

התוכן	מס' החלטה
10-12 תעא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25

תעא/5288 / עמינדב 10-12

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

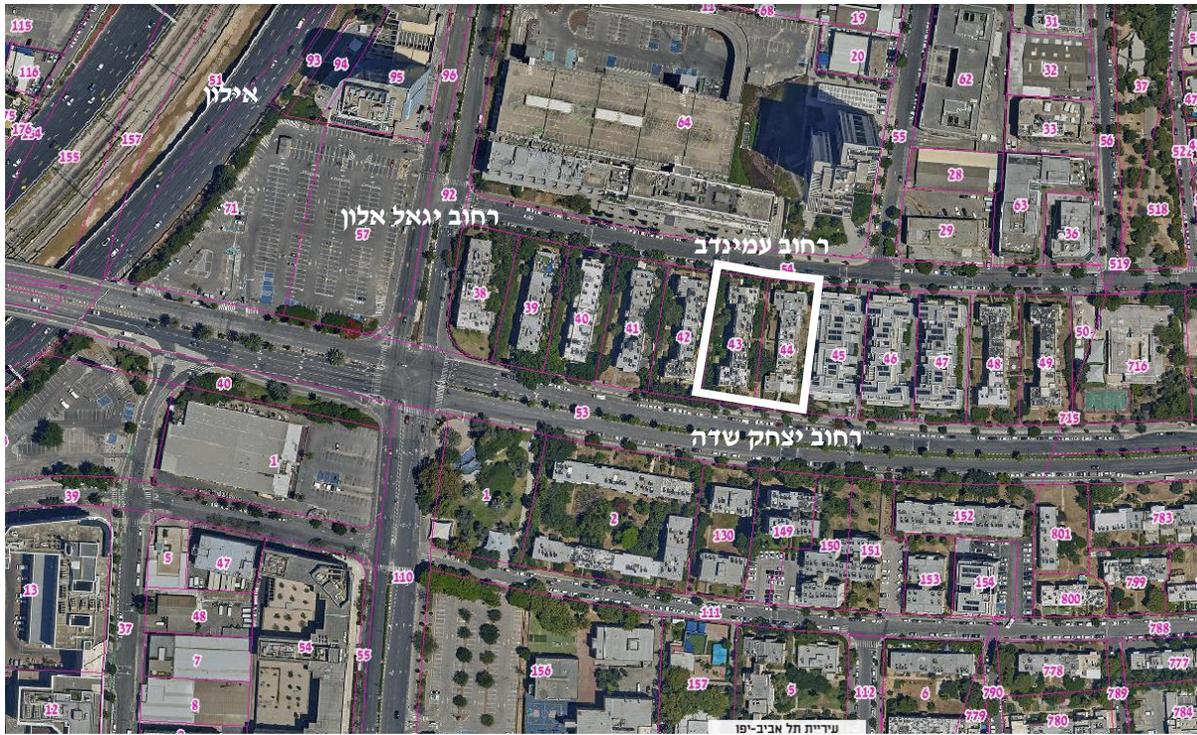
הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון : רחוב עמינדב
 מדרום : רחוב יצחק שדה
 ממזרח : חלקה 44 - עמינדב 14
 ממערב : חלקה 41 - עמינדב 8

כתובת:

רחוב עמינדב 10-12 ת"א



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7096	מוסדר	חלק	42-43	

שטח התכנית:

3.552 דונם

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
1625-0012 - 16	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכננים:

אדריכל תכנית: מעיין נחשתאי כהן- נחשתאי אדריכלים
 יזם: אשטרום מגורים יזמות בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: פרח ויובל כהן
 יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה
 יועץ סביבה ובנייה ירוקה: ESD בנייה ירוקה
 בעלות: פרטיים באמצעות עו"ד עופר אבן

מצב השטח בפועל:

תחום התוכנית הינו בין הרחובות עמינדב מצפון, חלקה 41 ממערב (רחוב עמינדב 8 ורחוב יצחק שדה 53) וחלקה 44 ממזרח (רחוב עמינדב 14 ורחוב יצחק שדה 59) ורחוב יצחק שדה מדרום. שטח התכנית הינו כ-3.610 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 4 קומות (קומת קרקע + 3 טיפוסיות) בהם קיימות כיום 60 דירות. ברחובות עמינדב ויצחק שדה קיימים מספר עצים בוגרים לשימור.



מצב תכנוני קיים:

תכנית "תא/מק/4721:

התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12" הינה תכנית בסמכות הוועדה המקומית, הכוללת קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה, לעידוד תהליך התחדשות עירונית, על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים הישנים והקמת חדשים תחתם. התכנית מורה על הריסה של 60 יחידות דיור בשני מבנים טוריים ובניה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת האוכלוסייה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י ו. מקומית. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000).

מצב מוצע (תעא/מק/ 4721):

התכנון החדש כולל הקמת שני מבנים בני 10 קומות ותוספת של 76 יחידות דיור ל-60 יחידות הדיור הקיימות, כך שסך הכול יעמוד מספר הדירות על 136, בצפיפות של 38.3 יחידות דיור לדונם. התכנית מגדירה זכויות מעבר להולכי רגל ומאפשרת שימושים למגורים, מסחר ושטחים למבני ציבור, בהתאם לטבלת הזכויות המפורטת. בנוסף, הסדרי תנועת רכבים לכניסה ויציאה מרחוב עמינדב, יותאמו קווי הבניין, ויוקצו שטחים לצרכי ציבור. חניות אופניים ימוקמו בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, ובקומות המרתף. פתרון אצירת אשפה על ידי מיקום חדרי אשפה תת קרקעיים וחדר אצירת אשפה ראשי ממוקם בקומת הקרקע ומשרת את כל הפונקציות המתוכננות.

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

השטח לטובת מבני ציבור יאפשר הקמת מרכז יום טיפולי לקשישים בעלי מוגבלויות שטחים אלו יוקצו בקומת הקרקע, בשטח כולל של 430 מ"ר מעל הקרקע, 65 מ"ר מתחת לקרקע, וחצרות צמודות בשטח 130 מ"ר.

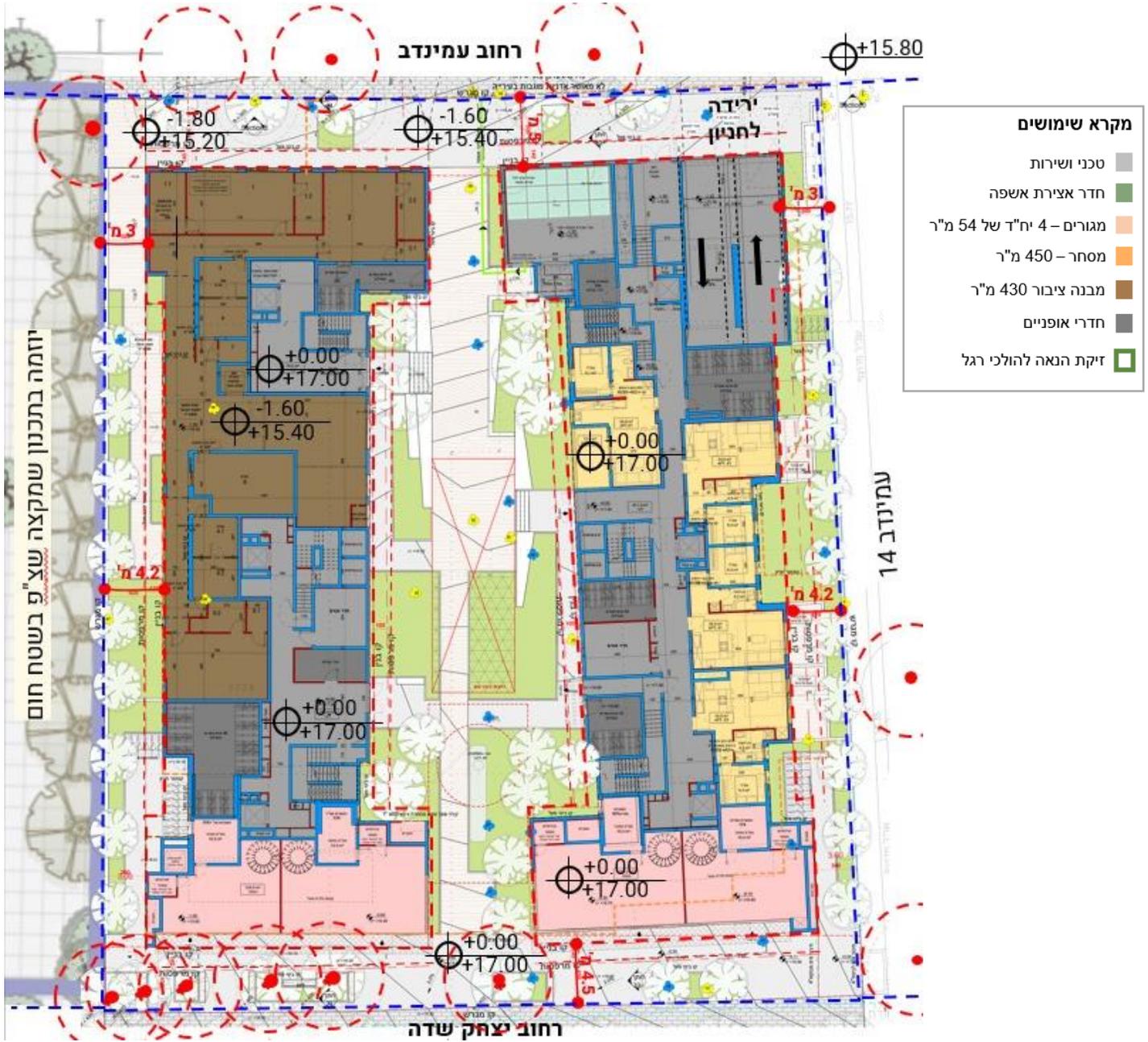
כמו כן, יפותחו זיקות הנאה לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל וכלל הציבור בין רחוב עמינדב לרחוב יצחק שדה, ותוקם חזית מסחרית פעילה הפונה לרחוב יצחק שדה עם זיקת הנאה במרווח הקדמי.

הדמיית המבנה – חזית לרחוב יצחק שדה



מבוקש בתכנית העיצוב	תעא/מק/ 4721	נתונים תא/מק/ 4721
136 בתכנון המוצע	136 יח"ד	מספר יח"ד
446 מ"ר עיקרי + שירות מוצע	450 מ"ר	שטח מסחר
430 מ"ר מוצע בקרקע+65 מ"ר בתת"ק	430 מ"ר בקרקע+65 מ"ר בתת"ק	שטח ציבורי בנוי
10,277 מ"ר עיקרי מוצע	10,280 מ"ר עיקרי	שטח למגורים
1028 מ"ר בתכנון המוצע	931 מ"ר	שטח זיקת הנאה
35.83 מ' מוצע	40 מ'	גובה מבנה
3.05-3.15 מ' ברוטו מוצע בקומות טיפוסיות, 450 בשטח ציבורי מבונה, בקומת הגג 3.80 בקומת המסחר 7.50-8.55 מ'	3.3 מ' ברוטו	גובה קומות
1548	1632 מ"ר	שטח למרפסות
	אין הגבלה לתכסית	תכסית מבנים
8% תכסית פנויה מבינוי וריצוף ו25% חלחול תחת ריצוף	15% תכסית פנויה מבינוי	תכסית בתת הקרקע
2 בתכנון המוצע	2	כמות מבנים

תכנית פיתוח השטח



התוכן

מס' החלטה

תא/תעא/5288 - תעא/ עמיון
דיון בעיצוב ארכיטקטוני

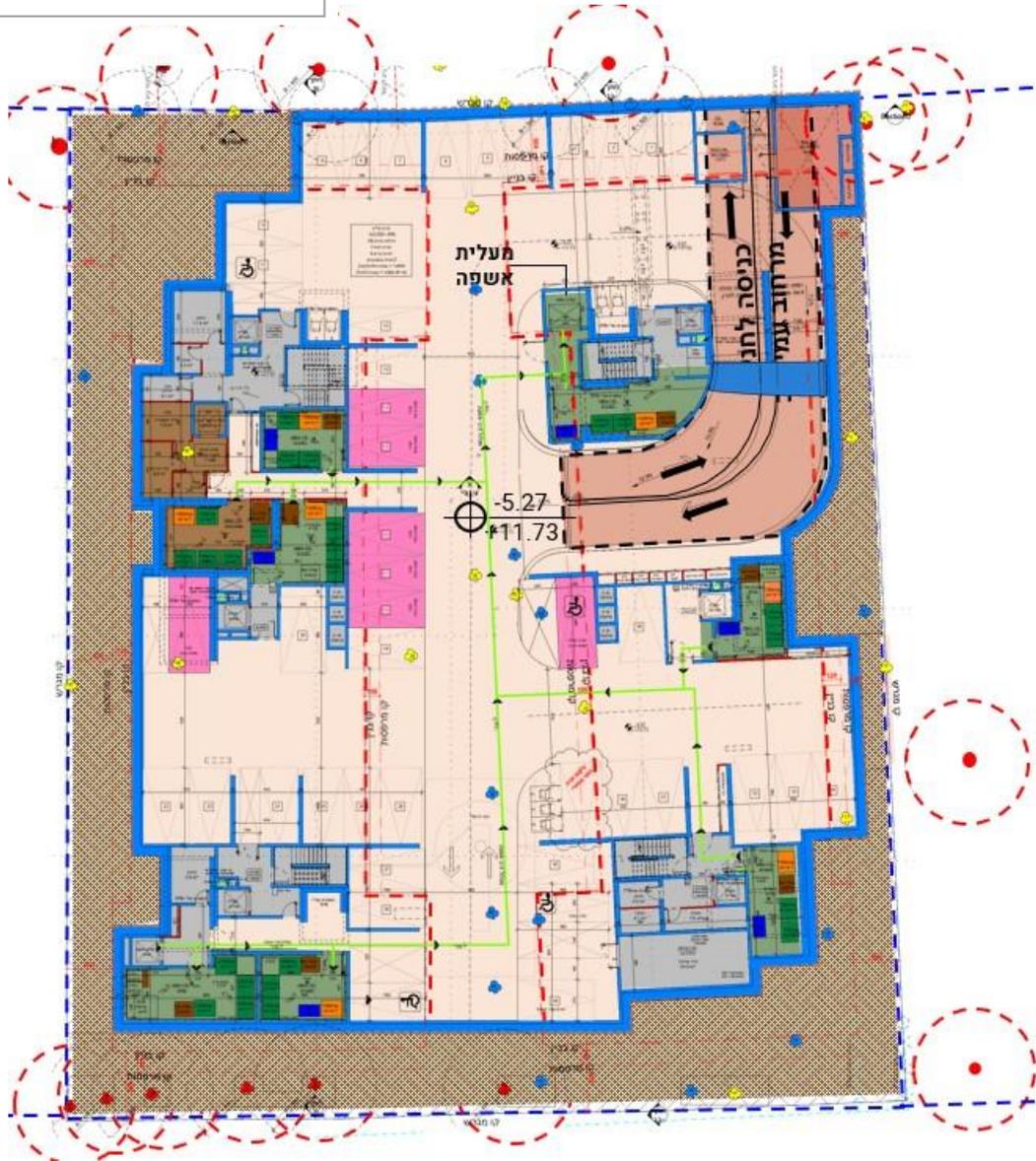
11/06/2025

16 - - '25-0012

מקרא שימושים

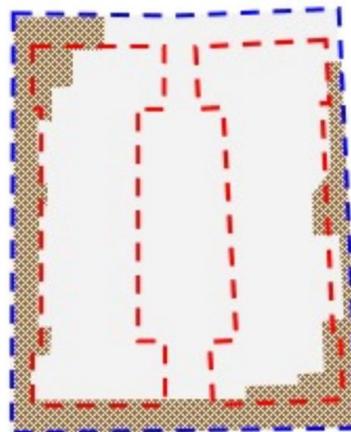
- טכני ושירות
- חדרי אשפה
- שטח חלחול 13.7% נטו
- חניון
- חדר טראפ
- אזור מוקצה למבנה ציבור 65 מ"ר

תוכנית מרתף 01-



התוכן	מס' החלטה
10-12 עמינדב תעא/תעא/5288 - תעא/תעא/5288	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

סכמת חלחול-



שטח מגרש – 3552 מ"ר
 21% שטח חלחול – 757 מ"ר
 * כולל ריצוף ברחוב יצחק שדה *

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה

א. תיאור כללי:

התכנון כולל הקמת שני מבנים טוריים בני 10 קומות, עם תוספת של 76 יחידות דיור ל-60 הקיימות, כך שסך כל הדירות יעמוד על 136. המבנים גובלים ברחובות עמינדב ויצחק שדה, ויוצרים חצר פנימית שקטה המשמשת את דיירי הבניינים ומהווה גם מעבר ושהיית הולכי רגל בין הרחובות.

החצר מגשרת על הפרש מפלסים של כ-1.60 מ' בין הרחובות והגישות מצפון ומדרום, תוך מזעור הצורך ברמפות נגישות ושילוב שטחים ירוקים מגוננים. לכל בניין שלושה אגפים (סה"כ שישה), כאשר הגישה לכל אגף מתבצעת מהחצר הפנימית.

ברחוב יצחק שדה תוקם חזית מסחרית המופרדת לחלוטין מאזור המגורים. בנוסף, שטח ציבורי מבונה ימוקם במבנה המערבי (עמינדב 10), על מנת לייצר רצף של יעוד ציבורי לחלקה ממערב שמיועדת לשצ"פ בעתיד.

ב. גובה המבנים:

גובה מבני מגורים - 35.83 מ' מעל גובה פני הים.
 מספר קומות- 10 (ק+8+גג) מעל מפלס כניסה קובעת ו3 קומות מרתף תת קרקעי מפלס כניסה קובע – (+17.00).
 גובה קומה ממוצע – 3.05-3.15 מ'
 גובה שטח מסחרי בקרקע- 7.60-8.55 מ'
 גובה קומת קרקע ביעוד ציבורי 4.50 מ' (ומעליה קומה טכנית מינימאלית, המהווה חלל מפריד בין הציבורי למגורים)
 גובה קומות דירות גג-3.80 מ'

מבנה מגורים עמינדב 10 (המבנה המערבי)

גובה מבנה מעל פני ים (מפלס גג טכני) (+50.41)
 מספר קומות ברוטו- 10 ק' (קרקע מבנה ציבור + ביניים + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג
 בנסיגה
 מגורים- מפלס כניסה לדירות המגורים (+17.00), גובה קומה טיפוסית 3.15-3.05 מ'
 מסחר- מפלס כניסה למסחר ביצחק שדה בהתאמה לרחוב (+16.60), גובה מסחר 7.50 מ'
 ציבורי- מפלס כניסה לשטח ציבורי בקרקע (+15.40), גובה קומה ציבורית 4.50 מ'
 חלל ביניים בגובה 120 נטו בין הציבורי למגורים

מבנה מגורים עמינדב 12 (המבנה המזרחי)

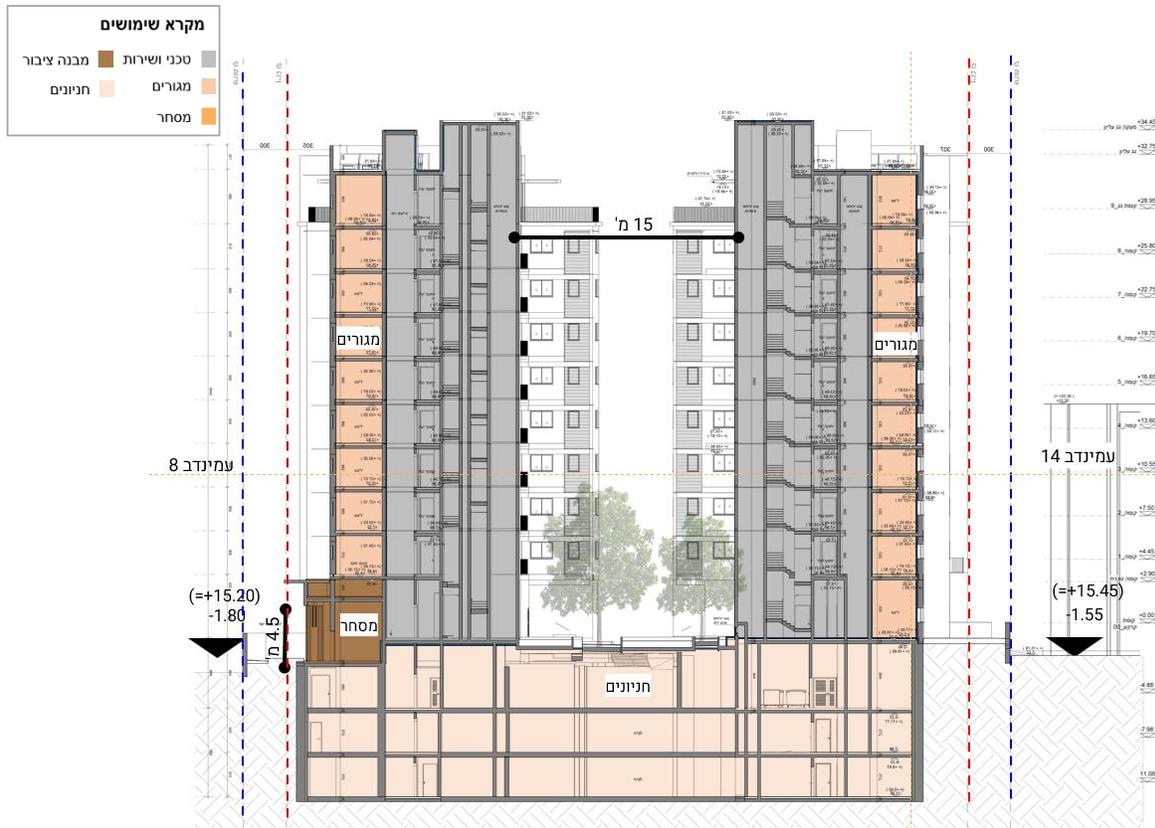
גובה מבנה מעל פני ים (מפלס גג טכני) (+50.41)
 מספר קומות ברוטו- 10 ק' (קרקע מגורים ולובאים + 8 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה
 מגורים- מפלס כניסה לדירות המגורים (+17.00), גובה קומה טיפוסית 3.15-3.05 מ'
 מסחר- מפלס כניסה למסחר ביצחק שדה בהתאמה לרחוב (+17.00), גובה מסחר 7.50 מ'

קומות מרתף

גובה קומת 1- 4.98 מ'
 גובה קומת 2- 3 מ'
 גובה קומה 3- 3 מ'

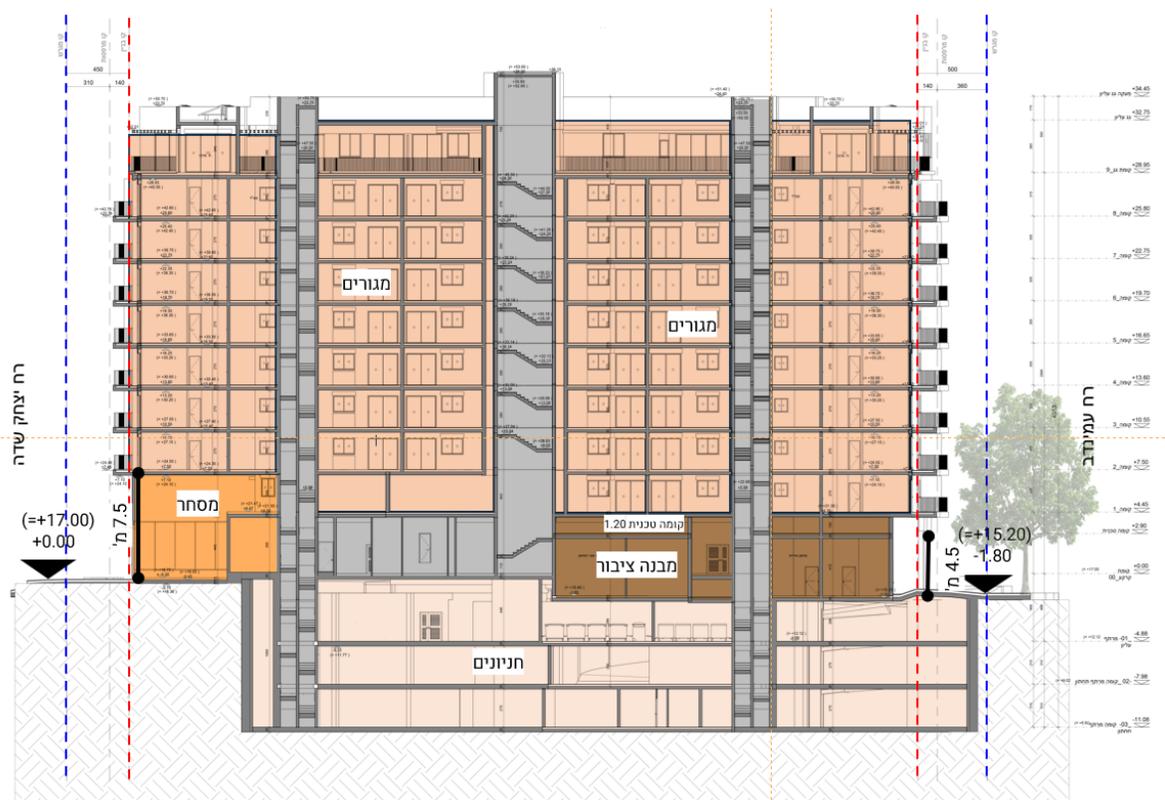
ג. קווי בניין:

קווי הבנין המזעריים יהיו עפ"י סעיף 5 בטבלת הזכויות של תא/מק/4721-
 קו בנין צפוני קדמי לרחוב עמינדב 5 מ'
 קו בנין דרומי קדמי לרחוב יצחק שדה 4.5 מ'
 קו בנין צידיים 3 מ'

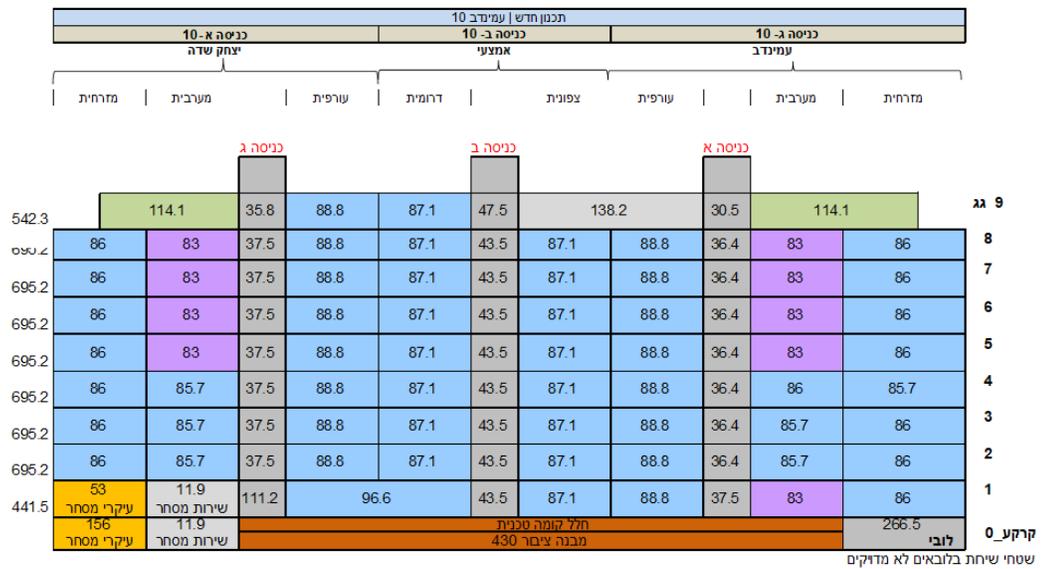


מקרא שימושים

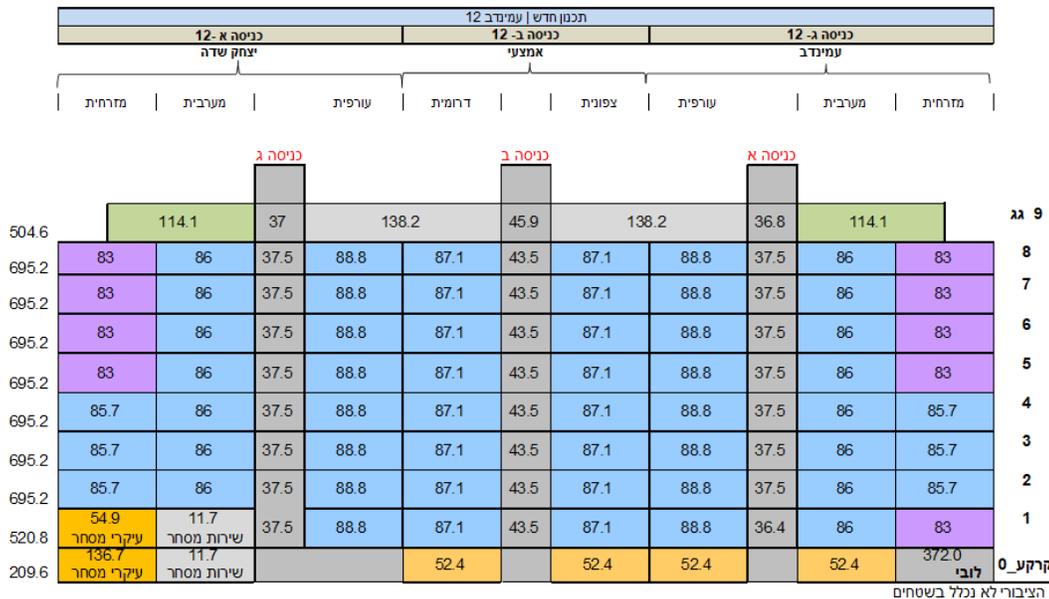
מבנה ציבור	מגורים	מסחר
מסחר	מגורים	מסחר
מסחר	מגורים	מסחר
מסחר	מגורים	מסחר



ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:



עמינדב 10 (מבנה מערבי) סה"כ 66 דירות
 עמינדב 12 (מבנה מזרחי) סה"כ 70 דירות



התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

אחוז	תא שטח			שטחי דיחית (עיקרי + מ"ד)		
	סה"כ שטח מ"ר	מס' יח"ד	גודל יח"ד (מ"ר)	קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריית גודל - מדיניות הדיור
3%	209.6	4	52.4	51-60	2	דירה קטנה 51-65
13%	1494	18	83	76-85	4	דירה בינונית 66-85
9%	1028.4	12	85.7	86-90	4	דירה בינונית גדולה 86-105
22%	2580	30	86			
24%	2787.2	32	87.1			
24%	2841.6	32	88.8			
1%	96.6	1	96.6	91-100		
3%	456.4	4	114.1	109-120	4	דירה גדולה 106-120
2%	414.6	3	138.2	131-140	5	דירה גדולה מאוד
	11908.4	136				סה"כ

ה. שטחים ציבוריים:

במסגרת התכנית ובהתאם להוראות התב"ע מוקצים כ-430 מ"ר בקומת הקרקע ועוד 65 מ"ר בקומת המרתף לשימוש ציבורי מבונה עבור מרכז יום טיפולי לבעלי מוגבלויות קשישים, לשטחי ציבור אלו מוצמדים שטחי חצרות בהיקף של 130 מ"ר

1.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים:

- מעטפת מבני המגורים תבוצע מטיח בגוון בהיר כולל חיפויים מסוג פיבר-צמנט ואלומיניום וקורות דקורטיביות, להדגשות של אלמנטים עיצוביים.
- הפרגולות יהיו בנויות או קלות מאלומיניום
- המרפסות יעוצבו עם מעקה מסגרות
- הזיגוג כולל זכוכית בידודית שקופה עם רפלקטיביות מרבית של כ- 14% ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- ההצללה תהיה סמויה עם ארגזי תריס.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה

ב. מרפסות: (לא כולל מרפסות גג)

- שטח מרפסות ממוצע הינו 12 מ"ר.
- המרפסות יבלטו עד ל1.40 מקו בנין קדמי כאשר מופנות לרחוב, ובתוך קווי הבניין כאשר מופנות לחצר הפנימית. (סעיף 4.1 ה')

ג. מסתורי כביסה:

- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או במבנה מסתור צמוד ונפרד מהמרפסות
- מסתור הכביסה שימוקם בסמוך למרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף:

- פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכו'...

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '0012-25

ה. שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

1. הזית חמישית :

הגגות העליונים ישמשו למערכות טכניות לצרכי הבניין אשר לא יבלטו מעבר למעקה הגג.

2. תאורה אדריכלית :

לא קיימת

1.3 שימושים:

א. קומת הקרקע-

קומת הקרקע בחזית הדרומית לרחוב יצחק שדה תהיה קומה מסחרית עם כניסות מלוות רחוב. המסחר יהיה בנוי בנסיגה על מנת לאפשר מעבר ושהיה איכותית לצד שימור עצים גדולים קיימים.

קומת הקרקע בחזית הצפונית לרחוב עמינדב תשלב גישה למבנה הציבור בעמינדב 10 (המערבי), וכניסה לחניון תת קרקע בתחום קווי הבניין בעמינדב 12 (המזרחי).

בתחום החצר הפנימית ישולבו אזורי שהיה, שבילי מעבר בין הרחובות וגישות וכניסות לאגפי המגורים.

במבנה המזרחי- עמינדב 12 יהיו 4 דירות גן, לובאים, חדרים טכניים וחדרי אופניים במבנה המערבי- עמינדב 10 יהיה המבנה הציבורי וגישות לאגפי המגורים בדופן שפונה לחצר.

ב. שטחים משותפים בנויים

יתוכנו שטחים משותפים לבניינים בתת קרקע ומעל הקרקע, כדוגמת חדרי אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדרי גנרטור וטרנספורמציה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

1.4 נגישות:

הבינו והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

1.5 תנועה:

גישה לחניון תת קרקעי תתבצע על ידי רמפה זו נתיבית מהבנין המזרחי- עמינדב 12 ובתוך קוי הבנין ותחום הבינוי

מספר חניות אופניים יהיו על פי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 וימוקמו בחדרי אופניים ייעודיים בקומת הקרקע ובקומות המרתף כמו גם בשטחי הפיתוח.

הגישה לחניות האופניים בתת הקרקע יעשה ע"י מעלית 8 נוסעים שתמוקם בכל אחד מהלובאים ובגודל שלא יפחת 220/140

תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן שקבוע בנספח התנועה עבור תכנית העיצוב. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה.

תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.

1.6 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – המתקנים הטכניים ימוקמו בקומות המרתפים ובגג הטכני של מבני המגורים ולא יהיו מטרד. חדרי החשמל והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדר גנרטור וחדר הטרנספורמציה ימוקמו במרתף ובתיאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויאוררו על ידי פלנום באופן שלא יהווה מטרד. גמלי מים וארונות שירות בקרקע ימוקמו בתוך התחום המבונה של קומת הקרקע.

ב. **קולטי שמש סולאריים** - ימוקמו על גג מבני המגורים .

ג. **מערכות מיזוג אויר** – בבניין המגורים יותקנו יחידות מיזוג דירתיות מסוג VRF ו/או אחר ע"פ קביעת המתכנן

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25ב'

- ד. לכל דירה יהיה מעבה עצמאי משלה. המעבים ימוקמו במסתור קומתי או בגג הטכני. המעבים של יחידות המסחר ימוקמו בדופן השטח המסחרי בחזית צידית או אחורית עם רפה כלפי חוץ אשר תשולב בעיצוב המבנה ובגובה שלא יפחת מ20 סמ כלפי שטח החוץ מפני המדרכה.
- ה. **אוויר חניוני** – הכנסת אוויר תבוצע באמצעות פתחים משולבים בבינוי, פתחי הוצאת אוויר ושחרור עשן ימוקמו בגג עליון בלבד, עם פירים ייעודיים לכך בתוך השטח המבונה של המגרש.
- ו. **מנדפים** – בתב"ע הוגדר שאין לתכנן מנדפים לשטחי המסחר כדי לוודא שהמסחר יהיה זעיר ולא יהווה מטרד לדיירים.
- ז. **חדרי הטרפו** – חדר טרפו יהיו בקומת המרתף בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ח. **חדרי הגנרטורים** – חדר הגנרטור יהיו בקומות המרתף בתיאום עם יועצי התכנית. ויורחקו מאזורים מאוכלסים עפ"י התקן.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** – פתרון האשפה יהיה על ידי תכנון חדרי אשפה תת קרקעיים עם גישה מכל אחד מ6 האגפים במגרש, ועוד מעלית לשטח ציבורי ומעלית למסחר. חברת הניהול תנייד את העגלות דרך מעלית ייעודית לחדר אצירה בקומת הקרקע, ממנו אנשי אגף התברואה יפנו את האשפה למשאיות פינוי האשפה. מספר וסוגי זרמי הפחים יהיה תואם להנחיות תכנון בר קיימא ויועץ בניה ירוקה.
- י. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.
- יא. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי האש תמוקם במרכז החצר הפנימית עם גישה מרחוב עמינדב. היציאה תהיה בנסיעה אחורה ולא דרך המעבר לרחוב יצחק שדה, מתוך כוונה לשמור על עצים משמעותיים לשימור הממוקמים ברחוב יצחק שדה.
- יב. **מתקני תשתיות** – כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.
- יג. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים או בצמוד לדופן המגרש ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

בין הבניינים מתוכננת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים. החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין עמינדב ליצחק שדה ומסומנת בה זיקת הנאה. זיקת הנאה ממשיכה מהחצר הפנימית לכל תחום המרווח הקדמי של רחוב יצחק שדה בחזית המסחרית. השטחים הפתוחים במרווחים הצידיים של המגרש מיועדים להצמדות לדירות הגן, שטחים משותפים, והצמדה של 130 מ"ר למבנה הציבורי.

בחזית דרום וצפון לא יתוכננו גדרות כלפי הרחובות.

בחזית מזרחית תתוכנן גדר בין עמינדב 12 לעמינדב 14.

בחזית מערבית תבנה גדר זמנית בתחום מבנה הציבור, אשר תפורק לעת הקמת מבנה הציבור או השצ"פ ממערב.

2.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבניה בעל ריצוף מחלחל/ללא ריצוף יהיה כ- 25% לערך
 שטח פנוי מבניה בעל ללא ריצוף יהיה כ- 11% לערך
 שטחים אלו ישמשו לנטיעת עצים ולשימור עצים קיימים

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
 עצים חדשים יינטעו בחצר הפנימית בגובה המאפשר אדמה גננית של כ-1.5 מ', בשימוש בהפרשי המפלסים בין הפיתוח לבין השטח הבנוי. פרטי גינון יתוכננו על ידי יועץ הפיתוח.
 עצים חדשים אשר יינטעו במרווחים הצידיים יאפשרו שתילה בשטחי החלחול מלאים.
 בחזית לרחוב יצחק שדה 5 עצים לשימור

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בחזית לעמינדב ישתלו עצים במפלס הפיתוח, עם אדמה גננית בעומק של כ- 120-150 סמ.

3. מאפייני בניה ירוקה:

תקן בניה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת דירוג של 3 כוכבים.

-
- א. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים -** יש חשיפה מיטבית לשמש בגגות הפרויקט והחזיתות דרומיות לצורל חימום מים וחימום פסיבי. כמו כן, לא נצפו רוחות חריגות בסביבת הולכי הרגל בתחום הפרויקט.
-
- ב. **דירוג אנרגטי- המבנים בתחום בתכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ויחידות הדיוור יעמדו בדירוג C לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.**
-
- ג. **ניהול מי נגר- התכנית תעמוד בניהול נגר לפי הנחיו תתמ"א 1 ומדיניות 9144**
- ד. **חסכון במים- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ע"פ הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות. יותקן מתקם מינרליזציה לשימוש בהשקיית צמחיה.**
-
- ה. **אוורור הדירות- בדירות קטנות בעלי כיוון אוויר אחד יותקנו מאווררי תקרה לצורך אוורור מפולש והחלפות אוויר מספקות.**
-
- ו. **ריצופים- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ-0.25.**
-

4. גמישות:

שינויים לא משמעותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה מקומית.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התוכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל- אביב.

6. תנאים להיתר בניה:

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - '25-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. חתימה על התחייבות להקמה וירשום של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
8. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
9. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
10. הצגת דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע בשל ריכוזים החורגים מערכי מטרה
11. אישור יועץ קרינה ומיגון קרינה בהתאם לדו"ח קרינה
12. הבטחת העתקת תשתיות הנדרשות לתפעול המבנים המוצעים
13. התחייבות לביצוע סקר קרקע היסטורי
14. הבטחה להקמת קרן תחזוקה לדיירים ממשיכים
15. 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 יחידות הדיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
16. 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).

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. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור, ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. רישום בפועל של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, מסירת חזקה לידי העיריה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם וכן רישום בפועל שלהם
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. אישור שלב ב' מעבדה מוסמכת לבנייה ירוקה.
8. הצגת הוכחה למיחזור או שימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניה
9. הקמה בפועל של קרן תחזוקה הוגנת לסיוע במימון דמי ניהול לדיירים ממשיכים
10. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר על פי הדין, אשר יקבע על דעת ובתאום עם בעל התשתיות.
11. 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

התוכן	מס' החלטה
10-12 - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - '25-0012

- ליחידת דיור ואכסון מלונאי או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **Leed Platinum v4**.
12. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
13. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
14. אישור ביצוע הגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12	11/06/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	16 - - 0012-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית בהתאם להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
4. השלמת תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים :

- א. עיצוב המבנה והחזיתות.
- ב. תכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחוב והפיתוח בזיקות ההנאה ואישור אגף תנועה.
- ג. יש להשלים את התיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מבני ציבור ואגף נכסים לצורך השלמת תכנון השטח הבנוי למבני ציבור.

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

מעיין נחושתאי כהן : מציגה את התוכנית עיצוב במצגת.
ראובן לדיאנסקי : אני מודיע שאני לא משתתף בדיון

מיטל להבי : המכפיל מאד נמוך יפה שהצלחת להכניס תוכנית עם תועלות הציבור במכפיל כזה. מהו המכפיל של השטחים ולא של יח"ד ? להבנתי מחכה לנו סדרה כזו של פרויקטים של התחדשו מה ההחלטה להזרים את התנועה דווקא דרך עמינדב עד כמה הוא יכול לשאת את התנועה מבחינת כניסה ויצאה של החניונים.

ליאור שפירא : אני מזכיר את התמורה הכלכלית בפרויקט של עמינדב.
איסרא חג'אזי : מדובר כאן ב תוכנית עיצוב , נושא המכפיל יחדות דיור , שטחי בניה או הנפחים הם תוצר של בדיקות כלכליות של מצב השוק בעת קידום התבע. והם עמדו בכך , בהתאם הבדיקה של ההקצאות הייתה. בעת קידום התבע בחנו את צורת ההתחדשות של התמ"א 38 שהתוותה איזו שהו דרך או סטנדרט להתחדשות המרחב של עמינדב. הרחוב התחדש בהיתרים של בנינים של תמ"א 38 של עיבוי וכניסות ויצאות אל מתקני חניה בתוך מגרשים, הם הדליקו את הנורה האדומה של מה עומד לקרות ברח' עמינדב ומה המשמעות של כל בנין שמתחדש לבד. משם התחלנו את נושא איחוד מגרשים כמה שיותר. עתיד להגיע לוועדה זו תוכנית שלוקחת 4 בנינים מחדשת אותם ומפחיתה את הפגיעה במרחב הציבורים. העבודה המאומצת הייתה נושא של העצים באזור מצד אחד זהו אזור תעסוקה בצרון ומצד שני דומה ליד אליהו. כמו כן המעברים שהם לא מוסדרים סטטוטורית והתוכנית הסדירה אותם סטטוטורית על ידי קביעתם כזיקת הנאה .

מיטל להבי : לגבי התכנון של רח' עמינדב מהו? מה התשובה של המכפילים
איסרא חג'אזי : מכפיל מספר יחדות הדיור עומד על 2.2 מכפיל שטחים למגורים הוא כ 2.5 מכפיל כל הזכויות כ 3

מיטל להבי :לגבי התכנון של רח' עמינד שסופג את התנועה מה התכנון?
אודי כרמלי : רח' עמינד רח' שיכול לשאת את את נפחי התנועה המוצעים ע"פ חו"ד מקצועיות.
מעיין נחושתאי כהן : בכל מקרה על יצחק שדה יש עצים כל כך משמעותיים לשימור וגדולים שאי אפשר לעשות שם כניסה לחניה. הרעיון של התוכנית הזו להמשיך בניה מרקמית.
מיקי זיידמן : לגבי סיפולוקס הייתי מתנגד שם ולדעתי התוכנית היתה נכונה אבל היה חסר בה הקצאות וצרכי ציבור תועלות ושטחי פתוחים. בנוסף איכות הסביבה היה כאן כשל בעמינדב בדיון בוועדה ובהתנגדות הנושא של סיפולוקס הוא לב ליבו של זיהום תע"ש והיה צריך להכניס זאת להוראות. לגבי עמינדב כל הרחוב הזה הם 12 מבני רכבת שעברו סאלמי אמנם עשיתם איחוד וחלוקה אפשר היה לייצר צפיפות מתאימה עוד לפני שנים ולייצר צפיפות מתאימה ולייצר תכסית מתאימה וצורכי ציבור מתאימים זה לקח לעתיד. לפחות הייתם מכניסים את זה לקו הכחול של 3255' פרקטי ולהתייחס לזה לצורכי הציבור. ההקצאות הם באזור התעסוקה בצפון צריכים לקחת בחשבון את היעדר הקצאה רבה.
ליאור שפירא : מאשרים את תוכנית העיצוב בעמינדב.

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בהתאם להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

מס' החלטה	התוכן
11/06/2025	תא/תעא/5288 - תעא/ עמינדב 10-12
16 - - 0012-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.
4. השלמת תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים :

- א. עיצוב המבנה והחזיתות.
- ב. תכנית הפיתוח בדגש על חתכי הרחוב והפיתוח בזיקות ההנאה ואישור אגף תנועה.
- ג. יש להשלים את התיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי מבני ציבור ואגף נכסים לצורך השלמת תכנון השטח הבנוי למבני ציבור.

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