

מטרת הדיון עדכון סעיף 6 בהחלטת הוועדה מתאריך 5.3.25 אשר קבע כי "מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים" והחלפתו בסעיף הבא: "תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה אישור מנהל פרויקטים משולבים", כמפורט בחוות דעת הצוות.

## נתונים כלליים

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

### מיקום:

שכונת נווה שרת, רובע 2, צפון העיר תל אביב

### כתובת:



1. בית אל 3
2. בית אל 5
3. אח"י דקר 3-1/בית אל 9-11
4. אח"י דקר 5
5. אח"י דקר 7/בית אל 7
6. אח"י דקר 8
7. אח"י דקר 10
8. אח"י דקר 12
9. אח"י דקר 14
10. אח"י דקר 17-19-21
11. אח"י דקר 20
12. אח"י דקר 22
13. אח"י דקר 24
14. אח"י דקר 26
15. אח"י דקר 28
16. אח"י דקר 25-27
17. אח"י דקר 29
18. אח"י דקר 30
19. אח"י דקר 31
20. אח"י דקר 33
21. אח"י דקר 37
22. אח"י דקר 39

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
63, 113, 4, 12	75-66, 109, 76, 114, 123	חלק	מוסדר	6337

	127			
44	67	חלק	מוסדר	6882
104-111	74-77, 86-99, 102, 107-110, 112-117, 135	חלק	מוסדר	7321

**שטח התכנית:**

44.629 דונם

**מתכננים:**

אדריכלי התכנית: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מתכנת פיתוח ונוף: נחלת הכלל

מתכנן התנועה: דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ

יועץ בניה ירוקה והידרולוגיה: יוזמות למען הסביבה

חשמל: אסף בן אשר

תברואה: חיים צפרייר

בטיחות: מן בטיחות

אגרונום: אדמה – יעוץ אגרונומי

זום: עיריית תל אביב-יפו, פי.בי. מקבוצת עתידיים ישראל בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

בעלות: המקרקעין בבעלות מדינה

**מצב השטח בפועל:**

**מצב תכנוני קיים:**



על התכנית חלה תכנית תא/4242 פינוי בינוי אח"י דקר, נווה שרת אשר מספרה 507-0523845 (מתן תוקף: 21.06.2021).

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אח"י דקר, בשכונת נווה שרת. שטח התכנית כ-45 דונם, והיא כוללת תאי השטח ביעוד מגורים ד, דרכים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מתווה את מערך המרחב הציבורי, על ידי פיתוח וארגון מחדש של מערך הרחובות, השבילים, הגינות הציבוריות, שבילי האופניים ומוסדות הציבור. במסגרת התכנית יפוגו 451 יחידות דיור

קיימות, ב-22 מבנים, ובמקומם יוקמו 1,159 יחידות דיור ב-13 מבנים. זכויות הבניה מתוקף תכנית זו הינן בהיקף של כ-90,400 מ"ר למגורים (עיקרי), 1,200 מ"ר למסחר, 7,244 למבנים ומוסדות ציבור מתוכם 1,800 מ"ר עבור שטחי ציבור מבונים. יתרת שטחי הציבור (5,444 מ"ר) מוקנים בשלושה תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ששטחם 2.720 דונם. התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר לכל מגרש יהיה אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי לכל מתחם בו מצוי המגרש בקנה מידה 1:500 על ידי הוועדה המקומית, למעט המגרשים ביעוד מבני ציבור.

**מצב תכנוני מוצע:**

התכנית כוללת תשעה תאי שטח למגורים (10-8-6-1), מתוכם שניים עם חזיתות מסחריות (10,6) ושניים נוספים עם שטחי ציבור מבונים (1,2). התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח, החוצה את השכונה (412-409), וכן תאי שטח נוספים ביעוד זה הגובלים בפארק מודעי ממערב (404,402).

הבינוי המתוכנן במגרשים הסחירים כולל שני טיפוסים מבנים; הראשון, רבי קומות בני 27-29 קומות, אשר כוללים בחלקם גם אגפים בבניה מרקמית של עד 8 קומות; והשני מבנים גבוהים בני 11 קומות. על מנת לצמצם את ההפרעות והמטרדים בקומת הקרקע לרבות חציית רכב בתחום מדרכות, מספר הכניסות/יציאות לרכב יקטן מזה המאושר בתכנית וזאת באמצעות תכנון מעברים תת קרקעיים לרכבים בזיקת הנאה בין תאי השטח השונים. הבינוי יהיה ככל ניתן בצמוד לקווי הבנין הקדמיים, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב. השטח הפתוח שבין דופן הבניינים לשטחים הפתוחים הגובלים יסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ויתוכנן באופן המשכי ורציף ככל האפשר ללא גדרות ועל-ידי צמצום קירות הפיתוח, בהתחשב בשיקולי ניהול מי נגר ובשמירה על עצים בוגרים קיימים. יותר לשלב בתחום הפיתוח מתקנים טכניים ותשתיות כגון צוברי גז, וכן יותר לשלב חניות אופניים לשימוש הדיירים.

התכנית מתווה הנחיות לעיצוב המבנים אשר יהיו שונים ומובחנים על פי חלוקה לקבוצות עיצוב כמפורט בהמשך. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקת העירייה השונות כמתואר בתנאים להיתר בניה. ככלל, הבניינים יעוצבו בתבניות גיאומטריות פשוטות, ללא נסיגה בין הקומות למעט חריגים שיפורטו בהמשך. חומרי הגמר יהיו אחידים ובגוונים בהירים.

כל השטחים במפלס קומת הקרקע שאינם מבונים ישמשו בפועל כזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, יתוכננו ברצף אחד עם המדרכות הגובלות, ובכך יאפשרו את הרחבת המדרכה לרוחב מצרפי מזערי של 3.8 מטר. כדי לחזק את הקישוריות וההליכתיות יתוכננו מעברים, רחבות וחצרות אשר יאפשרו מעבר בין הרחובות לבין השטח הציבורי הפתוח שבליבת השכונה.

**טבלת נתונים:**

נתונים	תכנית תא/4242 מס' 507-0523485
גובה קומות	גובה הקומה ראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב) לחוק תו"ב ולסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
תכסית מרתפים	במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 4.00 מטר (ברוטו) במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה עד 3.50 מטר (ברוטו)
	תא שטח 6 – תכסית קומות המרתפים תותר עד ל-90% משטח המגרש לפי סעיף 6.5-6.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב בית אל לכיוון צפון



מבט מרחוב אח"י דקר החדש לכיוון מערב

**2. העיצוב האדריכלי**

**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. כללי



1. שטח התכנית הינו כ-45 דונם. התכנית מאפשרת שלביות בהוצאת היתרים וביצוע הבינוי בפועל: לכל שטח התכנית יוגשו המסמכים הבאים באופן מפורט: תכנית פיתוח, התחברות לתכנון טוב, קביעת נפחים לכלל הבינוי, שימושים ציבוריים, עיצוב הגגון/קולנדה באופן אחיד. למבנים במגרשים

1,2,6, 1-3, 8-10 אשר יבנו בשלב א - תושלם תכנית עיצוב מלאה בקני"מ 1:250 אשר ממנה ניתן יהיה להוציא היתרים, לרבות אישור המחלקה לבניה בת קימא, איכות הסביבה, תנועה, מבני ציבור נכסים וכו'.

למבנים במגרשים 3,4,5,8,9,10 (8-4, 11-13) אשר יבנו בשלב ב' ו-ג' תוכנית זו תוצג בקני"מ 1:500 ותנאי פתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור המחלקות הבאות:

- א. אדריכל העיר - חזיתות המבנים, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר.
- ב. מחלקת תברואה
- ג. תשתיות
- ד. קביעת זיקות הנאה
- ה. תנועה
- ו. מבני ציבור
- ז. נכסים

## 2. שלביות הביצוע

שלביות הביצוע כמפורט בנספחי התכנית.

התכנית הראשית קובעת:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית – אישור היתר הריסה עבור הבניינים שכתובתם אח"י דקר 8 ואח"י דקר 10.
- ב. שלושה מתחמי מימוש, הזיקות בין הבניינים להריסה לבין הבניינים העתידיים.
- ג. התכנית אינה קובעת תנאים באשר לסדר מימוש המתחמים.

השלביות המוצעת מתייחסת לתנאים הקבועים בתכנית



הראשית ומשקללת את סדרי העדיפויות העירוניים בפיתוח התשתיות והשימושים הציבוריים השונים.

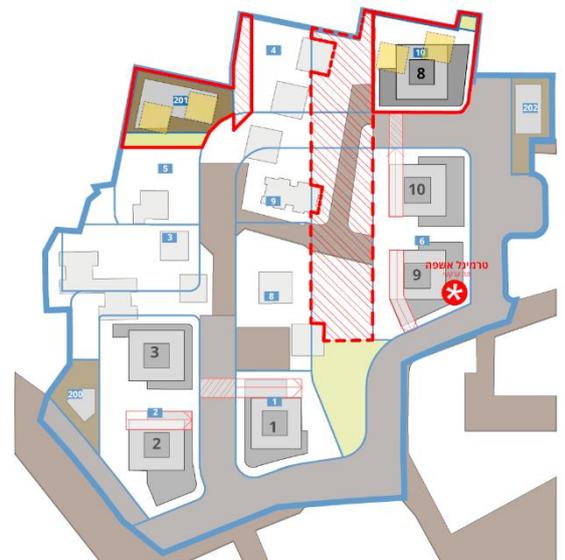
**שלב א** כולל את הנושאים הבאים :

- א. הריסת מבנים ופינוי הקרקע מתאי שטח 202, 503, 6, 502, 412, 1, 511, 2, 507
- ב. הסדרת הגישה לרחוב בית אל מרחוב דבורה הנביאה, וכן את פריצת קטע הדרך החדשה המוביל לרחוב נהריים.
- ג. הקמת הבינוי בתא שטח מס' 6, הכולל גם הקמת טרמינל אשפה תת קרקעי לפינוי פניאומטי.
- ד. הקמת המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 לרבות הקמת שטחי הציבור המבונים.

## 10

**שלב ב** יכלול את הנושאים הבאים :

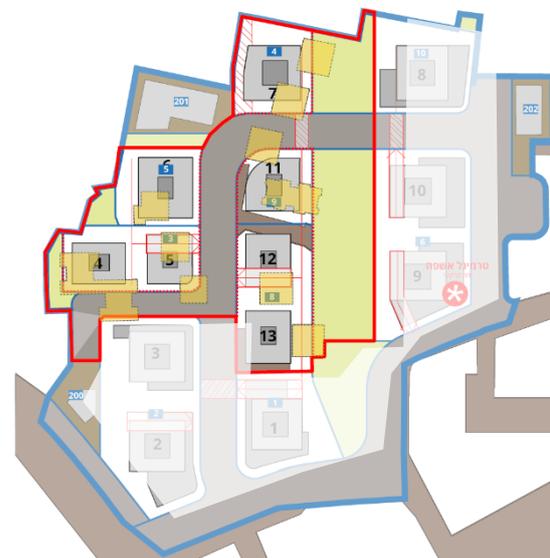
- א. הריסת המבנים ופינוי הקרקע מתא שטח 201 שכתובתם אח"י דקר 37-39) יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.
- ב. פינוי השטח עבור השצ"פ הצפוני והשצ"פ המרכזי במקטעים הצפוני והמרכזי (תאי שטח מס' 409, 410), כולל קטע הדרך המפריד ביניהם - מסומן בהאצ' אדום. עבור המבנים הקיימים שיהרסו רק בשלב ג יתוכננו הסדרי גישה זמניים, גם בעבור תנועה וחניה ובעבור פינוי אשפה.
- ג. פריצת רחוב אח"י דקר והסדרת גישה עד לתא שטח מס' 201. כמו כן תוסדר גישת הולכי רגל בתחום תא שטח מס' 4 לכיוון צפון - יבוצע עד שלוש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון לשלב א.
- ד. הקמת המבנה בתא שטח מס' 10.



**שלב ב**

**שלב ג** יכלול את הנושאים הבאים :

- א. הריסת מבנים ופינוי השטח בתאי שטח 201, 3, 4, 5, 8, 9, 409, 410, 411, 513, 505, 405, 402, 404, 512, 516.
- ב. הקמת מבנים 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13.
- ג. תתאפשר גמישות בסדר הקמת המבנים במגרשים הסחירים.
- ד. השצ"פ והדרכים יושלמו עד שש שנים מיום קבלת ההיתר הראשון בשלב א בתלות בסעיף ג ובתיאום עם עיריית תל אביב.



**שלב ג**

3. תכנית העיצוב מתווה קבוצות עיצוב אשר יהיו שונות ומובחנות האחת מן השניה.

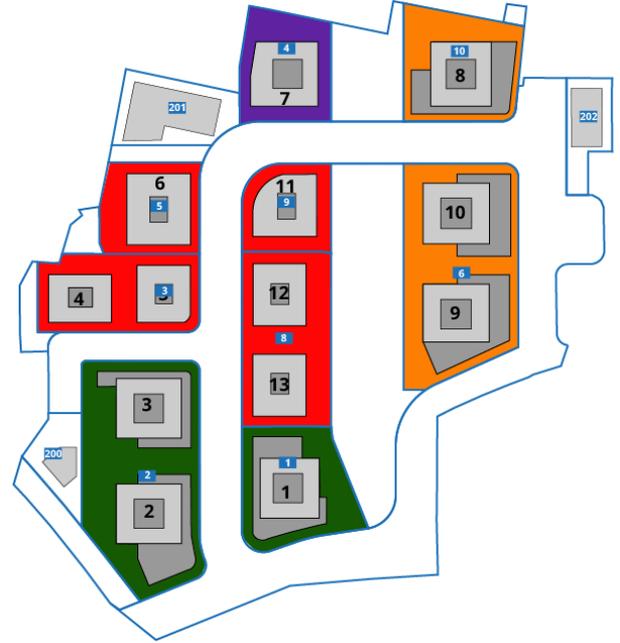
קבוצה א (תאי שטח צבועים בכתום): מגרש 6 ו-10

קבוצה ב (תאי שטח צבועים בירוק): מגרש 1 + 2

קבוצה ד (תאי שטח צבועים בסגול): מגרש 4

קבוצה ה (תאי שטח צבועים באדום): מגרשים 3,5,8,9

המבנים שכלולים באותה הקבוצה יכולים להיות בעלי מאפיינים ופרטי בניה דומים. קבוצה ה תתאפיין במגוון אדריכלי בין המבנים המרקמיים בשכונה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל קבוצה יהיה תיאום מוקדם עם מחלקת העירייה המפורטות בסעיף א.

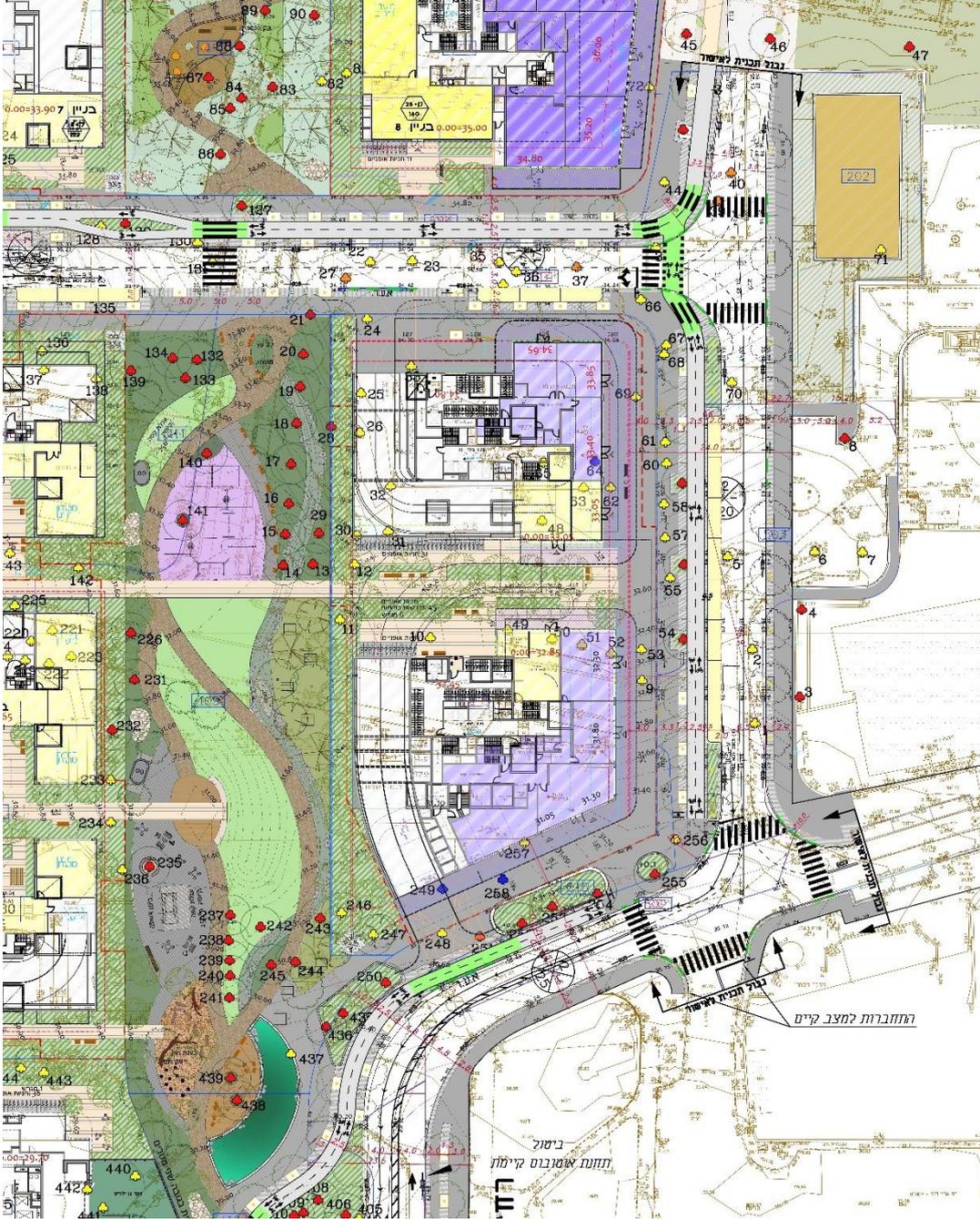


**תכנית פיתוח השטח**



**מילואה מס' 1: תאי שטח 6,10**

בשלב ביצוע א': מגדלים בני 27 קומות, מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות קומת קרקע מסחרית



**מילואה מס' 2**

מגדלים בני 27 קומות מעל אגפים מרקמיים בני 8 קומות שטחי ציבור מבונים בקרקע ו/או בקומה שמעליה



**ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :**

1. גובה המבנים ומספר הקומות יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
2. גובה קומת קרקע יהיה בהתאם לפירוט הבא:
  - תאי שטח עם שימושי מסחר בקרקע (מס' 6, 10) – גובה מירבי 5.50 מטר (נטו).
  - תאי שטח עם שטחי ציבור מבונים בקרקע (1,2) – גובה מזערי יהיה 4.50 מטר.
  - יתר תאי השטח – גובה מירבי יהיה 4.50 מטר.
3. גובה קומה טיפוסית מירבי יהיה 3.30 מטר ברוטו. גובה נטו מזערי בקומה לא יפחת מ- 2.70 מטר.

4. גובה הקומה הראשונה מעל הכניסה הקובעת הכוללת שטחי ציבור מבונים יהיה 4.50 מטר לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
5. גובה קומת המגורים העליונה והקומה שמתחתיה יהיה כדלקמן:
  - במגדלים (תאי שטח מס' 1, 2, 4, 6, 10) – עד 4.00 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.
  - במבנים המרקמיים (תאי שטח מס' 3, 5, 8, 9) – עד 3.50 מטר (ברוטו) לפי סעיף 145(ב)(2) לחוק תו"ב וסעיף מס' 6(9) לתקנות סטיה ניכרת.

### ג. קווי בניין

1. בהתאם להוראות התכנית הראשית מספר תא/4242. מרחקים מזעריים בין מבנים שונים באותו תא שטח בהתאם להוראות התכנית.
2. תנוחת המבנים בצמוד לקו הבנין הקדמי, באופן המייצר בינוי מלווה רחוב.

### ד. שטחים ציבוריים

המבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2 כוללים שטחים ציבוריים בנויים. התכנית מציגה שתי חלופות לשימוש זכויות הבניה המוקנות: בינוי בשתי קומות בהתאם להוראות סעיף 4.1 לתכנית התקפה, ובינוי בקומה אחת בהתאם לסעיף 5 (טבלת שטחים) לתכנית התקפה.

תא שטח מס' 1 כולל שטח בנוי לשימוש רב תכליתי ומעון יום. תא שטח מס' 2 כולל שטח בנוי עבור גני ילדים ומעונות יום. יותרו שטחים משותפים כגון מבואות, חדרי ספח, חדרי להתכנסות, גימבורי וכדומה, בנוסף לשטחי שירות נדרשים. בקומה שמעל קומת הכניסה הקובעת יותרו מרפסות גג וקירויין בפרגולה להגנה על הפעילות של השטחים הציבוריים הסמוכים, הכל כמוצג במסמכי התכנית.

השטחים יהיו פנויים ממתקנים טכניים, ותתאפשר פתיחת חלונות ודלתות בכל החללים צמודי המעטפת.

הכניסה לשימושי הציבוריים תהיה נפרדת מהכניסה לשימושי המגורים. בקומת הקרקע יוקם גגון בדופן הצמודה לרחוב, פרטי הגגון יהיו כמוצג במסמכי התכנית ואחידים לכל המבנים בעלי גגון בתכנית (במגרשים 1,2,6,10) ברחבות הכניסה יוקמו גגונים או פרגולות כמוצג במסמכי התכנית. תותר הצמדת חצרות מגודרות לטובת השימושי הציבוריים בלבד בקרקע.

במגרשים בהם מתוכננים שימושי ציבור מבונים יותרו גגונים קשיחים המשתלבים בעיצוב המבנה.

במגרשים בהם מתוכננות חצרות הצמודות לשימושי ציבור מבונים, 65% משטח החצר יהיו שטחים מחללים.

המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושי הסחירים כך שתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושי מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.

התכנון הסופי ופריסתו של השטח הציבורי בכל אחת מהחלופות יקבעו בטרם קליטת הבקשה להיתר

### 2.2 בינוי חזיתות המבנים

הבניה המרקמית תהיה כפופה להנחיות מרחביות.  
הבניה המגדלית (מבנים מס' 1-3, 4, 8-10) תעמוד בהנחיות הבאות:

**א. חומרי גמר:**

1. החזית תעוצב בחזית אחידה בגוונים בהירים.
2. חומר ההגמר העיקרי יהיה חיפויים קשיחים בתליה יבשה כגון זכוכית אלומיניום, HPL, פייברצמנט וכדומה.
3. הפתחים יהיו בעלי פרופורציות אנכיות, בקומת הקרקע ובקומות הגג יותרו ויטרינות גדולות. לא יותרו קירות מסך מלאים.
4. רפרלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ותוגבל לעד 14%. ניתן יהיה להגדיל הרפלקטיביות לשם שיפור התנאים התרמיים ובכפוף לאישור אדריכל העיר.

**ב. מרפסות**

1. המרפסות במגדלים יהיו חלק מהנפח הבנוי, ויתוכננו לפי טיפוסים עקרוניים: מרפסות פינתיות בקצוות הבנין התחומות בשני קירות, ומרפסות שקועות (בין שלושה קירות).
2. ניתן לחלק את סך שטחי המרפסות המותרים בין הדירות.
3. תותר הבלטה של מרפסת זיזית מעבר לקו בנין קדמי בשיעור מירבי של 1.60 מטר.
4. תותר הצמדת חלקים מגגות הבינוי בקרקע כמרפסות פרטיות במגרשים הבאים: בתאי שטח 6 ו-10 – תותר הצמדה של גג המסחר כמרפסת גג לדירות בקומה שמעל. בתאי שטח 1 ו-2 תותר הצמדה של גג קומת הקרקע כמרפסת גג עבור שימושי הציבור המבונים ומרפסות גג עבור הדירות שבקומה שמעל.
5. המעקות יהיו מעקות קלים עשויים ממוטות פלדה או מעקות בנויים.

**ג. מסתורי מערכות**

1. פתרון לתליית כביסה: לכל הדירות ינתן פתרון לתליית כביסה כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, פתרון לתליית כביסה יהיה במרפסות. מתקן קבוע ימוקם במיקום מוצנע במרפסות לרבות במרפסות הפונות לרחוב, לא יבלוט מעל גובה המעקה, ויבדק במסגרת היתר הבניה.
2. בבניינים שבתאי שטח מס' 3, 5, 8, 9 בהם מתוכננים בניינים גבוהים (מרקמיים) פתרון לתליית כביסה יהיה במסתורי מערכות דירתיים, שיבנו בהתאם להנחיות המרחביות. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 בהם מתוכננים רבי קומות, תתוכנן חצר מזגנים מרכזית בכל קומה, פתחי השירות יופנו לחזית צידית ונסתרת.
3. בבניינים שבתאי שטח מס' 1,2,4,6,10 הדוודים יהיו בארונות יעודיים במבואה.

**ד. הצללות וסגירות חורף**

1. לאורך החזיתות המסחריות ושטחי הציבור המבונים הגובלים ברחוב יוקם גגון זיזי בעומק מירבי של 4.00 מטר, ומבלי שימוקמו עמודים בתחום המדרכה.

2. סגירות חורף יותרו בתחום הגגון כמסומן במסכמי תכנית העיצוב על-פי הנחיות העירייה.

#### ה. שילוט

שילוט מסחרי ואחר יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

#### ו. חזית חמישית

1. מערכות טכניות יטופלו באופן אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

2. המערכת הטכניות לא יבלטו מעל למעקה הגג העליון.

3. גג המסחר יטופל כחזית חמישית באמצעות ריצוף וגינון.

#### ז. תאורה אדריכלית

1. לא תותר תאורה אדריכלית.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת כניסה

#### א. כניסות המבנים

1. כניסת הולכי רגל למבנים ולשטחי המסחר תהיה מהרחוב. במגרש 6 בגלל מיקום החזית המסחרית לצד מזרח, מיקום הכניסה להולכי רגל תהיה בין שני הבניינים.

2. תותר הגבהת מפלס הכניסה ממפלס הרחוב במידה שלא תעלה על 0.50 מטר, להוציא בנין מס' 13 שיותר להגביהו ב-65 ס"מ ממפלס הרחוב. הכניסה תעוצב באופן המשכי למפלס הרחוב ככל הניתן, ללא מדרגות או רמפות.

כניסה ליחידות מסחר תהיה מפולסת עם המדרכה הגובלת בכניסה.

3. חזית מסחרית

א. החזית תעוצב תוך שימוש בויטרינות זכוכית, בהן ישולבו הכניסות למסחר.

ב. יוקם גגון לאורך החזית המסחרית. המדרכה שבתחומו תהיה המשכית למדרכה הסמוכה במפלס ובפרטי הגמר, ופנויה ממכשולים ומעמודים.

4. רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יהיו בתחום הבנין.

#### ב. קומת הקרקע

1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.

2. לא תותר הצמדת חצרות במפלס הקרקע, אלא לשימושי הציבור המבונים.

#### ג. שטחים משותפים בנויים

יותר מבואות הכוללות עמדת שומר ושירותים בעבורה, חדרי דיירים, חדרי אופניים, חדרי עגלות, מחסנים משותפים ופרטיים, שט אשפה וחדרי מיחזור, חדרי חלוקת דואר ושימושים טכניים נוספים.

**2.4 נגישות**

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

**2.5 תנועה**

1. תקן החניה יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר ולא יותר מ-1:1 ליחידת דיור- הנמוך מביניהם. תקן החניה עבור שימושי המסחר והציבור בהתאם לתקן עירוני תקף.

2. יתוכננו ארבעה מרתפים משותפים לפי הפירוט שלהלן:

- מרתף A עבור תאי שטח מס' 6, 10.
- מרתף C עבור תאי שטח מס' 1, 2.
- מרתף C עבור תאי שטח 4, 8, 9.
- מרתף D עבור תאי שטח 3, 5.



3. בכל אחד מהמרתפים יתוכננו שש קומות מרתפי חניה משותפים. עבור כל מרתף תתוכנן רמפת כניסה אחת וכן מעברים תת קרקעיים

לרבות בתחום הדרכים. מעברים אלה לרכב יהיו בזיקת הנאה הדדית בין המגרשים.

4. בתא שטח מספר 6 בלבד יאושרו שתי רמפות- רמפת כניסת משאיות פינאי אשפה ופריקה וטעינה עבור המסחר לכיוון דרום מזרח, ורמפה נוספת לכיוון צפון אשר תשרת את הדיירים.

5. בנוסף למקומות חניה ומיסעות, המרתפים יכללו מבואות וחדרי מדרגות, חדרי טכניים, מחסנים, חדרי לרווחת הדיירים, הצמדות למסחר ולשימושי הציבור.

6. חניות אופניים יהיו במקומות מוגדרים בתחום הפיתוח ובחדרי אופניים יעודיים בקומת הקרקע ובמרתפים. הגישה לחדרים הנמצאים מתחת למפלס הכניסה הקובעת תעשה מקומת הקרקע באמצעות מעלית יעודית ו/או מדרגות פנימיות.
7. בתקופת ובהסכמת הדיירים במבנה הקיים ברחוב דבורה הנביאה 71, תבוצע דרך גישה זמנית עבור גישה לחניה ולפינוי האשפה של המגרש. דרך הגישה הזמנית תשמש עד לסיום שלב ג של התכנית.

## 2.6 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים

1. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו במקום מוצנע בתוך הנפח הבנוי. מיקום מתקנים טכניים בפיתוח יהיה טעון אישור אדריכל העיר.
2. פילרים ומתקנים טכניים עירוניים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו') יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
3. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).
4. אסורה הפניית פתחי איוורור או כניסות לשימושים טכניים באופן חזיתי לרחוב.
5. חדרי שנאים ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאוררו לפי הנחיות חברת החשמל במפלס הקרקע בתחום הבינוי. אופי הפיתוח מעל חדרי השניים לא יאפשר שהיית אנשים.
6. סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור הממונה על הקרינה לחדר שנאים יוצגו כתנאי להיתרי הבניה.
7. חדרי מונים ימוקמו במרתפים על-פי הנחיות חברת החשמל.
8. תשתית גפ"מ (גז בישול) תתוכנן במאצרות על גבי תקרת המרתפים ובהתאם לחוק ולתקנות התקפות.

### ב. תאים פוטוולטאים

מערכות פוטוולטאיות ליצור אנרגיה סולרית יותקנו על הגג בשטח זהה לזה הנדרש עבור דודי שמש למספר הדירות בשבע הקומות העליונות או במחצית משטח הגג המשותף, הגדול מביניהם.

### ג. מערכות מיזוג אויר

1. יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי הכביסה, בחדרים טכניים בקומות המגדל ועל הגג העליון ובאופן מרוכז ככל הניתן.

2. יעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה לרבות התקנת מדשנת ו/או הדחת אסלות.

**ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים**

1. איורור חניונים יבוצע על-ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזית הקדמית. פתחי שחרור עשן יועלו לגגות העליונים (כולל פליטת גנרטורים).

2. יותר למקם יחידות עיבוי במרתפים עבור שימושי הציבור המבונים.

3. פליטת אגוזי חירום יועלו בפיר לגג העליון.

4. לכל בתי העסק המתוכננים בקומת המסחר תינתן אפשרות חיבור לפירי מינדוף. הפירים יעלו לגג העליון במבנה.

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

1. תתוכנן מערכת אשפה פניאומטית בכל המבנים. תוואי המערכת יהיה בתחום המגרשים הפרטיים, תותר חצייה של התשתית הפניאומטית בתחום הרחובות.

2. מעבר צנרת פניאומטית מתחת לשצ"פ תבוצע במנהרת תשתיות המאפשרת תחזוקה ותיקון ללא פגיעה בשצ"פ.

3. בכל קומה יתוכננו חדרון סגור הכולל ינקת אוויר עבור פתחים לפירי אשפה בהפרדה של אשפה יבשה ואורגנית לשימושי המגורים ושטחי הציבור.

4. עבור שימושי המסחר יתוכנן שוט אשפה בנפרד מהשוט המיועד לשימושי המגורים.

5. עבור שטחי הציבור הבנויים ישמרו חדרי פירי אשפה יעודיים או תינתן אפשרות לגישה לשוט המגורים בקומת הקרקע – בכפוף לאישור מחלקת מבני ציבור.

6. בתא שטח מס' 6 יתוכנן ויוקם טרמינל תת קרקעי הכולל את המערכות הפניאומטיות, ואת אצירת האשפה.

**7. פסולת מחזור**

א. בכל בנין יבוצעו חדרי יעודיים בתת הקרקע לקליטת גרוטאות ופסולת בנין.

ב. תוקצה מעלית בגודל מתאים להעלאת הפסולת מהמרתף לקרקע לצורך פינוי.

ג. יותר למקם חדרי לאיסוף גרוטאות בקומת הקרקע, ככל והם מתוכננים בצמידות לחדרי פינוי הפסולת ואינם פונים לחזית ראשית.

## ו. הנחיות אקוסטיות

1. המבנים יתוכננו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקן התקף ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
2. המבנים יתוכננו ויבנו בהתאם להמלצות חוות הדעת אקוסטית, הבוחנת רעש מתחבורה וממערכות הבנין לשלב היתרי הבניה וביצוע מיגון בהתאם.

## ז. כיבוי אש

1. ברזי סניקה ישולבו בנישות יעודיות המשולבות במבנה.
2. מיקום רחבות הערכות כמסומן בתשריט, כפי שתואם מול מחלקות העירייה, ובהתאם לדרישות הכבאות והתנועה לעת הוצאת היתר בניה.
- ח. תשתיות עירוניות ואחרות יותר להעביר תשתיות חשמל, תקשרות, מים, ביוב וניקוז בתחום זיקות ההנאה.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים / זיקת הנאה

- א. בתכנית שטחים ציבוריים פתוחים בשטח של כ-6 דונם: 5 דונם בשצ"פ המרכזי (1 דונם מצפון לרחוב 41 מדרום לו). בנוסף עוד שני מגרשים בשטח כולל של כ-0.5 דונם, הוגדרו במערב התכנית בחיבור עם פארק מודעי. בצפון מערב התכנית נקבע שטח למעבר ציבורי – כ-0.25 דונם).
- ב. כלל השטחים הפתוחים הממוקמים במגרשי הבניינים ישמשו בפועל כזיקות הנאה, ויאפשרו מעבר הולכי רגל בין מערך הרחובות למערך השצפיים מצפון לדרום וממזרח למערב. השטחים הנ"ל יתוכננו ללא גדרות וקירות הגבוהים מ-50 ס"מ, להוציא תא שטח מס' 4 בעבורו יחולו הוראות שיפורטו להלן. יותר להקים קירות הגבוהים מ-50 ס"מ עבור הקמת ברמפות, מאחזי יד ושימור עצים קיימים כמוצג בתכנית הפיתוח. השטחים הפתוחים בסביבת הבניינים יהוו המשך ויזואלי ופיזי לשצ"פים ללא הפרדה מפלסית. כל חריגה מהוראות אלה טעונה אישור אדריכל העיר.
- ג. בעבור תא שטח מס' 4 יותרו הקמת קירות גבוהים כמסומן בתכנית הפיתוח, למען שימור עצים קיימים בגבול מגרש.
- ד. כל השטח הפנוי בקומת הקרקע ישמש בפועל כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה- למעט השטח המגודר לטובת מבני"צ.
- ה. שבילי אופניים יפותחו לאורך הרחובות לתנועת אופניים רציפה, והתחברות לרשת השבילים העירונית.

1. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו בתוך המבנה או במקרה הצורך בלבד במקום מוצנע בפיתוח ובאישור אדריכל העיר ולא יובאו במניין שטחן של זיקות ההנאה.

### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

#### שטח פנוי מבנייה-

15% משטחי כל מגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינן ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. בתא שטח מספר 6 תותר תכסית מירבית של 90% משטח המגרש בכפוף להשלמת שטחי הקרקע הפנויה מבינוי בסהכ 206 מ"רבמגרשים הסחירים. ככל ותבוקש תכסית מרתף גבוהה מהתכסית המירבית המבוקשת, יותר לצמצם את היקף השטחים להשלמה בהתאם. היקף שטחי החלחול להשלמה יהיה לפי הפירוט הבא:

מספר מגרש	15% שטח מחלחל (במ"ר)	השלמת השטח ממגרש 6 (במ"ר)	סה"כ שטח מחלחל (במ"ר)	סה"כ שטח מחלחל (באחוזים)
1+2	980	55	1,035	15.80%
5+3	553	60	613	16.60%
9+8+4	849	74	923	16.30%/
10	320	17	337	15.80%
סהכ	2,702	206	2,908	16.10%

#### הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

1. הצמחייה בשצ"פים, ברחובות ובמגרשים הפרטיים תתוכנן כמערכת צמחית שלמה, עם רשימת צמחיה אחידה תוך התאמה לצרכים והפרוגרמה המשתנה. הצמחיה תשמש ליצירת חיבור אל הטבע העירוני והשטחים הפתוחים.
  2. בתי הגידול לעצים מעל לחניון יתוכננו באופן שיאפשר בית גידול רציף לכל עץ בהתאם לגודלו על-פי הנחיות עיריית תל אביב. עומק בית הגידול לא יפחת מ-1.50 מטר נטו- לא כולל בטון שיפועים, איטומים וכו' על מנת ששורשי העצים יפתחו ללא הפרעה תוך שימוש בפרטי ביצוע מתאימים.
  3. שתילת עצים במדרכה תתבצע בתעלות גידול לפי חוברת סטנדרטיים של עיריית תל אביב.
  4. יינטעו עצי צל מתאימים אקלימית בבתי גידול בעומק גנני מינימלי בעומק של לפחות 1.5 מ' אדמה גננית נטו.
  5. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יבוצעו ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
  6. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם נפח בית הגידול יהיה לפי חוברת נטיעות וצל.
  7. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

#### הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

בחירת חומרי הגמר תהיה תוך התחשבות במיתון אקלימי ומניעת סנוור וכן בהתאמה לפרטים סטנדרטיים עירוניים על מנת לייצר התאמה בין חלקי השכונה. ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני ובאישור אגף שפ"ע, דרכים ואדריכל העיר. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

**רציפות תכנונית של מערך השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים:**

א. אלמנטי הפיתוח בתכנית מתבססים על מערכת שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים שימושיים ואיכותיים שמטרתם לעודד קהילתיות. במסגרת התכנון מוצע מערך שבילי הולכי רגל משלים למערך הרחובות, מגרשי המגורים והשפ"פ וכן רשת שבילי אופניים לאורך רחובות השכונה.

ב. תוגדר שפה עיצובית אחידה וקוהרנטית שמטרתה לחזק את תחושת השייכות השכונתית. כך שהשבילים ממזרח למערב (המקשרים בין רשת הרחובות לשצ"פ המרכזי), הכניסות לבניינים וחצרות הדיירים יתוכננו מחומרי גמר תואמים. השבילים המובילים לשצ"פ יהיו מרווחים, ברוחב אחיד ופתוח ככל הניתן, ובעיצוב מזמין המקנה תחושת ביטחון. כלל מערכת השבילים והשצ"פים יהיו בשפה עיצובית משלימה ואופיינית המאפיינת את השכונה.

ג. החזיתות המסחריות והציבוריות יופנו אל מדרכות רחבות ומוצללות ע"י קירוי בנוי ושורות עצים והכניסות יתבצעו באופן רציף ונגיש מהרחוב.

**ניהול מי נגר**

כלל התכנון הנופי בדגש על השטחים המגוננים, האזורים הנמוכים ושימור עצים בוגרים יעשה במאמץ למקסום ניהול מי הנגר באמצעות חלחול והחדרה במגרשים הפרטיים והציבוריים. תוך שמירה על ערוגות מונמכות, שקעים רדודים בגינון ותכנון על טופוגרפיה באופן משלים.

**4. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על רבי הקומות שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות. על המבנים הגבוהים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של שלושה כוכבים, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב, ובדרישות בועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

**א. דו"ח רוחות**

על-פי דוח הרוחות במפלס הרחוב אין חריגה מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" על-פי המלצות הנספחים לתקן ישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש – ללא חריכה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

**ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

דוח הצללות מנתח ומראה כי בתחום התכנית יש השפעה מצומצמת על חזיתות המבנים הסובבים. מרבית גגות המבנים הסובבים לתכנית וגגות המבנים בתחומה חשופים לקרינת שמש, כך שמתאפשר ישום אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

**ג. יעילות אנרגטית**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי לפי הפילוח הבא:  
בעבור בניינים רבי קומות – דירוג אנרגטי ממוצע A לכל הפחות.

בעבור בניינים גבוהים – דירות אנגרטי B לכל הפחות, ובאופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידות הדירוג בתכנית לא יפחת מ-C.

#### ד. ניהול אנרגיה

1. יצור אנרגיה: יוצבו אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשות ליצור 1,645,171 קוט"ש בשנה.
2. חימום מים סניטוריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ-COP=3.25. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.
3. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
4. עמדת טעינה לרכב חשמלי: בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
5. כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

#### ה. ניהול מי נגר

1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה, בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי החלחול וההשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
2. ספיקת היציאה המירבית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
3. ישמרו 15% משטח המגרש נקיים מתכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי, או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר, ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
4. בקשות להיתר יכללו הצגת פתרון תכנוני לניקוז מי הגגות, מיקום שטחי ניקוז טבעיים, מיקום קידוחי החדרה, מאגרי השהייה ושטחי השהייה/חלחול ני נגר.
5. על גבי הגגות העליונים תיושם מערכת גג כחול בשטח מזערי של 50% משטח הגגות.

#### ו. איוורור הדירות

- דוח איוורור עקרוני כלול בפרק בניה ירוקה.
- יש להתקין מאוורר תקרה בקוטר 52 אינטש בחללים המשותפים בדירות שאינן מתוכננות באיוורור מפולש.
- יש לקבל התחייבות היזם לכך, בצירוף רשימת דירות אלו.

#### ז. דו"ח תרמי עקרוני

- דוח תרמי עקרוני כלול בנספח הבניה הירוקה.
- חתכים עקרוניים כלולים בדוח זה.



**ח. ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. התכנון יכלול אמצעים נוספים למניעת אתגרים אלה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים.

**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. תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר יהיה עריכת תכנית מוסכמת על אגף נכסים ומבני ציבור
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של התשתיות העירוניות.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
9. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
10. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
11. לבינוי עד 15 קומות: אישור מקדמי ממכון התעדה 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 בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
12. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
  - תכנית פרישת גג כחול / ירוק על 50% משטח הגג.
  - עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור
14. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.

15. נוסף לכל הנ"ל – תנאי לקליטת בקשה במגרשים מס' 7-3, 11-13 יהיה אישור המחלקות אדריכל העיר לתאום חזיתות, פיתוח זיקות הנאה וחומרי גמר. מחלקת תברואה, איכות הסביבה, בניה בת קיימא, תשתיות, קביעת זיקות הנאה, תנועה, מבני ציבור ונכסים.

#### 8. תנאים לתחילת עבודות

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.

2. לבינוי מעל 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

3. לבינוי עד 15 קומות: 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 בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### 9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

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 התשתיות העירוניות לשביעות רצון מחלקת בת"ש.

5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.

6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

8. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.

9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו

12. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.

13. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

14. בינוי מעל 15 קומות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן

LEED v4 ברמת Platinum.

15. בינוי עד 15 קומות: 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.

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות צפון)

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות:

- 1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
- 2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
- 3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
- 5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
- 6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
- 7- סיום תאום מול אגף תנועה לרבות צמצום רמפות גישה למגרש 1, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
- 11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
- 12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
- 13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
- 14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
- 15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחירים במידה ותדרש חציית שצ"פ

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון :**

**זהר שמש :** אח"י דקר התחדשות בנווה שרת, תוכנית עיצוב  
**תמיר לביא :** אדריכל התוכנית מציג את התוכנית במצגת.  
**אלחנן זבולון :** אבקש את חו"ד דעת היועמ"ש כאשר אחד מהרשימה שלי יש לו דירה במתחם.  
**הראלה אברהם אוזן :** מאחר עוסקים בתוכנית עיצוב אין מניעה שתשתתף בדיון  
**ליאור שפירא :** לפני כל תכנית יש הכנה, ראינו את התוכנית המון פעמים והיו הרבה דילמות. מה שמפריע  
 זה השלבויות ההריסה והבניה. נאמר שבשלב א' יש חובה להרוס את 202 על יד 6 כי שם יש את הדחסן  
**תמיר לביא :** 202 אלו שני הבניינים זה מופיע כתנאי בתב"ע שלב ראשון שחייבים לבצע אותו.  
**ליאור שפירא :** לכן אתו חייבים לפתוח. כשעושים זאת פותחים דרך ליד הכיכר והמגרש החניה.  
**תמיר לביא :** יש התנייה תב"עית לשני מבנים והריסה 9,10  
**זהר שמש :** כדי שנקבל את פריצה הדרך צפונה בשלב המוקדם הם תנאי ראשון להיתר ראשון  
**תמיר לביא :** זו לא העדפה, זה מה שרשום בתכנית  
**ליאור שפירא :** מה היה קורה אם היינו לוקחים את 9 ו-10 ואת כל החלק התחתון?  
**תמיר לביא :** זה אותו שלב. כולם קורים ביחד. מציג את הפריצות שיעשו מתוך התשריט. בשלב הראשון  
 אנו פורצים שתי דרכים ומבטלים כניסה אחת אבל אנו מתחברים לדרכים הקיימות.  
**ליאור שפירא :** מה שמפריע כל הבתים שנמצאים 3, 8 צריכים להקיף את כל הפרויקט  
**תמיר לביא :** לא, הדרך הקיימות מציג את כל הדרך חום. התוואי הקיים רק אחרי שנפתח  
**ליאור שפירא :** הדחפור הראשון שיגיע מה יעשה?  
**תמיר לביא :** נדאג שתהיה כניסה, הן כניסות מורכבות, כל המרתף מעבר לכביש הוא מרתף מחובר, יש  
 מנהרה של תת הקרקע ועלינו מוטל לייצר את הכביש ולחפור למרתף העתידי ולעשות כביש  
**ליאור שפירא :** עד אז האנשים שגרים בבנין 1 ו-2 עדיין גרים שם כן?  
**תמיר לביא :** לא, חייבים להרוס, 208 יח"ד נהרסות  
**ליאור שפירא :** כשבניין 6 ו-202 נהרסו המעבר נחסם?  
**תמיר לביא :** לא  
**ליאור שפירא :** זאת אומרת המצב של הכבישים יישאר כפי שהיה בעבר  
**תמיר לביא :** כן  
**ליאור שפירא :** מה קורה כשהורסים את בניין 1 ו-2?  
**תמיר לביא :** על פי השלבים כל האירוע קורה בבת אחת  
**ליאור שפירא :** אז תמיד הכביש יהיה פתוח  
**תמיר לביא :** לתקופה קצרה יהיו 3 גישות  
**ליאור שפירא :** האם כביש 6 לא ייסגר עד שייפתח הכביש החדש?  
**תמיר לביא :** כן. ההריסה של שני הבניינים היא תנאי.  
**זהר שמש :** התכנית מחולקת לשניים בין היזם שאחראי לפתוח המגרשים הסחירים והמגורים לבין  
 פרויקט עירוני של ביצוע רחובות  
**איציק קורן :** ההתחלה היא בלהרוס את 2 הבניינים, יכול להיות רק אחד מהם, ברגע שאני הורס את 2  
 הבניינים מתאפשר לעשות דרך זמנית. למה כי הגישה לכביש 6 היא תופרת את כל מגרשי החניה. אנחנו  
 נותנים את הגישה החליפית לרכב, חוץ מרכב צריך לדאוג גם לתשתיות עירוניות. לאחר מכן ניתן לפנות  
 את הבניינים הוצאנו מהשטח מעל 200 יח"ד.  
**אודי כרמלי :** בכל רגע נתון נשמרת גישה עם יתרה, לא יהיה מצב שבו היכולת גישה תיפגע. יכול להיות  
 שגם 6 וצפון יהיו פתוחים בו זמנית, לא יהיה מצב שגם צפון וגם דרום יהיו פתוחים בו זמנית במקום 6  
**ליאור שפירא :** זאת אומרת שרק כביש צפון יהיה פתוח וזה רע מאוד  
**זהר שמש :** יש הקטנה משמעותית של יח"ד  
**אודי כרמלי :** חצי מיח"ד לא יהיו שם ועדיין לא גרעת במאום מהיכולת גישה, למעט זה שיצטרכו לנסוע  
 עוד 50 מטר צפון  
**ליאור שפירא :** באזור עם משאיות הם לא יצליחו לעשות את זה  
**איציק קורן :** למה משאיות? יש אזור שהוא שצ"פ שזה אזור התארגנות עירוני. אנחנו רוצים לעשות הפרדה  
 בין התנועה התפעולית לבין תנועת התושבים.  
**ליאור שפירא :** במקום לעשות את האירוע של פתיחת הכביש הצפוני יש לשים את המעבר מהשצ"פ  
**איציק קורן :** אנו עושים פרויקט עירוני של הזזת הכביש  
**ליאור שפירא :** למה אי אפשר ליצור יציאה בין רח' בת-אל 5 לבין הטור של מס' 1 (בשקף מצביע)  
**איציק קורן :** רואים את העצים לשימור  
**אודי כרמלי :** מה שמדאיג את יו"ר הוועדה שכבר בשלב א' משאיות מתרוצצות בין הדיירים והם נכנסים  
 לגור באתר בניה והדיירים בחלק הצפוני גרים כמה שנים טובות באתר בנייה, איך מונעים את זה?  
**אלחנן זבולון :** בשלב ב' יש לכם הקמה של מבנה, אני מפחד ששלב ג' יתקע עד שתסיימו את המבנה  
**תמיר לביא :** השלבים מתוארים לפי קבלת היתר.  
**עתליה רזניק :** ב' וגי יכולים לצאת ביחד

**אודי כרמלי:** שלב ב' זה אינטרס עירוני. חשוב לנו שלפני שלב ב' יהיה שלב ביניים שיבטיח את פינוי השטחים הציבוריים כדי שלא נגיע לסיטואציה שלא נוכל לבנות את הבית ספר בשטח החום  
**ליאור שפירא:** אלחנן מציע תדלגו על שלב ב', שלב א' ו-ב' אחד הם  
**תמיר לביא:** ניתן לומר ששלב ב' הוא נספח לשלב א', אנו מחלקים לשלבים היות ומדובר בהריסה של הרבה יחידות דיור

**ליאור שפירא:** למה אתם לא מחליטים ששלב א' ו-ב' זה שלב אחד?  
**זהר שמש:** זה פרויקט גדול, היזם מבקש אפשרות לחלוקה. בחלוקה של שלב א' לייצר את פינוי האשפה ואת השטחים הציבוריים הבנויים. שלב ב', אנחנו מבקשים אותו כעירייה לקבל שטח ציבורי שאומר פינוי של 201 המגרש החום כדי שלזים יהיה איפה לשכן את אותם אנשים הוא גם מבקש לבנות מגדל נוסף  
**אלחנן זבולון:** כלומר, עכשיו בשלב ג' כל החלק האחרון שבצד שמאל כל השנים יחכו באתר בנייה עוד שלוש-ארבע שנים, עד שיגמרו את המבנה של שלב ב' ואז יתחילו לארוז אותם?  
**זהר שמש:** אין התניה כזו אפשר להתחיל את שלב ג' יחד עם שלב ב'  
**אלחנן זבולון:** זה לא אומר, שיש בנייה זו אפשרות שקיימת בידי היזם אם הוא לא הצליח למכור את כל הדירות?

**אודי כרמלי:** זה שהוא מקבל היתר לא אומר שהוא הורס מיד את כל המבנים ההיתר הוא ל-6 שנים  
**ליאור שפירא:** אלחנן מציע לעשות את שלב א' ו-ב' ביחד  
**אלחנן זבולון:** אפשר לעשות תנאי לשלב ב' הריסת שטח החום  
**רבקה פרחי:** אנו רוצים להקדים את שלב ב'  
**זהר שמש:** קיבלנו התניה לפינוי השטח הציבורי בהגבלת זמן, יש לנו הכרח לבנות את הבית ספר תוך פרק זמן קצוב

**ליאור שפירא:** מי בונה את הבית ספר אנחנו או היזם?  
**רבקה פרחי:** אנחנו, הוא מפנה רק את השטח  
**זהר שמש:** אם נקשור את כל שלב ב' ג' לא בטוח שנקבל את ההתחייבות של 3 שנים  
**תמיר לביא:** אנו חייבים איזה קיטוע בין השלבים על מנת שלא יהיו עוד דירות לשוק, להשתמש בתשתיות ולהבטיח לעירייה את השטחים הירוקים והחומים. שלב ג' יהיה עם הפינויים וההריסות שלו  
**אלחנן זבולון:** למה אי אפשר לחבר את שלב ב' וג'?

**אודי כרמלי:** אנו לא מעוניינים, אנו בלחץ על השטח החום יש פה חובה להקים שם בית ספר  
**אלחנן זבולון:** אפשר לעשות הגבלת שנים בין ב' ל-ג'?  
**מילי פולישוק:** כשגרתי באזור פרופי נאמן כל השכונה היתה אתר בניה אבל אין מנוס מכך לפעמים  
**אודי כרמלי:** אני לא רואה כאן בעיה, קודם כל יש פה אינטרס לקבל את השטח הציבורי  
**ליאור שפירא:** מה מפריע להרוס את השטח החום בשלב א'

**תמיר לביא:** במסגרת התוכנית יש טבלאות איזון והקצאה אם הורסים את שטח 201 צריך להתחיל לבנות את מבנה 8, כך התביע קבעה  
**אורלי אראל:** כך שמרנו על הדיירים  
**אודי כרמלי:** יש פה אינטרס ציבורי  
**תמיר לביא:** בכל הבניינים שנהרסים יש 203 יח"ד ואנחנו בונים שש מאות ומשהו. בתביע יש הקצאה לתא שטח. תא שטח 8 הוא נותן מענה לתא שטח 201 של הפינויים.

**אודי כרמלי:** ככה מייצרים נתחי ביצוע סבירים  
**אלחנן זבולון:** כמה קומות?  
**תמיר לביא:** כל הבניינים רבי קומות יהיו 25 קומות  
**ליאור שפירא:** מאשרים את המלצת הצוות לקידום תוכנית העיצוב  
**בישיבתה מספר 0005-25ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

- 1- יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית לרבות כל נושאי התשתיות.
- 2- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 של המגרשים הסחירים, שטחי הרחובות, השצפים המתוכננים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף התכנית.
- 3- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 4- תאום מפלסי 0.00 של המבנים
- 5- השלמת סקר עצים, אישורו אצל פקיד היערות העירוני והתאמת התכנון לעצים לשימור.
- 6- מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים.
- 7- סיום תאום מול אגף תנועה, הצגת פתרון חניה לרכב ואופנים לכל דירה בתחום המגרש עצמו ומעבר ממותן תנועה בין שני חלקי השצ"פ בציר הירוק בשכונה וחנית העלאה והורדה למגרש 201.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 9- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 10- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים לרבות מערכות PV
- 11- יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור לרבות המערכת הפניאומטית מול מחלקת תברואה ובת"ש.
- 12- יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו
- 13- לנושא מבני הציבור הבנויים- סיום תאום מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך- לרבות פתרונות העלאה והורדת נוסעים למגרשים החומים ושטחי חלחול בחצרות המוצמדות.
- 14- הצגת הסכמות מול מחלקת נכסים לנושא שימוש בחצרות המגרשים עם שטח ציבורי בנוי.
- 15- הצגת מנהרת תשתיות פניאומטיות של המגרשים הסחירים במידה ותדרש חציית שצ"פ

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מטרת הדיון עדכון סעיף 6 בהחלטת הוועדה מתאריך 5.3.25 אשר קבע כי "מאחר ותכנית זו כוללת תכנון וביצוע של מערכות עירוניות, יש להציג ולאשר את תכנון כל המערכות הללו מול מנהל בת"ש ולהציג הסכמי הקמה חתומים" והחלטתו בסעיף הבא : "תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה אישור מנהל פרויקטים משולבים".

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות צפון)

1. אישור תיקון סעיף 6 בהחלטת הוועדה מתאריך 5.3.25 כמופיע בדראפט.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-25' מיום 21/05/2025 תיאור הדיון :**

**אור שמש** : תכנית אח"י דקר תוכנית עיצוב שאושרה בתאריך 5.3.25 ומבוקש תיקון בהחלטה את הסעיף 6 לסעיף "תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה אישור מנהל פרויקטים משולבים".  
**ליאור שפירא** : מאושר להחליף את הסעיף.  
**בישיבתה מספר 0009-25 ב' מיום 21/05/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר תיקון סעיף 6 בהחלטת הוועדה מתאריך 5.3.25 כמופיע בדברפט.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, מאיה נורי, מיטל להבי