% הוגשה חוו"ד הידרולוגית בהתאמה. סך- כל הטיפול במי הנגר העילי הינו 27.4 מ "ק 10/ דקות, המהווים כ - 55 % מספיקת מי הנגר העילי הנוצרת במגרש באירוע % 10/20 דק.

4.7 סקר עצים - בוצע סקר עצים לפרויקט. בשטח המגרש לא קיימים עצים לשימור.

4.7.1 קיימים עצים לשימור מחוץ לשטח המגרש. בשטח המגרש קיימים 2 עצים לכריתה, מעל מרתף החניה.

4.7.2 עצים לשתילה – בפיתוח בניין **A** יינטעו 18 עצים בוגרים חדשים ובפיתוח.

בניינים **B+C** יינטעו 23 עצים בוגרים חדשים, שהם מעל הדרישה של 1 עץ לכל 50 מ"ר, בנוסף, יינטעו עצים קטנים, סך הגינון מהווה מעל 50% משטח המגרש בניכוי תכסית.

5 . ניהול מי נגר ושטחים פתוחים - הפרויקט עומד בדרישת הרשות להחדרת 50% מי נגר לפחות, עם 55% אשר כולל השהיית מי גגות וביצוע בורות החדרת מי נגר אל הקרקע.

נפח השהיה למי הגגות של כ- 101.66 מ"ק

כושר ההחדרה המשוקלל של הקידוחים המוצעים הינו 217.2 מ"ק/יממה ו- 36.2 מ"ק/שע בחיבור יכולת ההחדרה השעתית והיממתית עם נפח מערכת מערכת ההחדרה (23.57מ"ק)

ונפח מערכת 'גג כחול' (101.66מ"ק) נקבל יכולת טיפול של 342.4 מ"ק/יממה ו-161.43 מ"ק/שעה, העומדות בספיקת מי הגגות והחזיתות באירועי גשם בהסתברות 2%

למשך יממה ושעה (329.9 מ"ק /יממה ו-114.4 מ"ק/שעה) .

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 בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
8. **עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.**

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
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. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות לבניה בת קימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו ויחידת אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
11. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת לשטחים הציבוריים הבנויים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון:

זהר שמש: התחדשות עירונית ברח' אפלטון מחולקת ל2 מקטעים לבניה מגדלית באמצע יש בניין שהתחדש שלא קשור לתכנית ועוד שני בניינים מרקמיים על הרחוב ביפו ג'
איתי דוידוב: מציג את עיקרי התכנית ממצגת
זהר שמש: אבקש לעדכן שהיחידה לבנייה בת קיימא אישרה תקן בנייה ירוקה לפי מה שיצא בתיק המידע שהוא שלושה כוכבים ולא כמו שמופיע בדרפט
ליאור שפירא: מאמצים את חוות דעת הצוות

בישיבתה מספר 0012-25ב' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
11. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת לשטחים הציבוריים הבנויים
12. תקן הבניה הירוקה יתאם את תיק המיידע ויעמוד על 3 כוכבים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דודו לניאדו, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי