

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי	25/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - 0013-25

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו

כתובת: אבן גבירול 216 ב, תל אביב יפו (תא שטח 302)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			22	תא שטח 302

שטח התכנית: שטח המגרש 10,643 מ"ר. שטח התכנון - 4,688 מ"ר (חלק משטח המגרש).

מתכננים:

אדריכל תכנית: יהודה מנדלסון
 מתכנתת פיתוח ונוף: גל דנן
 יועץ בנייה ירוקה: אלתר
 יזם: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו
 בעלות: עריית תל אביב

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2025 2 - 0013-25ב'

מצב השטח בפועל:

המגרש משמש כחניון, עם עצים קיימי, כביש, כניסה לתחנת כיבוי אש החדשה. בגבול המגרש המערבי ממוקם מגדל תחנת כיבוי האש הישנה אשר שומר במסגרת הקמת רחוב אבן גבירול והרק"ל.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית	התוכנית שם	תאריך הפקדה	תאריך אישור	בינוי נספח
4140	מתחם רוקח אבן גבירול	2021/07/11	2022/06/02	
תמ"א/1	תכנית מתאר ארצית 1		2020/02/12	
הערות:	כמותיות הקלות) בנייה אחוזי תוספת לבקש ניתן לא (01.08.1989) ט"התשמ בתמוז ט"כ לאחר שהופקדו לתוכניות)			

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

המגרש יפותח בשני שלבים:

שלב א'-

בפינה הדרום מזרחית של המגרש בשטח של כ-4,700 מ"ר יוקם מבנה קצה לפינוי אשפה פניאומטי לשכונת אשכול בגודל של כ-3800 מ"ר + 1000 מ"ר משרדים עירוניים + חצר תפעולית ופיתוח זמני שאר המגרש יטופל נופית ויותאם למערכת הכבישים והרחובות החדשה.

שלב ב'-

במערב וצפון המגרש בשטח של כ-6,000 מ"ר - יוקם מרכז לוגיסטי ומשרדים עירוני בשטח של כ-7400 מ"ר וכיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש שישמר כחלק מן התכנון. תכנית עיצוב זו אינה כוללת אישור לשלב ב'.

בינוי שלב א' לא יפגע במיצוי זכויות עתידי של שלב ב'.

בשלב ב המגרש ישמור על חזית פעילה לרחוב אבן גבירול וייצור כיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש.

תכנית זו מציגה באופן סכמתי מיצוי זכויות עתידי לכלל המגרש ומפרטת את הבינוי המבוקש לשלב א- מתקן הקצה הפניאומטי.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכל בינוי נוסף (שלב ב) יהיה אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע.

הדמיה של תכנון שלב א'



תכנית פיתוח השטח שלב א'



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2025 2 - 0013-25ב'

תכנית פיתוח השטח שלב ב



תכנית פיתוח השטח

הקמת מתקן קצה לטיפול באשפה פניאומטית של רובע שדה דב בדרום מזרח המגרש בעל קיבולת של 35 טון ליום אשפה וישרת 8000 יח"ד.

מעליו קומת משרדים עבור העיריה בשטח של כ 1000 מ"ר.

הקמת חצרות תפעוליות ואזור לתמרון משאיות.

לכיוון מזרח ודרום יתוכנן גינון בגבולות המגרש.

בשלב ב' יוקם מבנה עבור שירותים עירוניים, מרלוג, גובל בקו בניין 0 בחזית מערבית (רחוב אבן גבירול) וצפונית (רחוב 1), גובה הבינוי עד 10 קומות מעל מפלס כניסה ובגובה עד 40 מטר.

תבנה חזית מסחרית לחזיתות מערב וצפון וכן קולנדה ברוחב 5 מטר.

תשמר חצר תפעולית בשטח של כ 2000 מ"ר עבור המרלוג.

כניסה למרתף חניה וגישה התפעולית לחצרות ולשני המבנים תתבצע מצידה המזרחי של חזית צפונית, וכניסת הולכי הרגל תתאפשר מחזיתות המבנה.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013-25ב'	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

2.2 שלב א'

מבנה טכני לטיפול באשפה פניאומטית הפונה לחצר תפעולית מצפון לו. שטחי המשרדים ימוקמו ברובם בקומה ג', מעל שטח הטרמינאל עם לובי נפרד בפינה הדרום מערבית.

א. שלב ב' יתווסף מבנה – מרלוג: מבנה משרדים היוצר דופן בנויה לרחוב אבן גבירול העתידי, בקומת הקרקע תבנה קולונדה לרחוב אבן גבירול בעומק 5 מ' ובגובה 5, ימוקמו חנויות לכיוון הרחוב בעומק שלא יפחת מ 5 מ' ושטחים לוגיסטיים לכיוון פנים המגרש וחצר משק. בחלקו הדרום מערבי של המגרש תיווצר גריעה בבינוי לאורך המגרש כדי ליצור כיכר ציבורית מסביב למגדל הכיבוי הקיים בגודל שלא יפחת מ 15/36 מטר בתחום המגרש. בתת הקרקע מתוכננים שטחי חניה, אחסנה, ולוגיסטיקה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- שלב א' - גובה מבנה פניאומטי, הכולל קומת משרדים, וגג טכני יהיה כ 20 מטר
2 קומות עבור מבנה טרמינאל, וקומה שלישית קומת משרדים ומרפסת.
גובה קומת קרקע כ-10 מטר (חלל עגרונים)
גובה קומה 5 מטר
גובה קומת משרדים 4 מטר
קומת קרקע בשטח של כ- 970 מ"ר
קומה א' – בשטח של כ 740 מ"ר
קומת משרדים בשטח של כ – 821 מ"ר
קומת גג 970 מטר
- שלב ב' – גובה בינוי מקסימלי 40 מטר
- ג. קווי בניין – קו בנין חזית לכיוון אבן גבירול 0
- ד. קו בניין חזית לכיוון רחוב 2436 יהיה 0
- ה. קו בניין צידי מזרח 0
- ו. קו בניין צידי דרום 0

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים למבנה הפניאומטי: חזיתות המבנה יתוכננו מחומרים קשיחים כגון אלומיניום ואלוקובונד גוונים בהירים, הדגשות עיצוביות בגוון כהה וזכוכית – ברפלקטיביות מירבית של 14%

(חזיתות המרלוג יוצגו כחלק מתכנית העיצוב של שלב ב')

ב. מרפסות -

מבנה טרמינאל: מרפסת גג בשטח של כ 160 מטר לשימוש

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013 - ב'25	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבנה מרלוי"ג : לא תותר הבלטת מרפסות מעל לזכות הדרך

ג. קומה טיפוסית: לפי תב"ע קובעת

ד. שילוט: שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. חזית חמישית: הגג העליון ישמש כביו פילטר, לתפעול הטרמינאל ומוכר כגג ירוק מבחינת ניקוד של בניה ירוקה.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

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

אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 נגישות

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

2.4 תנועה

תוקם חניית נכים לצד החצר התפעולית.

נדרשות 5 חניות עבור הטרמינל 5 חניות עבור המשרדים העירוניים- יבוקש עבורן פיצוי לקרן חניה עד הקמת חניון תת קרקעי בשלב ב'.

בשלב ראשון של הקמת השכונה צפויה כניסה של 1-2 משאיות ביום לצורך איסוף המכולות מן הטרמינאל. בהמשך השנים התדירות תעלה לבין 4 עד 6 משאיות.

כמות אשפה שתפונה ביום תגיע במהלך כ 9-6 שנים ל 16 טון אשפה ביום.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2025 2 - 0013-25ב'

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

מתקני חשמל : -המתקן המתוכנן יוזן באמצעות קו חח"י ולצורך כך תוקם תחנת מיתוג חח"י כמתואר בתוכנית האדריכלות ובסמוך אליה משטח העמדת משאית מנוף של חח"י לפריקתה/העמסת ציוד.

-בצמוד לתחנת המיתוג של חח"י, תוקם תחנת השנאה פרטית אשר ממנה תצאנה הזנות חשמל אל המתקן הפנאומטי ואל מבנה המשרדים הסמוך.

-מתוכנן גיבוי של גנראטור חרום על פי דרישת המתקן

-בהיבט תקנות הקרינה הבלתי מייננת מוקמו חדרי המיתוג וההשנאה על פי תקנות חח"י ומרוחקות 3 מ' מכל אזור מאוייש.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור - אופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמשרדים כתוצאה מפעילות מסחרית בתאום עם אגף תברואה . האשפה של חללי המשרדים והטרמינל עצמו תפונה באמצעות הטרמינל . חדר פינוי אשפה (שוט) ימוקם בחלל המשרדים משם תרד האשפה באמצעות צינורות ותשולב במערכת הטיפול באשפה הפנאומטי של הטרמינל בקומת הקרקע ימוקם חדר מחזור עם כניסה חיצונית לטובת שאר סוג האשפה . המרלוי"ג יחובר למערכת הפנאומטית הציבורית בהתאם להנחיות העירייה וזכיין המערכת הפנאומטית , תשתית החיבור בוצעה ב2022.

ו. הנחיות אקוסטיות -

בחוו"ד האקוסטית מפורטים מקורות הרעש הפוטנציאליים, מפלסי הרעש החזויים והנחיות לאמצעים אקוסטיים הנדרשים להפחתת הרעש ממערכות אלקטרו מכאניות בפרוייקט לשכנים ומיגון נגד רעש חיצוני במידה ונדרש בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ולקריטריונים המקובלים של עיריית תל אביב מפלס הרעש המותר ייקבע בתוך החדרים עם חלונות פתוחים וסגורים כתלות בשימושי הקרקע ומשך זמן כולל של חשיפה לרעש בשעות היום ובלילה.

בהתייחסות לבניין הנדון ולבניינים השכנים ינקטו באמצעים אקוסטיים להפחתת רעש ממפוחים לאוורור מחוץ לפתחי האוורור בחצרות ובמעברים אשר לא יעלה על 65 dB(A) בכל מקום בו עשויים לעבור הולכי רגל וכן במידת הצורך אף נמוך מכך על מנת להגיע לעמידה בקריטריונים בהתאם לדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן

ז. הנחיות למניעת מפגעי ריח - מבנה הטרמינל הוא מבנה אטום בתת לחץ, אשר כולל מתקן לטיפול בריחות באמצעות מערכת ביופילטר ביולוגי מנוטר ומנוהל. המערכת מטפלת בגורמי ייצור הריח באופן ישיר באמצעות פירוק ביולוגי ובאחוזי הפחתה גבוהים והיא מקובלת באיחוד האירופאי כטכנולוגיית BAT (Best Available Technique). המערכת כוללת מערכות נלוות לניטור ובקרה על מנת לוודא תפקוד אופטימלי.

ח. ייתקן מפוח על הגג

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013-25ב'	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. המפוח יבצע 30 החלפות אוויר בשעה מחלל הטרמינל
 2. האוויר שנשאב למפוח יעבור בדרכו החוצה דרך מסנן ריחות ביולוגי (BioFilter) שגם הוא יותקן בגג
 3. פיצוי האוויר יבוצע דרך תריסים קבועים בחזית הטרמינל במרחק שיעלה על 5 מטר מנקודת פליטת האוויר מהמפוח שעל הגג.
 4. על פתחי פיצוי האוויר בחזית הטרמינל יותקנו מדפי אל-חוזר למניעת יציאת ריחות החוצה בזמן שהמפוח אינו פועל
- ט. 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 וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- י. - כיום לא קיימים פילרים במגרש ולא מתוכננים .
- 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)**

2.6 בניה בשלבים:

שלב א'-

בפינה הדרום מזרחית של המגרש – ב שטח בגודל של כ 3800 מ"ר יוקם מבנה קצה לפינוי אשפה פניאומטי לשכונת אשכול + 1000 מ"ר משרדים עירוניים + חצר תפעולית. שאר המגרש יטופל נופית ויותאם למערכת הכבישים והרחובות החדשה .

שלב ב'-

במערב וצפון המגרש- בשטח מגרש של כ 7400 מ"ר יוקם מרכז לוגיסטי ומשרדים עירוניים וכיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש שישמר כחלק מן התכנון .

בינוי שלב א' לא יפגע במיצוי זכויות עתידי של שלב ב'.

בשלב ב המגרש ישמור על חזית פעילה לרחוב אבן גבירול וייצור כיכר עירונית מסביב למגדל כיבוי האש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- א. הפיתוח בתחום הקולונדה ולאורך הרחובות יהיה המשכי ורציף למפלסי המדרכות ויפותח בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
- תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות.
- ב. צינורות הזנה למערכת הפנאומטית.
- ג. חצרות טכניות וגידור:

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013 - 25	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בשלב א' – תגודר החצר התפעולית של מתקן הטרמינל למניעת כניסת הולכי רגל לאזור התפעולי. כלפי חזיתות הרחובות (חזית צפונית וחזית מערבית) תותקן גדר קלה, בגובה שלא יעלה על 1.70 מ', בשילוב צמחיה לטטטוש המופע וכן שערי כניסה במקומות המסומנים. כלפי דרום ומזרח (מגרשי כבאות ואיגודן) ייבנה קיר לתמיכה בהפרש הגובה ומעליו גדר קלה.

בשלב ב' – הגדרות כלפי פנים המגרש יבוטלו והחצר התפעולית המערבית תתוכנן כמצע מחלחל ותשמש כחלק משטחי החלחול.

ד. **מגדל כיבוי אש לשמירה**: על רחוב אבן גבירול, דופן המערבית של המגרש, ישנו מגדל כיבוי אש לשמירה. סביב המגדל תוקם כיכר ציבורית שמפלסיה יהיו המשכיים למפלסי המדרכה תוך התאמה למפלסי המגדל הנמוכים. הכיכר תפותח כרחבה מרוצפת בשילוב ריהוט לשיבה ושהייה, גינון ונטיעות.

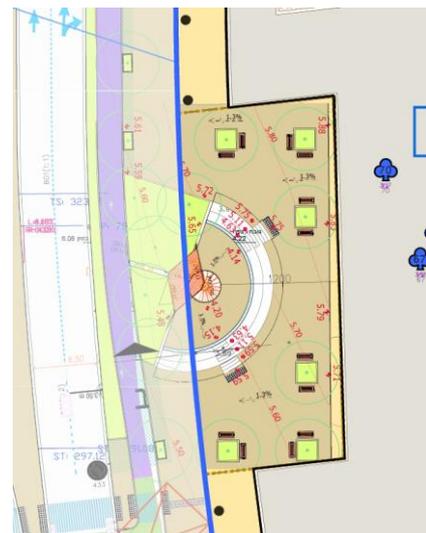
בשלב א' – סביב הרחבה המרוצפת תתוכנן מדשאה ודופן מגוננת כלפי מבנה הטרמינל להסתרת החצרות התפעוליות של מתקן הטרמינל.

בשלב ב' - הרחבה תגיע עד קו הבניין בפועל.

מידות הכיכר ללא בינוי לא יפחתו מ15/36מ' בתחום המגרש.



שלב זמני



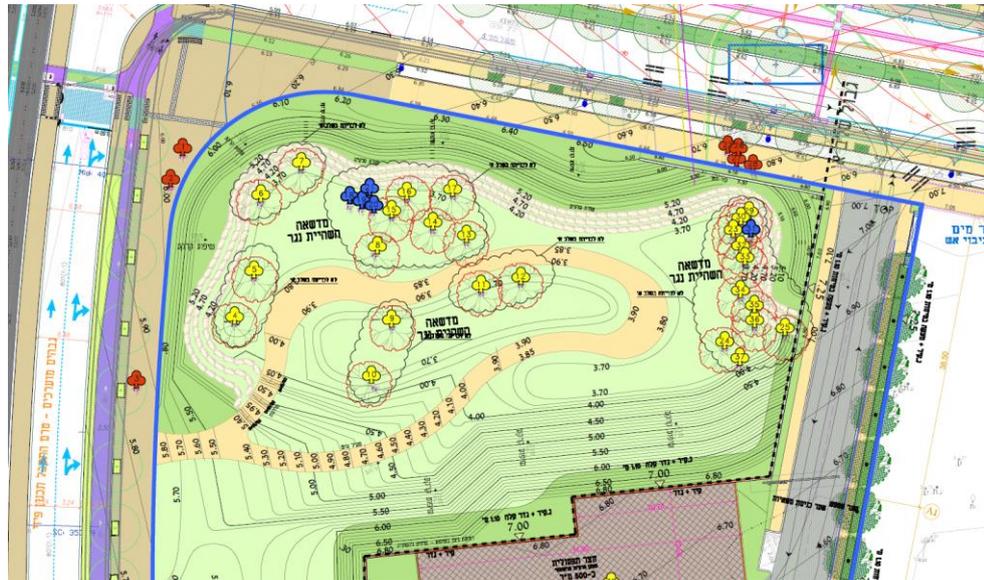
שלב סופי

ה. **עצים קיימים:**

בתחום המגרש ישנם 52 עצים המוגדרים על פי סקר העצים כעצים בוגרים.

רוב העצים מסומנים בסטטוס לכריתה/ העתקה בנספח עצים בוגרים בתב"ע וכן בסקר העצים ובתכניות הפיתוח. העצים המסומנים בתב"ע לשימור נמצאים בתחום הבינוי והתמרון ואינם יכולים להשמר על פי התכנון. – הוכן סקר עצים מפורט עם טבלת מידע מרכזת ע"י אגרונום בשלב א' – יש לשמור על כל העצים הבוגרים שניתן לשמור במסגרת התכנית וכן לבצע התאמות נדרשות בפיתוח על מנת להגיע למפלס העצים הנמוך מהכבישים המתוכננים בהיקף. גישור המפלסים ייעשה במסלעה למעט בפניה הצפון מזרחית, בה ייבנה קיר תמך לגישור המפלסים ולתמיכה בדרך הגישה למבנה הטרמינל.

בשלב א' – ישמרו 25 עצים ויעקרו 27 עצים.



3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

בשלב א' - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

בשלב ב' - לפחות 8% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. ייתרת השטחים עד 15% יינתנו באמצעים הנדסיים לניהול נגר בהתאם לדו"ח הידרולוגי. על מנת לעמוד בשטח זה חלק מהחצרות הטכניות של מתקן הטרמינל בשלב א' יוסבו לשטחי גינון נטיעות וחלחול.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-125 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
 - מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/06/2025 2 - 0013-25

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ג. בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשחיית מי נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
- מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ד. עצים לשימור בתחום התוכנית –
- עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

3.3 חומרי גמר בתחום הפיתוח:

- חומרי הגמר בפיתוח ובזיקות ההנאה יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח, לחוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית תל אביב ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוף ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
- הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.
- חצרות טכניות וגידור:
- בשלב א' – תגודר החצר התפעולית של מתקן הטרימינל למניעת כניסת הולכי רגל לאזור התפעולי. כלפי חזיתות הרחובות (חזית צפונית וחזית מערבית) תותקן גדר קלה, בגובה שלא יעלה על 1.50 מ', בשילוב צמחיה לטשטוש המופע וכן שערי כניסה במקומות המסומנים. כלפי דרום ומזרח (מגרשי כבאות ואיגודן) ייבנה קיר לתמיכה בהפרש הגובה ומעליו גדר קלה.
- בשלב ב' – הגדרות כלפי פנים המגרש יבוטלו והחצר התפעולית של הטרימינל תתוכן בשילוב החצר התפעולית של המרלוג.
- **מגדל כיבוי אש לשמירה:** על רחוב אבן גבירול, דופן המערבית של המגרש, ישנו מגדל כיבוי אש המוגדר כמבנה לשמירה. סביב המגדל תוקם כיכר ציבורית שמפלסיה יהיו המשכיים למפלסי המדרכה תוך התאמה למפלסי המגדל הנמוכים. הכיכר תפותח כרחבה מרוצפת בשילוב ריהוט לישיבה ושהייה, גינון ונטיעות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - 0013-25ב'	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בשלב א' – סביב הרחבה המרוצפת תתוכנן מדשאה ודופן מגוננת כלפי מבנה הטרמינל להסתרת החצרות התפעוליות של מתקן הטרמינל.

בשלב ב' - הרחבה תגיע עד קו הבניין בפועל.

התאמה למפלסי עצים קיימים לשמירה – בשלב א' יישמרו 25 עצים בחלקה צפוני של התכנית. לאור מפלסי הרחובות הגבוהים מהמצב הקיים נדרש לבנות קיר תמך וכן מסלעה לגישור על הפרש המפלסים והתאמה למפלסי העצים הקיימים לשמירה, זאת בנוסף לשיפוע קרקע מגונן. בשלב א' – אזור זה ישמש גם להשהיית נגר.

4. **מאפייני בניה ירוקה** מאחר וייעוד הפרויקט אינו סטנדרטי, בהתאם לסיכום עם היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה כי יוגש אוגדן פנימי לבניה ירוקה לאישור.

א. יעילות אנרגטית

על קומת המשרדים לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה מאחר ואין תקן מתאים למבנה כולו הוא לא נדרש בדירוג אנרגטי .

ניהול מי נגר

1.1.1. 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.

1.1.2. יישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). 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.

ב. **חסכון במים** – בעת אישור האגדן של בניה ירוקה תיבחן עם מחלקת קיימות האפשרות להתקנת

ג. מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים לטובת גינון יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ד. **דו"ח תרמי עירוני**

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

היות ומודבר במבנה טרמינאל אשפה ייחודי שאין לגביו הנחיות מקצועיות מפורטות ונסיון קודם בעיריה, מתקיים שיח שוטף בהסכמות בנוגע להכנת דוח שהמלצותיו יתקלו בהתאם. הדוח ייתן חתכים תרמיים מתאימים לכל הייעודים השונים בפרויקט. במקרה של שינוי בין חתכי קיר אלא לתכנון מפורט, יציג היועץ התרמי עמידה בערכים המבוקשים.

ה. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי Solar Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום, בנוסף בשבילי הלכיה ינטעו עצים בוגרים לאורך שבילי הלכיה ביחס של עץ אחד בוגר לשטח של 50 מ"ר פיתוח לפחות.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - - 0013	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים.
3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכל בינוי נוסף (שלב ב) יהיה אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
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.

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 0013-25'ב' - 2	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד הצוות (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התאומים הבאים:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע לרבות הכיכר מסביב למגדל כיבוי האש הפיתוח הזמני במגרש
- 2- סיום תאום מול אגף התנועה
- 3- תאום מול מחלקת רישוי בנייה
- 4- סיום תאום מול פרויקטים מיוחדים ותאום הנדסי לנושא פיתוח עתידי בהיקף המגרש וגישות זמניות
- 5- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קימא
- 6- סיום תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מקרבה למגרשים ציבוריים בסביבת המרכז הפניאומטי
- 7- סיום תאום מול אגף התברואה
- 8- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי תכנית העיצוב עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- 9- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-25'ב' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: אנחנו מביאים לאישור הוועדה תוכנית עיצוב אדריכלי עבור מתקן קצה פנאומטי לשכונת אשכול, החלק הדרומי של שכונת שדה דב, שמוקם בתחום מגרש עירוני ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. אציין כי טרם ראינו בעיר שכונה עם מערכות אשפה פנאומטיות ומדובר במתקן קצה ראשון שמובא לאישור.

אדריכל אודי מנדלסון: מציג את התוכנית

אורנה ברביבאי: מה היעוד של המתקן?

אודי מנדלסון: הייעוד הוא בעצם הטיפול בכל האשפה של השכונה שמובל דרך צינורות בשיטה פנאומטית לתוך המתקן הזה שמטהר אותה באופן ירוק. ממשיך בהצגת התוכנית.

מיטל להבי: בסופו של דבר זו אשפה נכון? וחלק מהאשפה הזאת תיעלם ותמוחזר לאן לוקחים את שאריות איך מובילים אותם בשביל זה אני אבקש לראות את הדרכים.

מלי פולישוק: לפני שמעבירים הלאה, מה בעצם מתרחש פה?

דותן פרס: (אלקטרה תשתיות סביבה): אלקטרה היא הזכינית של עיריית ת"א להקמת המערכת בתחום שדה דב ובתחום תכנית 3700. מערכת אשפה פנאומטית זו מערכת אשפה שמחליפה את המשאיות שאנחנו מכירים בחמש בבוקר שמפנות את האשפה. המערכת בנויה כך שאתה שם את האשפה בחדר השלכה קומתי ומשם משנעים את האשפה באמצעות מערכת פנאומטית. בעצם זהו שינוע באוויר, האשפה נשאבת כמעט קילומטר וחצי למתקן על שהוא מטפל באשפה. המתקן הזה האשפה מגיעה באמצעות צנרת תת-קרקעית, שבחלקה כבר בוצע באשכול וגם ב3700 ולאורך אבן גבירול זה והמערכת היא מערכת אטומה האשפה נשאבת לתוך מתקן.

ליאור שפירא: בנווה שרת זה בבניה.

מלי פולישוק: זה עובד ברעננה ובראשון

דותן פרס: כל המערכות האלה פועלות כבר חמישים שנה באירופה בארצות הברית באסיה זה מערכות מאוד מתקדמות. בארץ זה עובד מ2008 ביבנה, בשכונת נווה זמר ברעננה. היום בשלב הקמה נמצאת שכונה ברמת השרון בנתניה ביהוד ביבנה בבת ים בלוד שתי שכונות בראשון. בסוף זה מערכת ירוקה מתקדמת. איכות התושב עולה.

מיטל להבי: בכל זאת יש שאריות אשפה איך בכל זאת מתנהלת התנועה

דותן פרס: המערכת מטפלת בשני זרמים עיקריים: בפח הירוק ובפח הכתום על צנרת שואבת באמצעות קו אחד את שני הזרמים היא יודעת להפריד את שני הזרמים האלה בתוך הטרמינל כמערכת אטומה. שני הזרמים מופרדים בטרמינל ומגיעות לתוך ציקלונים שמפרידים את האוויר ואת האשפה. האשפה נופלת

מס' החלטה	התוכן
25/06/2025 2 - - 0013-ב'25	תא/תעא/4140(3) - תא/תעא/4140(3) מגרש לשירותים עירוניים, מתקן קצה לאיסוף אשפה פנאומטי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

למערכת דחיסה למכולה, האוויר עולה למעלה למערכת טיפול מאוד מאוד מתקדם ביופילטר המערכת היא אטומה. בסוף היום מגיעה המשאית מפנה מכולה אטומה למתקן הקצה.

מיטל להבי: הירוק זו אשפה ביתית והכתום זה אשפה אריזות מה מסלול התנועה של המשאיות? איפה הן חונות יש להם ריח?

דו"ת פרס: המשאיות לא חונות אלו משאיות רמסע זה משאית שבאה מתי שמזמינים אותה והיא מפנה את המכולה ברגע שהיא מלאה. יש גם מכולה עתודה שהיא ממתינה ברגע שמגיעה המשאית היא מפנה את המכולה המערכת היא אטומה המכולה היא אטומה ולא מריחים כלום.

אודי כרמלי: זו הפחתה אדירה בתנועה בתוך השכונה, כי אין תנועות של משאיות אשפה בתוך השכונה. לגבי המתקן עצמו יש לו שלושה תריסים נכון שלושה תריסים שבכל תריס כזה, יש מאחוריו מכולה לכן אין מצב שמשאיות עומדות כאן ומחכות בתור, משאית באה מרימה נוסעת וזה הכול.

דו"ת פרס: המכולה ממתינה למשאית ולא המשאית למכולה.

מלי פולישוק: ביום, כמה משאיות ביום.

דו"ת פרס: זה כמובן בקצב האכלוס של השכונה, אבל בסוף בעוד 10 12 שנה מדובר על שתי מערכות זה נע בין ארבע לשמונה משאיות ביום במקרה הקיצוני. נקוה שתהיה פחות אשפה הצריכה תרד אולי פחות.

מלי פולישוק: כתוב שזה ישרת 8000 יח"ד מה קורה עם כל היתר?

דו"ת פרס: יש עוד מתקן עתידי ממש בתכנית מרכז הרובע ששם יש עוד מערכת שמספקת את השירות לשאר השכונה וזה עוד לא הגיע לתכנון ולאישור.

אורנה ברביבאי: האם הפתרון הזה הוא פתרון עתידי לעיר?

אודי כרמלי: : אני לא רואה את הפתרון הפנאומטי כפתרון לכל העיר. תריך להבין שזו תשתית כבדה, צינורות גדולים מאוד אני לא מכיר בעולם מערכת כזו בהיקפים כאלה על תשתיות קיימות. יש פרויקטים של כמה בניינים שעשה פתרון כזה אבל ברמה של עיר אני לא חושב.

אורנה ברביבאי: התנאי הוא תשתית מקדימה לשכונה חדשה.

חיים גורן: יש בנייה יש תכנון גם בפתחי פינוי בינוי בדרום בשורה התחתונה.

אודי כרמלי: ביפו כן, פרויקט קנדה שפינוי פנאומטי. הכל שאלה של גודל, צריך פרויקט עם מאסה מספיק גדולה. פרויקט של מגדל ועוד שניים-שלושה בניינים מרקמיים לא בהכרח מצדיק הקמה של זה. המתקן הזה מטפל בשמונה בניינים ויש עוד מתקן בחלק הצפוני של שדה דב שעדיין לא כאן מטפל בשמונה הנותרים.

ליאור שפירא: מאשרים תוכנית

בישיבתה מספר 0013-ב'25 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת התאומים הבאים:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע לרבות הכיכר מסביב למגדל כיבוי האש הפיתוח הזמני במגרש
- 2- סיום תאום מול אגף התנועה
- 3- תאום מול מחלקת רישוי בנייה
- 4- סיום תאום מול פרויקטים מיוחדים ותאום הנדסי לנושא פיתוח עתידי בהיקף המגרש וגישות זמניות
- 5- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קימא
- 6- סיום תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מקרבה למגרשים ציבוריים בסביבת המרכז הפנאומטי
- 7- סיום תאום מול אגף התברואה
- 8- תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי תכנית העיצוב עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- 9- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, חיים גורן, דייבי דישטניק