

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א-4484 - המחוגה	05/03/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - '25-0005

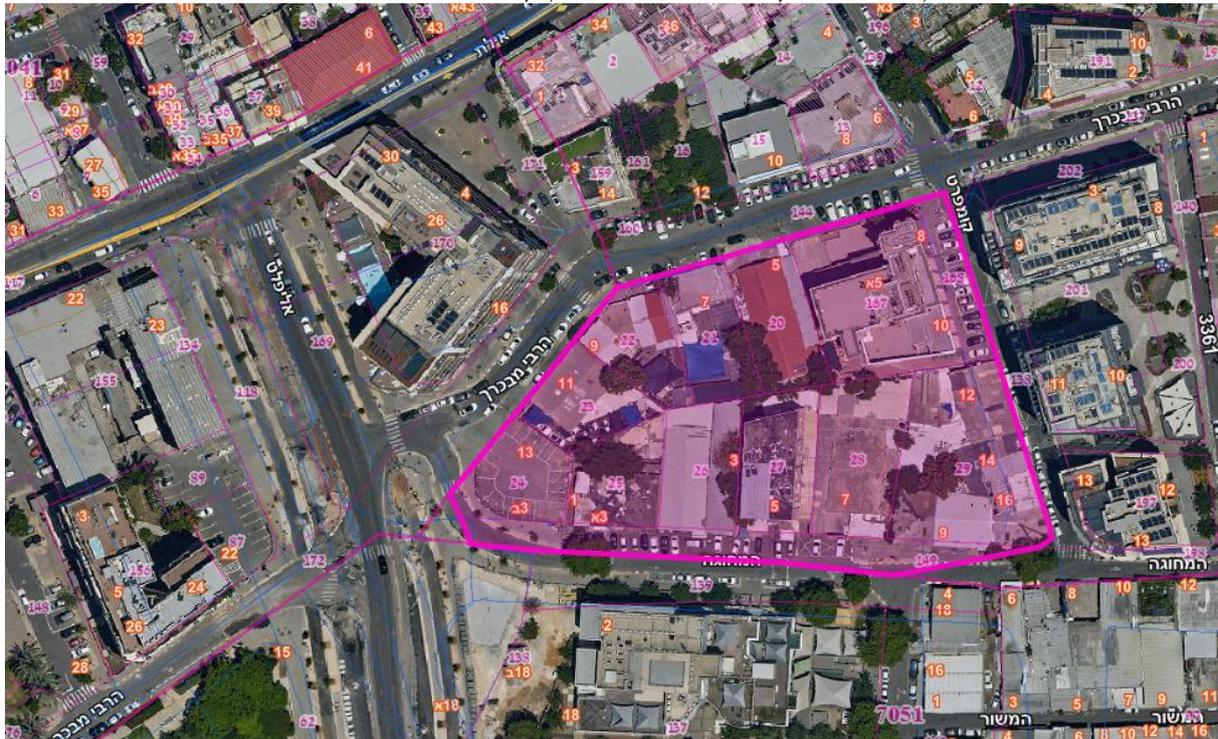
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	167-168, 20-29	149

כתובת:

המחוגה 9-33 (אי זוגיים); הרבי מבכרך 5א-13 (אי זוגיים); קומפרט 8-16 (זוגיים)



שטח התכנית:

8.833 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: רוזנפלד ארנס אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: ברבים, סטודיו לאדריכלות נוף
 יועץ בנייה ירוקה: שקד קיימות אקולוגיה
 יועץ תנועה: אנדריאה הנדסת תנועה
 יזם: פרשקובסקי השקעות

בעלות:

פרטיים ועיריית תל אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים:

תכנית העיצוב מצויה במערב פלורנטין-אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש כאזור אינטנסיבי מעורב שימושים. התכנית חלה על כל תחום תכנית תא/מק/4484-המחוגה" (להלן התכנית הראשית; תקף

בתא השטח יבנו שני בניינים נפרדים ללא כל חיבור בניהם והמרווח בין הבניינים לא יפחת מ- 9 מ' כולל מרפסות. התכנית הראשית מאפשרת לצמצם את המרחק ל-8 מטר באישור מהנדס העיר.
מבוקש: באזור המרפסת המזרחית בבניין A - לצמצם את המרחק ל 8.5 מטר.

תא שטח 2:

בנין C: מבנה מרקמי בן 7 וקומת גג בנסיגה, הממוקם בצידו הצפוני של מרחב התכנון בתא שטח 2. המבנה פונה לרחוב הרבי מבכרך. המבנה כולל קומת קרקע מסחרית (בחזית לרחוב הרבי מבכרך) שימושים יצרניים (בחזית הפונה אל השטח הפתוח במרכז המבן), קומת תעסוקה, ו-6 קומות מגורים עם 36 יח"ד.

בתת הקרקע של השטחים הסחירים, בתכנית שלא עולה על 85%, יוקמו מרתפי חניה הכוללים כניסה אחת מרחוב הרבי מבכרך ומתחת לתא שטח 21 ביעוד שצ"פ ותאפשר הקמת דרך תת קרקעית לחיבור בין המרתפים. לא תותר כניסת רכבים נוספת למגרש למעט כניסה זו.

תא שטח 11:

בנין D: מבנה קיים בן שש קומות וחניון תת קרקעי הממוקם בפינת הרחובות קומפרט והרבי מבכרך ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש. במסגרת התכנית הראשית נקבע תא השטח ליעוד ציבורי. תכנית העיצוב מתקפת את הבינוי הנוכחי, ומאפשרת שינויים בפיתוח הקרקע ובבניין הקיים בכפוף לאישור אדריכל העיר ואגף תכנון עיר.

תכנית פיתוח וקומת קרקע-



הדמיות המבנים:



טבלת נתונים:

תב"ע תא/מק/4484	תכנית עיצוב	שימוש
15,054	16,553	מגורים עיקרי
	א. 632 מ"ר הומרו משרות לעיקרי. בגין תכנון 79 יח"ד עם ממ"ק.	
	ב. 867 מ"ר הומרו משרות לעיקרי.	
	ג. 79 מ"ר שטחי מרפסות חושבו כשטח עיקרי.	
6,451	4,952 (ב)	מגורים שירות
2,244	1,932 (ג)	מרפסות מגורים
16 קומות	16 קומות	קומות
63 מטר	63 מטר	גובה
	934 מ"ר	תכסית המגדל

	2726 מ"ר	תכסית מרתפים
3,226	3,226	תעסוקה עיקרי
1,075	1,075	תעסוקה שירות
806	771	מסחר עיקרי
269	161	מסחר שירות
19,086	20,550	סה"כ עיקרי
7,795	6,188	סה"כ שירות

הערות לטבלה:

א. השטחים המבוקשים הינם בהתאם לסעיף 1 בהערות לטבלה 5 לתכנית תא/מק/4484 (המרת שטח ממ"ד לממ"ק).

ב. השטחים המבוקשים הינם בהתאם לסעיף ה' בהוראות טבלה 5 לתכנית תא/מק/4484 (המרת 5% משירות לעיקרי באישור מהנדס העיר).

ג. שטחי מרפסות בקומה ראשונה (מעל מסחר) מחושבים כשטח עיקרי.

2. העיצוב האדריכלי**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – התכנית כוללת שלושה בניינים סביב שטחי שצ"פ ושפ"פ במרכז המגרש ובחלקו המזרחי.

קומות הקרקע פעילות ומשמשות למסחר בחזיתות הפונות לרחובות ולשימושים ייצרניים בחזיתות הפונות לשטחי השצ"פ והשפ"פ במרכז. מרתף חניה משותף בן שלוש קומות לכלל המגרשים הפרטיים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

בנין A (מערבי) בן 15 קומות וקומת גג בנסיגה. 59.15 מטר
בנין B (מזרחי) בן 9 קומות וקומת גג בנסיגה. 37.65 מטר
בנין C (צפוני) בן 7 קומות וקומת גג בנסיגה. 29.20 מטר

ג. גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית: עד 3.30 מ'
- גובה קומת מסחר 4.6-6 מ' המנעד נובע מטופוגרפיה.
- גובה קומת תעסוקה עד 3.80 מ'
- גובה מרתף עליון 4.8-5 מ' נטו
- גובה קומות חניה 2.7 מ' נטו

ד. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4484 "המחוגה".**תא שטח 1 בנין A:**

קו בנין קדמי 0 לרחובות המחוגה והרבי מבכרד.
קו בנין אחורי 0 אל השצ"פ בתא שטח 22.

תא שטח 1 בנין B:

קו בנין קדמי 0 לרחוב המחוגה.

קו בנין אחורי 0 אל השפ"פ בתא שטח 31.

קו בנין צידי (מזרחי) 0 אל השפ"פ בתא שטח 31 ובקומת הקרקע קו בנין 3 מ'.

תא שטח 2 בנין C:

קו בנין קדמי 0 לרחוב הרבי מבכרד.

קו בנין אחורי 1.5 מ' אל השצ"פ בתא שטח 21.

קו בנין צידי (מערבי) 2 מ' אל השצ"פ בתא שטח 21

קו בנין צידי (מזרחי) 4 מ' אל המרכז לבריאות הנפש בתא שטח 11.

נסיגות בקומות הגג:
 3 מ' מפני חזית הרחוב.
 2 מ' מפני שאר החזיתות.

ה. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות –

אחוז	מס' יח"ד	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריות גודל - מדיניות הדיור
22	36	51-60	2	דירה קטנה 51-70
	5	61-70	3	
20.3	29	71-80	3	דירה בינונית 71-85
	9	81-85	3	
34.25	4	86-90	3	דירה בינונית גדולה 86-108
	16	91-100	4	
	44	101-108	4	
18.2	34	109-120	5	דירה גדולה 109-120
5.25	2	121-130	5	דירה גדולה מאוד +121
	1	131-140	5	
	1	141-150	5	
	6	151+	5	
100	187			סה"כ מגורים

ו. שטחים ציבוריים- התכנית כוללת מגרש ציבורי בשטח 1,219 מ"ר עליו קיים בנין בן 6 קומות המשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – החזיתות הבנויות תהיינה מטיח בגוון לבן עם פרופילי ניתוק לטיח להפרדה בין קומות, אלומיניום וזכוכית שקופה- הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%, מעקות המרפסות מפלדה, רשת אקספנדד מאלומיניום.

ב. מרפסות: בקומות התעסוקה בבנין A. רפפות הצללה אפקיות ואנכיות מאלומיניום- גוון בהיר חומרי הגמר תואמו ויאושרו סופית על ידי אדריכל העיר לשלב היתר הבניה.

ג. קומה טיפוסית: המבנים מתוכננים עם מרפסות שקועות במישור החזית עם מעקה קל ממוטות פלדה. לא יותרו מרפסות מדלגות. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ד. קומה טיפוסית: לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ה. הצללות –

בחזיתות קומות התעסוקה בבנין A ישולבו רפפות הצללה מאלומיניום. רפפות אפקיות לחזית דרומית, רפפות אנכיות לחזית מערבית ומזרחית.

ו. שילוט –

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטחי 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מרחביות:

התכנית כפופה להנחיות מרחביות למעט הנושאים המופיעים בתכנית זו.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

החזיתות הפונות לרחובות תהיינה מסחריות בשיעור שלא ירד מ 70% מאורך החזית ובעומק המאפשר שימוש זה. החזיתות המסחריות הפונות לרחוב תהיינה פתוחות ושקופות כלל הניתן ומפלסיהן יותאמו למפלס הרחוב.

בחזיתות לרחובות ולשטחים בצידי המבנה יתאפשרו אזורים להושבה וסגירות חורף וזו בתנאי שלא יחסמו מעברים לציבור ורוחב המדרכה הפנויה להליכה לא ירד מ 3 מ'. בחזיתות הפונות אל מרכז המבן ישולבו יח' תעסוקה לשימושים יצרניים. בנוסף, ישולבו בקומת הקרקע לובי מגורים, לובי תעסוקה, חדרי אשפה, כניסה לחניון תת קרקעי מהחזית המערבית של בנין A.

ב. כניסות למבנים

הכניסה לחניון תהיה מתוך הנפח הבנוי בבנין A בחזית רח' הרבי מבכרך. בנין A מרח' המחוגה לשימושי המגורים והתעסוקה. בנין B מרח' המחוגה ומהחזית המזרחית בסמוך לשטח הפתוח לשימוש המגורים. בנין C מרח' הרבי מבכרך לשימושי המגורים והתעסוקה.

2.4 נגישות

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

- 2.5 תנועה**
- 2.5.1 מרחק מצירי מתע"ן:**
- המרחב תחום ברחובות המחוגה, הרב מבכרך ורחוב קומפרט ונמצא במרחק כ- 230 מ' מתחנת "אליפלט" של הקו האדום. בנוסף, תחנת המטרו העתידית "שלב" של תוואי M2 מתוכננת במרחק כ- 330 מ' מהמתחם. רחובות בהיקף הפרויקט:
- תכנית העיצוב מתכננת שיפור של המרחב הציבורי סביב התכנית. לאורך רחובות המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט מתוכננת הרחבת מדרכה ונטיעות. ברחוב קומפרט מתוכננת הסטה של המסעה מערבה לטובת הרחבת המדרכה בדופן המזרחית תוך התחשבות בהסדרי התנועה התקיימים ומוצעים הכוללים רחבות כיבוי קיימות, תוספת מעברי חציה/הסדרתם ביחס לקיים בשטח.
- 2.5.2 מרתפים:**
- הגישה למרתפים מתוכננת ברמפה מרחוב הרבי מבכרך מבנין A, הרמפה בתוך קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי ומקורה לכל אורכה. השיפוע האורכי של הרמפה מתחיל בעומק 3 מ' מקו הבניין והבנוי בפועל, דהיינו מפלס הרמפה מיושר עם המדרכה בשלושת המטרים הראשונים. תכנית מרתפים בהתאם לקווי בנין בתכנית המאושרת, המתחם כולל שני חניונים המקושרים ע"י זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 21.
- 2.5.3 חניה עבור רכב פרטי:**
- כלל החניות מתוכננות בתת הקרקע. תקני החניה בהתאם לתכנית הראשית: מספר מקומות החניה עבור הרכב הפרטי הינו לפי תקן 1: 0.8 עבור המגורים והוא התקן המקסימאלי, תקן 0 עבור המסחר ותקן 1: 350 עבור התעסוקה. סך מקומות החניה המוצע בתכנית הוא כ- 168, כולל חניה נגישה בהתאם לדרישת התקן. כלל החניות שלא למגורים לא יוצמדו ותוקם בהם תשתית לטעינת רכב חשמלי.
- 2.5.4 חניה עבור רכב תפעולי ופינוי אשפה:**
- חניה תפעולית ל"טנדר" מתוכננת בתת הקרקע במרתף 1-1. מספר מקומות החניה עבור הרכב התפעולי הינו לפי תקן 1: 400 סך החניה התפעולית המוצעת בתחום התכנית הינה 3 טנדרים, 2 טנדרים במגרש 1 וטנדר נוסף במרתף 1-1 של מגרש 2..
- פינוי האשפה בפרויקט מבוצע מהרחובות, עגלות האשפה ממוקמות בחדר אשפה במפלס 1-1 כאשר מתוכננת מעלית משא אשר מעלה את עגלות האשפה לחדר בקומת הקרקע ובהמשך לפינוי האשפה במפלס הקרקע. תאום סופי לאצירת ופינוי האשפה תעשה במסגרת היתרי הבניה.
- כיבוי אש: מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש במתחם, רחבה אחת מתוכננת בגישה מרחוב המחוגה בין בניינים B/A ונותנת מענה לשני הבניינים. רחבה שלישית ממוקמת ברחוב הרבי מבכרך מול בניין C ונותנת מענה עבורו.
- בנוסף, מתוכננת רחבה עבור חדר הטרפו בקצה הדרום מזרחי למתחם מגישה ברחוב המחוגה.
- 2.5.5 חניות אופניים ואופנועים:**
- מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בכפוף למדיניות לתכנון בר קיימא ובהתאם למופיע בנספח התנועה לתכנית עיצוב אדריכלי.

מספר מקומות חניה לאופניים המתוכנן בפרויקט כ- 429 חניות לפי תקן 1:2 עבור המגורים, תקן 100:1 עבור המסחר ותקן 75:1 עבור התעסוקה.
 סך החניות מחולקות לשלושה בניינים, A, B ו-C, כ-194 חניות במפלס הקרקע המשולבים עם הפיתוח ובנגישות מקסימלית. יתר חניות האופניים (כ-235 חניות) מתוכננות במחסנים במרתפים בקרבת הגרעינים. פתרון גישה לחניות האופניים יתבצע באמצעות מעלית אלונקה בכל אחד מגרעיני המבנים וישרת את דיירי אותו המבנה.

עמדות טעינה וניהול אנרגיה :

עבור כל החניות המיועדת תסופק תשתית הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בנוסף, עבור 15% מסך החניות יש לספק עמדות לטעינת רכב חשמלי.
 עבור חניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות בכל חניון בו ישנן 10 עמדות טעינה או יותר תשולב מערכת לניהול טעינה. עבור 30% לפחות מסך חניות האופניים לטווח הארוך יסופקו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים וחדרי מונים ימוקמו בתת הקרקע. גנרטורים מוקמו על גגות המבנים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. 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.
- קרינה** - חדר טרפו – יוצגו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת, בכפוף להמלצות המשרד להגנת הסביבה בכפוף למדידות קרינה בפועל, לאחר החשמול, שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה
 לא יוצבו בשטח שצ"פ וזיקת הנאה ספסלים, מתקני ספורט/משחקים באזור השפעת חדר טרפו.
 יבוצעו השלמות מיגון או פעולות אחרות להפחתה עוצמות השדות המגנטיים באזורי שהייה הממושכת.
- ב. **תאים פוטוולטאים**: יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על גג בנין A ובנין B.
- ג. **מים** - חימום מים סניטריים יהיה באמצעות משאבות חום.
מערכות מיזוג אויר - מערכות המיזוג יהיו בעלות דירוג אנרגטי A לפחות. תותקן מערכת לאיסוף ואגירת מי עיבוי המזגנים לשימוש חוזר. מתקני מ"א יוצבו על גגות המבנים ובגלריה טכנית מעל רמפת הכניסה לחניון.
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים**:
 יתוכננו פירים לפליטת האוויר לגג עליון של בניינים A, B, C.
 בהיקף החניון יוצבו פירים לכניסת אוויר שאינם בשטחי הפיתוח ומעבר הולכי רגל, כל פתחי הכנסת האוויר ימוקמו כחלק ממעטפת הבינוי בתאום עם אדריכל העיר. כניסת האוויר היא מפתחים הממוקמים בטווח בטוח ממוקדים מזהמים. יותקנו משתיקי קול בכניסה וביציאה של המפוחים, או ע"פ הגדרת יועץ אקוסטיקה.
הסעדה:
 לשטחי המסחר בכל מבנה **בתחום הקו הכחול של התכנית** יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג ומקום ליחידת סינון. המרחק בין הארובה למגדל (בנין A) לא

יפחת מ 40 מטר. לכל בתי העסק וליחידות לשימושים ייצרניים יתאפשר חיבור לפיר ולארובה בו זמנית.
באחריות השוכר להתקין מנדפים ויחידות סינון מתאימות בהתאם לאופי המטבח המבשל והשימוש היצרני המבוקש.

קומות מגורים:

- חדרים רטובים: חדרי שירותים וחדרי רחצה ללא חלון מאווררים מכנית ע"י מפוחים ביתיים.
אקוסטיקה- יתוכננו פתרונות אקוסטיים למערכות המבנה: אורור, מיזוג, גנרטור וכו' לעמידה בדרישות החוק וינקטו כל האמצעים בכדי למנוע מפגעי רעש בכפוף לחו"ד אקוסטית מפורטת שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בשלב היתר הבנייה.
- ה. **מפרידי שומנים**- נדרש לקבל אישור תאגיד מי אביבים לתכנון.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - פינוי האשפה בתא שטח 1 (בניינים B+A) יתבצע מחדר אצירה בקומת הקרקע בסמוך לכניסה לחניון בבנין A.
חדרי אצירה:
- בבנין A_חדר אצירה במפלס 1- המחובר ל-2 שוטים וחדר אצירה/מיחזור המשרת גם את המסחר. בקומות המגורים והתעסוקה יוצבו חדרי פינוי קומתיים בהם יותקנו 2 שוטים. מיכלי האשפה ישונעו ע"י חב' הניהול במעלית מתת הקרקע לחדר אצירה בקומת הקרקע לפינוי עירוני.
- בבנין B במפלס 1- מתוכנן חדר אצירה/מיחזור מרכזי (ללא שוט). החדר יהיה משותף גם למסחר. מיכלי האשפה ישונעו ע"י חב' הניהול במעלית מתת הקרקע לחדר אצירה בקומת הקרקע בבנין A לפינוי עירוני.
- בבנין C מתוכנן חדר אצירה מרכזי בקומת הקרקע בחזית המזרחית. במידה ויידרש חדר גדול מהמוצג הוא יורד לתת הקרקע ורק הפינוי יעשה בחדר מצומצם במיקום המוצג.
- ז. **כיבוי אש** –רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח. מיקום הרחבות יתואם עם אדריכל העיר והרשות כתנאי לאישור התכנית.

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:

בהתאם למפורט בס' 7 בתכנית הראשית:
 שלב א – הקמת בניינים B+A ומרתף חניה בתאי שטח 1,31. פיתוח השצ"פ בתא שטח 22 והשפ"פ בתא שטח 31.
 שלב ב – הקמת בנין C ופיתוח השצ"פ בתא שטח 21 ומרתף חניה בתא שטח 2 כולל מעבר בין החניונים בזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 21.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

מערך השטחים הפתוחים נמצא בלב המרחב, תחום על ידי מבנים מצפון, מערב ודרום ופתוח כלפי מזרח. נוצר מרחב רציף המורכב משצ"פים, שפ"פים וזיקות הנאה, המאפשר הלכתיות, שהייה וקישוריות.
 אופי הפיתוח בלב המרחב ברובו טבעי ורך, משלב מדשאה, שטחי גינון ומתקני משחק בעלי אופי טבעי. במפגש עם הרחובות הפיתוח הינו המשכי למדרכה ותומך את המסחר.
 לאורך רחוב קומפרט בשטח השצ"פ בתאום עם אגף שפע מתוכננות מספר טריבונוט לגישור על הפרשי המפלסים ברחובות המשופעים.
 התכנית מציעה נטיעה אינטנסיבית של עצים ברחובות ובמערך השטחים הפתוחים בלב המרחב. ברחוב המחוגה ישנם מספר עצים קיימים לשימור, עץ פיקוס אחד להעתקה בתחום המגרשים ושני עצים בוגרים שיינטעו בשצ"פ בתא שטח 21 במקום עץ מס' 25 שנעקר.
 כל הטיפול בעצים וקביעת בתי גידול בתחום המגרשים הפרטיים וחלף עצים שנעקרו ייעשה בתאום עם האגרונום העירוני ובאישורו בכל שלבי התכנון והביצוע.
 בכל השטחים הפתוחים תסומן זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה. תחזוקת השטחים הפתוחים תעשה על ידי העיריה בכפוף להסכם תחזוקה שיחתם כתנאי להיתר בניה. בכל השטחים הפתוחים יישמר עומק גנני לנטיעת עצים של 1.5 מ' לפחות.

נטיעת עצים:

- א. נטיעת עצים בעומק גנני (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.
- ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- ג. ברחובות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול מרחבי, עבור מקבץ עצים בריצוף, על מנת לאפשר נפח ראוי להתפתחות העצים. יש להשתמש בשיטה אשר מונעת את שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, ארגזי מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- ד. מעל תקרת מרתף לא יעשה שימוש באדמת חמרה (או כל סוג אדמה טבעית אחרת), יש להשתמש במצעים מנותקים כדוגמת פרלייט/ טוף וכו', המותאמים לשתילה מעל תקרת מרתף.
- ה. שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ו. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- ז. בשטחים הפתוחים מעל קרקע טבעית יתוכננו איזורי low point שישמשו כאיזורי השהיית מיי נגר.
- ח. ריצוף השטח יעשה מאבנים טרומיות כדוגמת אבן משתלבת. ו/או מיציקות בטון לסוגיהן דוגמת: בטון מוחלק/ מסורק עדין, park waze וכו'.
- ט. בתחום השטח המחלחל יותר שימוש בריצוף מחלחל כדוגמת אקו סטון או ש"ע. שכבת המצעים מתחת לריצוף תהיה מאגרגט יציב המאפשר חלחול.
- י. יותר שימוש בריצוף דק עץ. מומלץ שימוש בעץ במבוק או עץ אורן פיני בעל תו תקן ירוק fsc.
- יא. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- יב. תחזוקת איטום המרתפים באיזורים המגוננים בשטח פרטי פתוח תהיה באחריות היזם.

יג. קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים. במידה ויש חוזה, יש להציג בקצרה את עקרונותיו.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום 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

מתוצאות ניתוח משטר הרוחות שהוכן כחלק מהדוח הסביבתי נמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות בכל שטח הפרויקט. תכנון המבנים מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- מתוצאות ניתוח חשיפת השמש של מבנים הסמוכים לתכנון המוצע נראה כי אין פגיעה בזכויות השמש של מרבית המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל של המבנים המוצעים בתוכנית, למעט שני מבנים אשר גגותיהם אינם זוכים למס' שעות החשיפה הנדרש ולשלושה מבנים אשר חשיפת החזית הדרומית שלהם לשמש נפגעת כתוצאה מהתכנון המוצע
- מרבית השטח הפתוח שבתכנון חשף לקרינת שמש חורפית ברמה הנדרשת ע"פ התקן, למעט השטח הנמצא בין המבנים המוצעים
- מניתוח תכנון הנוף והפיתוח ובדיקת התאמת הצללות חיוביות במרחב הציבורי עולה כי התכנון עומד בדרישות העירוניות ומספק מענה הולם לדרישות ההצללה

ג. יעילות אנרגטית

על כלל המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B (או שו"ע בתקן בינלאומי מוכר ומקביל) ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול אנרגיה

עבור כל החניות המיועדת תסופק תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בנוסף, עבור 15% מסך החניות יש לספק עמדות לטעינת רכב חשמלי. עבור חניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים, תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות

בכל חניון בו ישנן 10 עמדות טעינה או יותר תשולב מערכת לניהול טעינה

עבור 30% לפחות מסך חניות האופניים לטווח הארוך יסופקו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים

ה. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- 15% מסה"כ שטח המגרשים הסחירים (תאי שטח 1,2,31) ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת-

קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד ככל הניתן לגבול המגרש הגובל בשטח פנוי מתכסית תת קרקעית. מגבלת הגודל לא תחול ככל שהשטח צמוד לשטח פתוח מחלחל כאמור לעיל.

- חזית חמישית: יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטחי 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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

1. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- באזורי התעסוקה/מסחר תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות.

2. איורור הדירות

תכנון הדירות מאפשר אוורור מפולש של הדירות ע"י פתיחת חלונות בשני כיוונים הנמצאים בזווית של 90 מעלות לפחות אחד ביחס לשני. בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ('דירות כלואות') יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדיור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינטש.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עקרוני עבור המבנים המתוכננים בפרויקט, במסגרתו חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בדרישות ת"י 1045.

ט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר ו/או חיפוי בלוחות עץ להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

איכות הסביבה:

- א. אוורור - תכנון מערכות אוורור חניונים, מסעדות, שימושים יצרניים ופליטת גרטור יעשה כך שימזער את האפשרות למטרדים. פליטת מזהמים לא תיעשה בקרבת שימושים רגישים, מגורים ו/או פתחים, הכל בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ב. אקוסטיקה - התכנון האקוסטי למערכות המבנים יבטיח עמידה בדרישות החוק ויערך בהתאם להנחיות וחוו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ג. קרינה - התכנון יתחשב בהשפעת מקורות הקרינה על אזורי שהייה ממושכת. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע בדיקה לאחר חשמול ואכלוס לוודא עמידה בהמלצות ובמידת הצורך יבוצעו פעולות לשם הפחתת עוצמות הקרינה.
- ד. אסבסט - עפ"י סקר אסבסט שבוצע לתוכנית, נמצא אסבסט במקום. האסבסט יפונה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר בתיאום מול ביה"ס והמרכז לבריאות הנפש. פירוק אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויבוצע רק לאחר קבלת היתר מהאגף לאבק מזיק, ולפי ההנחיות שבהיתר.
- ה. זיהום קרקע - לאחר הריסת המבנים ופינוי האסבסט יבוצע דיגום קרקע וגזי קרקע ע"פ תוכנית שאושרה ע"י המשרד להגנ"ס לקראת היתר חפירה ראשון באתר
- ו. הידרולוגיה - תחום התכנית באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי וחובת בדיקת קרקע וגזי קרקע. פתרונות לניהול נגר עילי יעשו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית (כאמור בסעיף ה'), חוו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים. שפילת מי תהום לצורך חפירת המרתפים תידרש לאישור רשות המים

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:

התכנית תהיה כפופה להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור, העתקת עצים ונטיעת עצים חלף עצים שנעקרו.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר - 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.

8. תנאים לתחילת עבודות:

תנאי לתחילת עבודות - 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.

תנאים לתחילת עבודות - מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה 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 9 במסמך המדיניות

9. תנאים לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. תנאי לתעודת גמר - 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 Platinum ברמת v4.
6. תנאים לתעודת גמר - הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.

חווד מחלקת תכנון יפו דרום ואדריכל העיר:

מומלץ לאשר את התכנית בתנאי השלמת התאומים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח
2. קבלת התייחסות ואישור האגרונום העירוני לסקר העצים כולל מתן הוראות להעתקת העצים ובתי גידול חלף עצים שנעקרו.
3. הצגת אישורי הגורמים הבאים:
היחידה לבניה בת קימא
אגף התנועה
אגף ההכנסות להסכמות לנושא תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים
אגף שפע כולל התייחסות לתחזוקת השטחים הפתוחים ופרטי הפיתוח

בישיבתה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת התאומים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח
2. קבלת התייחסות ואישור האגרונום העירוני לסקר העצים כולל מתן הוראות להעתקת העצים ובתי גידול חלף עצים שנעקרו.
3. הצגת אישורי הגורמים הבאים:
היחידה לבניה בת קימא
אגף התנועה
אגף ההכנסות להסכמות לנושא תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים
אגף שפע כולל התייחסות לתחזוקת השטחים הפתוחים ופרטי הפיתוח

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון