

התוכן	מס' החלטה
1-13 - תא/תעא/3973(1) - הצפירה	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני - שינוי לתכנית עיצוב	12 - - '25-0001

**מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

**מיקום:**

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

179525 קואורדינאטה X

663250 קואורדינאטה Y

**כתובת:**

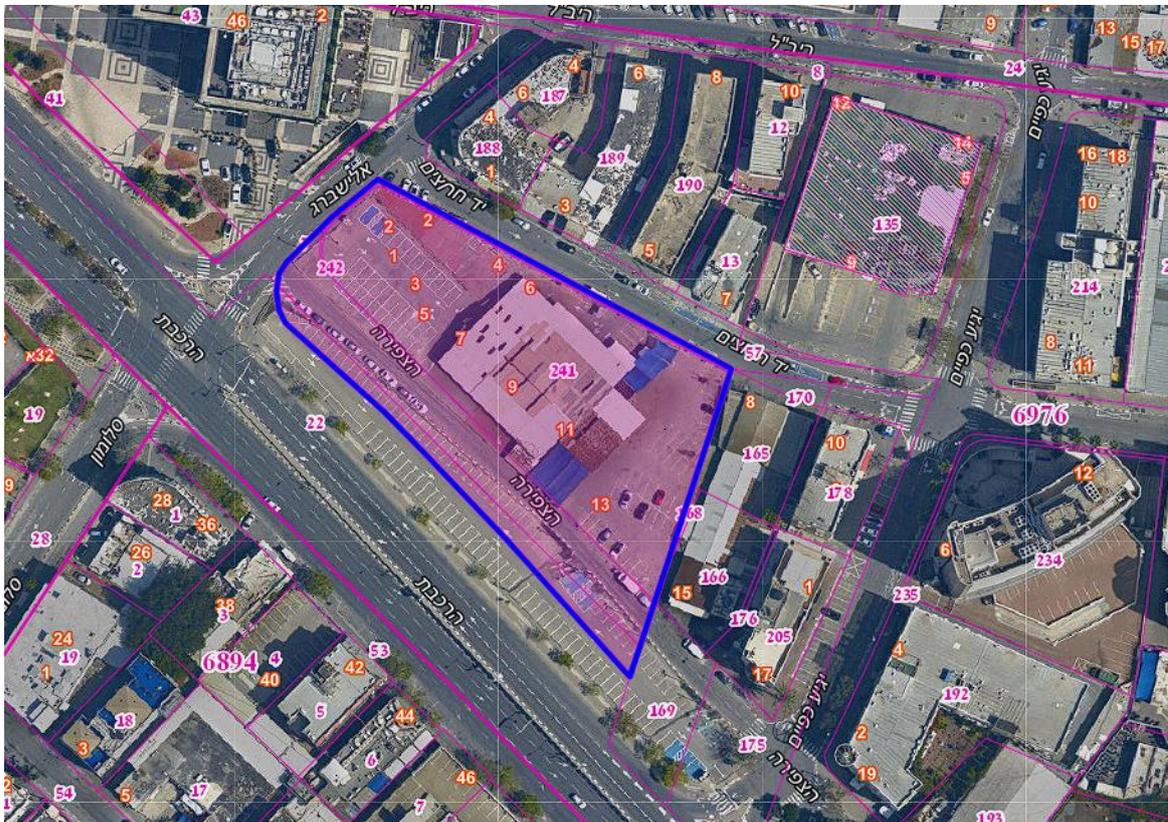
תל אביב יפו

רחוב הצפירה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.

רחוב אלישברג 2.

רחוב יד חרוצים 2, 4, 6.

**מפת התמצאות**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק מהגוש	241,242	22, 7

שטח קרקע : 6.421 דונם.

**מתכנן:**

אדריכל: משה צור - אדריכלים, בוני ערים

אדריכל נוף : חלי אלול צלניקר  
מתכנן תנועה : דגש הנדסה  
יועץ סביבתי : אלפא פרויקטים

**יזם :** 1. תדהר השקעות ג.ב. בע"מ  
2. אקרו ש.מ. 40 , שותפות מוגבלת  
3. מגדל חברה לביטוח בע"מ

### **בעלות:**

בעלות משותפת של :

תדהר השקעות ג.ב. בע"מ  
אקרו ש.מ. 40 , שותפות מוגבלת  
מגדל חברה לביטוח בע"מ

### **מצב השטח בפועל:**

חניון ציבורי עילי  
האגור מבנייה קלה המשמש למוסכים ולשטיפת מכוניות.

### **מצב תכנוני קיים**

**תכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" (מתן תוקף ב-25.01.2015)**

המגרש ממוקם בין הרחובות הצפירה/הרכבת, אלישברג ויד חרוצים. התכנית קבעה את המגרש "אזור עירוני מעורב" (רח"ק 12.7). עבור מגדל בן 38 קומות ומבנה סמוך בן 8 קומות לשימושי תעסוקה ומסחר. זכויות הבניה עומדות על 850% שטח עיקרי (31,764 מ"ר) ו-40% שטחי שירות (12,706 מ"ר) על קרקעיים, מתוכם עד 20% שטחים למסחר.

ותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים עד 25% מהשטחים העיקריים, ו/או למלונות עד 100% משטחים העיקריים.

תמהיל הדירות למגורים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם למדיניות הוועדה באזורי מע"ר. 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 75 מ"ר. בנוסף, התכנית מקצה 3,120 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

תכנית הבינוי תהיה 60% משטח המגרש.

שטחי הבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע"1 ועד 8 קומות בתכנית 85%.

התכנית קבעה הפקעות לאורך רחוב יד חרוצים ורחוב אלישברג.

התכנית קבעה הוראות ותכנון מנחה לפיתוח הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת זיקות הנאה :

תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- למגרש השכן בהתאם לסעיף 6.7 א תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.

### **תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.**

**מימוש התוכנית לפי סעיף 7.2 :** תוקף התכנית נקבע ל 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית (25.01.2015) הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תוקף התוכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תעשה לפני תום 8 השנים.

**בישיבתה מספר 22 0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה**

לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2 , בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

**מדיניות קיימת תא/9108 "מדיניות מרחב שבח"** (משנת 2020 אושרה לאחר אישור התב"ע)  
מטרתה יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית, תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.  
מטרות המדיניות:

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני
- מצאי תעסוקה ברמת-השגה
- זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח
- חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים
- חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות כיס ועוד)
- יצירת מגוון שטחי ציבור

המדיניות הדגישה את הצורך לפתח מערך קשרים בתוך המרחב ובינו לבין סביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.  
**ברחוב הרחבת-** המדיניות הציעה יצירת דופן ירוקה לאורך הרחוב בדמות שדרה אשר תתווסף למארג השדרות העירוני ותקשר לתשתית שבילי אופניים עתידית המובילה מערבה לשדרות רוטשילד ומזרחה מעבר לאילון.

#### **תמהיל יח"ד (שטחי פלדלת)-**

לפחות 40% דירות קטנות בשטח עד 60 מ"ר  
עד 40% דירות בינוניות בשטח עד 80 מ"ר ועד 20% דירות בשטח מעל 100 מ"ר.  
בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר"- מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה

#### **תכנון מוצע:**

התכנון המוצע יוצר דופן דרומית למרחב שבח על ידי בינוי בערוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנון קובע חזית מסחרית פעילה בהיקף המגרש כולל הפניית חזית פעילה למסחר לחזית הדרום מזרחית הגובלת עם המגרש השכן. בתכנית הושם דגש על יצירת פיתוח נופי לעידוד הלכתיות ושהייה על ידי הרחבת מדרכות, יצירת דופן פעילה, נטיעת עצים וגינון בבתי גידול איכותיים.

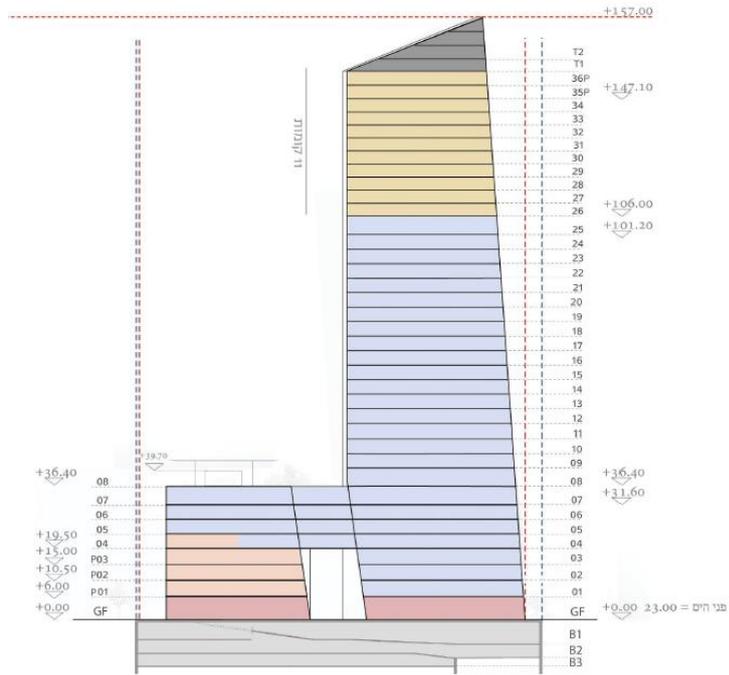
#### **הבינוי המוצע:**

מגדל מעורב שימושים בן 38 קומות בגובה של 180 מ' מעל פנים הים ומבנה מרקמי סמוך בן 8 קומות המשלב גג ירוק פעיל. שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה המרקמי. בשני המבנים קומת הקרקע מסחרית בהתאם להוראות התכנית הראשית ושטח נלווה מסחרי תת קרקעי (עפ"י ע'1).

במגדל: 25 קומות תעסוקה, 11 קומות מגורים. בהתאם למותר בתכנית הראשית תבוצע המרה של שטחי תעסוקה עיקריים לשטחים עיקריים למגורים בהיקף של 25% מהשטח העיקרי הסחיר וקומת גג טכני גבוהה.

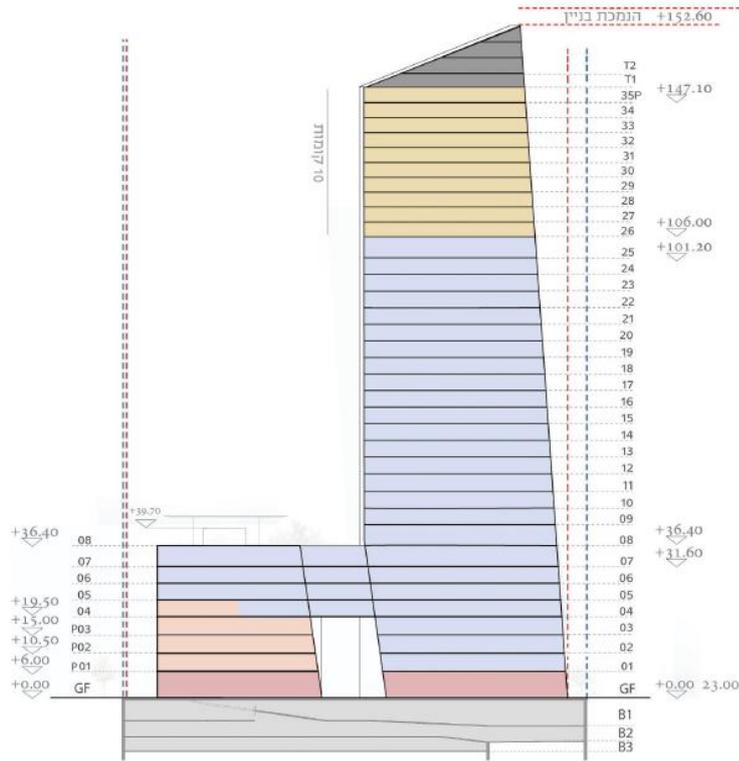
המבנה המרקמי הינו בן 8 קומות וישמש למשרדים ושטחים ציבוריים מבונים בכ-3 או 4 קומות מלאות ראשונות וכ 250 מ"ר בקומת הקרקע (הערכה, חלוקה סופית תקבע לעת בקשה להיתר בניה).  
גג המבנה ישמש כגג משותף לכלל השימושים, ירוק ומגונן עם פרגולות להצללה.  
תכסית הבניה תעמוד על 60% משטח המגרש  
כל השטח הלא מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.  
תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- לטובת מעבר למגרש השכן.

## חתך פרוגרמה



חלופת מקור: כולל שטחים נוספים עבור מרפסות.

בניין בן 38 קומות (11 קומות מגורים, החתך מציג בניין כולל השטחים למרפסות אשר מתוכננים להתוסף בתכנית נפרדת- ניוד משימור).



**חלופת א : תואם זכויות בנייה בתבע.**

בניין בן 37 קומות (10 קומות מגורים, מרפסות כחלק משטח עיקרי של מגורים).

**טבלת הנתונים:**

מוצע	תכנית תא/3973	
33,992.5 מ"ר -תעסוקה 23,153.5 מגורים 7941 מ"ר – שהם 25% משטחי התעסוקה (31,764 מ"ר) מסחר כ-670 מ"ר ציבורי 2228 מ"ר	850% משטח המגרש הסחיר שהם 31,764.5 מ"ר + 2,228 מ"ר שטח ציבורי בנוי מתוכם 250 מ"ר בקומת הקרקע מסחר - לאורך החזית המסחרית, ועד 6,352 מ"ר (20% מהשטח העיקרי)	שטחים עיקריים על קרקעיים
12,705.8 מ"ר שטח ציבורי 892 מ"ר	12,705.8 מ"ר (40% מסך שטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים)	שטחי שרות על קרקעי
מגדל- 38 קומות מרקמי- 8 קומות	מגדל- 38 קומות כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה מרקמי- 8 קומות	מספר קומות
מגדל- עד 180 מ' מעפ"י /156 מ' מעפ"י כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ' מעפ"י /40 מ' מעפ"י	מגדל- עד 180 מ' מעפ"י /156 מ' מעפ"י כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ' מעפ"י /40 מ' מעפ"י	
108 יח"ד (2) בכפוף לאישור תמהיל יח"ד והתאמתו למדיניות שבח	המרה של עד 25% מהשטח העיקרי הסחיר	יח"ד
60%	בהתאם לקווי הבניין עד 60%	תכסית עילית
85% משטח המגרש	85% משטח המגרש	תכסית מרתפים
<p>1. גובה בין 169 מ' מעפ"י עד 180 מ' מעפ"י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.</p> <p>2. שטח כולל (עיקרי + שרות).</p> <p>3. 20% יח"ד קטנות אשר שטחן לא יעלה על 75 מ"ר.</p>		
<p>אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.</p>		

הדמיות המבנים:



מבט מכיוון מערב



מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון

### תכנית פיתוח השטח:

התכנון המוצע מאפשר צירי צפון-דרום בשלושה צירים המהווים צירים למעבר ולשהייה.



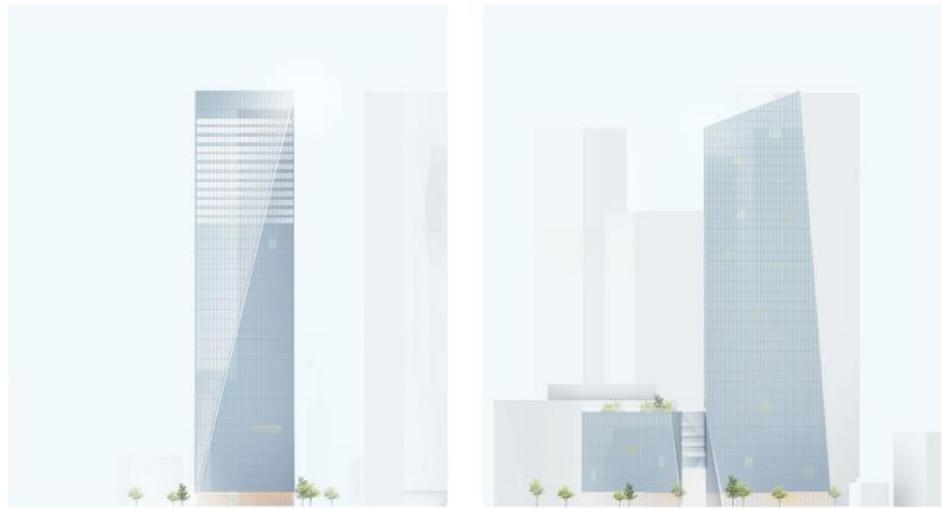
### דרכים ראשיות

-  תחום הפרויקט
-  דרכים ראשיות
-  כבישים פנימיים
-  תחנת קרליבך
-  תוואי הרכבת הקלה הקו האדום
-  תוואי הרכבת הקלה הקו הירוק
-  ככר בגין הרכבת
-  שטח ביעוד דרך – לשימור שטח פתוח ציבורי



באזור הפנימי שבין המבנים מתוכנן אזור מגוון למעבר ושהיית הציבור. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית מסומנים בזיקת הנאה לציבור לשהייה ומעבר בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

### חזיתות



דרום-מזרח  
רח' יד חרוצים



דרום-מערב  
רח' הרכבת



## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנה בפרויקט

##### תיאור כללי

המגדל המוצע בן 38 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מלווה את הרחובות ופונה לזיקת ההנאה הדרום מזרחית, 25 קומות למשרדים, 11 קומות למגורים עבור כ-108 יח"ד, קומת גג טכני. במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג המגדל יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר. המבנה המרקמי הנוסף בן 8 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מופנית לרחוב יד חרוצים, רחוב הרכבת ולמעבר בבין המבנים, 3 קומות לפחות לשטחים ציבוריים בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ' לכל קומה, 4 קומות משרדים. ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה. שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה הנוסף

#### א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

##### מגדל:

גובה יחסי מקסימלי עד 156.00+ מ' (179 מ' אבסולוטי), 38 כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה. גובה בין 169 מ' מעפ"י עד 180 מ' מעפ"י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.

##### מבנה מרקמי:

גובה יחסי מקסימלי עד 34.80+ מ' (57.80 מ' אבסולוטי), 8 קומות ירוק הכולל שטחי גינון ופרגולות להצללה. גובה המבנה עד 85 מ' מעפ"י ועד 40 מ' מעפ"ש.

##### גובה קומות:

מגורים – 3.40 ולא יותר מ 4 מ' ברוטו.

משרדים – 3.80 מ' ברוטו.

קרקע מסחרית – 6.00 מ' ברוטו.

קומה טכנית גבוהה 6 מ'

צרכי ציבור – לא ירד מ-4.5 מ' ברוטו ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה. קומות מיוחדות- עד 5.00 מ' ברוטו- קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-ע1.

### ב. קווי בניין

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

קו בנין ברח' יד חרוצים – 0 מ'

קו בנין ברח' אלישברג – 0 מ'

קו בנין ברח' הצפירה – 3 מ'

קו בניין למגרש השכן – 10 מ'

### ג. מגורים-

מתוכננות 108 יח"ד ב- 9 קומות מגורים טיפוסיות המורכבות מ-11-12 יח"ד כאשר בכל קומה ישנן

לפחות 6 יח"ד קטנות עד 75 מ"ר.

מעל קומות אלו מתוכננות 2 קומות פנטהאוז (35 ו 36).

בקומה 35 מתוכננות 4 דירות בקומה 36 מתוכננות 3 דירות.

### תמהיל דירות מוצע בכפוף לאישור יחידה אסטרטגית והתאמה למדיניות שבח

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס חדרים	מס יח"ד	אחוז מכלל הדירות	ממוצע
דירות קטנות	עד 60	1-2	43	40%	50
דירות בינוניות	61-80	3	27	25%	70
דירות בינוניות גדולות	81-100	3-4	27	25%	84
דירות גדולות	מעל 100	+5	11	10%	170

דרישת התביעה: 20% מכלל היחיד תהיה דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח כולל עיקרי + שירות).

#### ד. שטחי ציבור

בתכנית מוקצים כ-2,228 מ"ר עיקרי ו-892 מ"ר שירות לטובת שימושים ציבוריים. השטחים ימוקמו בקומות הראשונות של המבנה מרקמי ויקבעו סופית בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. בקומת הקרקע בדופן הצפונית של המבנה מרקמי יתוכנן לובי כניסה ייעודי ונפרד בהתאם לדרישות העירוניות בשטח של 250 מ"ר. כמו כן מתוכננות חניות במפלס חניון 2 - בסמוך למעליות המיועדות. לשטחים תהיה עצמאות ממתקנים טכניים ואפשרות לפתיחת חלונות לכל החללים צמודי מעטפת.

#### ה. מרתפים

קומת המרתף העליון מתוכננת בגובה של כ-5 מ' נטו. מעליה תישמר שכבת מילוי בעומק של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים, יתר קומות המרתף עפ"י המותר בתכנית ע.1. הבינוי העל והתת קרקעי יותירו בחפיפה 15% שטח פנוי מבניה מחלחל ומגונן.

#### ו. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

התכנית כוללת עירוב שימושים - מגדל בן 38 קומות לצד מבנה מרקמי בן 8 קומות. המבנים נשענים אחד לכיוון השני כדי ליצור קשר בין הנפחים מבחינה עיצובית ומבחינת הקשר הפיזי בין שני החלקים. צורת המגדל אינה רגולרית ומשתנה מקומות טרפזיות גדולות בחלק הנמוך של המגדל לקומות מלבניות קטנות יותר למגורים בחלקו העליון של המגדל. הטיית המבנים מאפשרת רצף וחיבור בין הטיילת העתידית על רח' הרכבת למרחב האורבני המתוכנן של תכנית שבח.

#### ז. חומרים

מעטפת המבנה מבוססת על מערכת קירות מסך אלומיניום וזכוכית DSF המשלבת אלמנטי הצללה אנכיים. שימוש באלמנטים אלו כעיטורים אנכיים המלווים את מעטפת המבנה מהגג ועד קומת הקרקע. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW E בדרגת שקיפות של כ-50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ-14% (פנימית וחיצונית). מתוכננת הצללה פנימית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות. **אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.**

#### ח. מרפסות -

תא/3973 לא קבעה סל שטחים למרפסות ולא התייחסה לשטח למרפסות מתוך היקף השטחים המותרים לבניה בטבלה 5. לכן ליחידות הדיור יתוכננו מרפסות מסל השטחים המותרים. לבקשת היזם נושא ניווד השטחים מתת הקרקע נבחן ביחד עם השירות המשפטי ולא ניתן יהיה להמיר שטחי חניה בתת הקרקע לשטח למרפסות. כן ניתן להשתמש ביתרת שטח חניה שלא נוצל (בהתאם לסעיף 6.1) לשטח עיקרי בתת הקרקע. שטחים למרפסות עבור המגורים יתווספו במסגרת הכנת תכנית ניווד משימור ובכפוף לאישור קידום תכנית זו. המרפסות תהיינה בקומות המגורים, לאורך החזית המערבית והמזרחית ותהיינה פתוחות בחזיתות אלו. תכנית העיצוב מציגה בנוסף חלופה לתוספת מרפסות לעת אישור תכניות לניוד הזכויות משימור ולא תידרש תכנית עיצוב חדשה לטובת הוצאת היתר בניה לתוספת זו

ט. **מתקן לתליית כביסה:** יתוכנן מתקן לתליית כביסה. בדירות שלא ניתן לאפשר מסתורים כחוק יקבע מתקן כביסה בחלק ממרפסת הדירה פרט לדירות ללא מרפסת.

#### י. הצללות וסגירות חורף -

יותר סגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות וכמסומן בתכנית הפיתוח. אלמנטי ההצללה כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

יא. **שילוט -** יהיה בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

**יב. חזית חמישית** – גג המבנה המרקמי יתוכנן כגג ירוק, המשלב פרגולות להצללה, שטחי גינון ושהייה. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטפלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול/סופח") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, 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. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

**יג. תאורה אדריכלית** – תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

## 2. קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

כניסה ללובי המשרדים מזיקת ההנאה המרכזית בין המבנים, הכניסה ללובי המגורים מהציר הירוק מרחוב הצפירה/הרכבת. הכניסה לשטחים הציבוריים מופרדת וממוקמת בחזית הצפונית של הבניין המרקמי הפונה לציר הירוק ברחוב הצפירה/הרכבת/ רחוב יד חרוצים בכפוף לתאום ואישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. המסחר יפנה לרחובות יד חרוצים, הצפירה/הרכבת ולאורך החזית הדרום מזרחית. הכניסות לכל השימושים תהיינה במפלס הרחובות והפיתח ללא הפרדה מפלסית.

### ב. חניה ותנועה

מרחב שבח משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס קווי רכבת קלה ורכבת כבדה. התכנית תואמת את מגמות התכנון העירוניות ומשתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה.

א. בסעיף 6.1 לתכנית הראשית "חניה, מרתפים, פריקה וטעינה" נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא מעבר לחישוב שהיה נערך לפי 450% שטח עיקרי+חניות עבור שטחי הציבור הנוספים. התכנית הותירה להמיר שטח חניה לשטח עיקרי במידה ומערכת הסעה המונית תיושם באזור. ואכן, מספר החניות הנדרשות בתכנית העיצוב פחת, לעומת נספח התנועה המנחה של התכנית הראשית, בשל שינוי תקן החניה והפחתת השימוש ברכב פרטי ומעבר לשימוש באמצעי תחבורה חלופיים (כגון הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה).

ב. 9108 מדיניות שבח (אושרה בשנת 2020) קבעה תקני חניה מקסימליים:

- 1: 350 מ"ר לתעסוקה/מלונאות
- 1: 0.5 ליח"ד (דירות הקטנות מ-50 מ"ר תקן 0)
- הועדה המקומית רשאית לצמצם תקני/שטחי חניה במסגרת תע"א והיתר בניה.
- לפחות שני מרתפים עליונים יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטח עיקרי.
- המדיניות לא הותירה הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר,

התכנית עומדת בתקן החניה הארצי ובהתאמה למדיניות שבח: למגורים 0.5 ליח"ד לדירות קטנות (פחות מ-50 מ"ר) תקן 0 לתעסוקה 1: 350 למסחר – 1: 50 מדורג בהתאם לתקן הארצי ומדיניות שבח, ללא הצמדת חניות לתעסוקה ולמסחר לשטחי הציבור 1: 100 והכל בהתאם לסעיף 6.1 לתכנית הראשית. כניסה/יציאה של רכבים פרטים בלבד ל/מהחניון מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב יד חרוצים. הכניסה מוכלת בבינוי במלואה. פינוי אשפה וחצר פריקה וטעינה מתוכננת במפלס הרחוב בפינה צפון מזרחית של המגרש. הכניסה אליה מרחוב יד חרוצים. מוצעות-3 קומות חניה, התכנון יאפשר חיבור תת קרקעי למגרש הגובל מדרום מזרח ותסומן זיקת הנאה במרתף-1 לטובת מעבר כלי רכב.

### חתכי רחוב:

רחוב יד חרוצים- נקבעה זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' להרחבת המדרכה כולל רצועת נטיעות וזאת תוך ביטול רצועת חניות מקבילות באישור ובתיאום אגף תנועה.

במקטע רחוב אלישברג (גבול מגרש קו בניין 0), בסמיכות למבנה המרקמי- לאורך דופן הבינוי מתוכננת ככר עירונית, בה רחוב מצטבר של כ- 8 מ' הליכה ורצועת עצים כפולה, המאפשרת הוספת שביל אופניים בעתיד בהתאם לתכנון עירוני. רחוב הצפירה היום הינו רחוב ללא מדרכות וגובל בחניון עירוני, במסגרת התכנון, הוסדרו מדרכות לאורך הגדה הצפונית עם רצועת הליכה של 3.4-2.6 מ' ורצועת עצים המלווה את הרחוב הזמני בחזית הדרומית לכיוון רחוב הצפירה והרכבת מתוכנן ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברחוב הצפירה המסומן כזכות דרך יתוכנן שטח ציבורי פתוח עם אפשרות לאלמנט מים משמעותי ברמה העירונית.

סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה למעבר הולכי רגל במטרה לעודד הלכתיות במרחב. מבואות הכניסה למבנים מתוכננת מרחוב יד חרוצים, המעבר המרכזי ומרחוב הצפירה. התכנון מתחבר לשבילי אופניים המקיפים את הפרויקט וכולל מסלול כניסה ייעודית לחניון אופניים המתוכנן בתת הקרקע. בפרויקט תוכננו כ- 549 מקומות חניה לאופניים – לפי מפתח 1: 75 לתעסוקה, 1: 2 לדירות, מתוכם כ- 50 בפיתוח והיתרה במרתף בקומת גלריה וחדרים צמודי גרעין.

שינויים בסידור החנייה בכפוף לאמור לעיל, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

### תחבורה ציבורית

קו רק"ל אדום (פעיל) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. קו רק"ל ירוק (בביצוע) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. התכנית נמצאת במרחק הליכה כ- 300 מ' מתחנת קרליבך, ובמרחק הליכה כ- 900 מ' מתחנת רכבת ההגנה.

### ג. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. אישור נגישות יהיה תנאי להיתר בניה.

### ד. מערכות

- 1. צנרת:** לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תיעשה הפרדה בין מערכות הביוב לניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 2. חשמל:** חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדרי גנרטור ימוקמו בתת הקרקע וקרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איזורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות האוויר. חדר שנאים של חח"י ימוקם במרתף עליון ויאזורר באמצעות פירים ורטיקליים בעל קרקע.
- 3. מתקנים טכניים והנדסיים-** מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז, בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה. לא תותר הקמת מבנים הנדסיים ומתקנים טכניים בכל השטחים הפתוחים.

4. **קרינה** : ככל שיאושר דו"ח קרינה ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה, יש להציג את מיקום חדרי השנאים והמרחקים מאזורי שהייה ממושכת וסימון האזורים שבהם קיימת חריגה מהערכים המותרים. ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.
5. **תאים פוטולטאים** : במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-295,155 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.
6. **מערכות מיזוג אויר** : מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות מטיפוס VRF עצמאיות לכל דירה עם מעבים הממוקמים במרוכז בחווה טכנית בקומת הגג. מערכת מיזוג האוויר למגדל משרדים תהיה בשיטת ציילרים בעיבוי מים הממוקמים בגג המגדל ובקומה טכנית. כל מערכות הסינון למנדפי הבישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.
7. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** : החניונים יאווררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום פתרונות הוצאת אויר מהחניונים יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה. מתוכנן להיבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. פליטת אגוז גנרטור תעשה לגג המבנה. נידוף שטחי מסחר יעשה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. לא תתאפשר שילוב של סבכות אוורור בפיתוח במפלס הקרקע.
8. **תשתית אנרגיה** :
- א. תשתית תת קרקעית : כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- ב. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (כבילה, מובלים, מפסק) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
  - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. ע"פי תקנות התכנון והבניה התקפות ליום הגשת הבקשה.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**  
מתוכנן בקומת המרתף העליון חדר אצירת אשפה המכיל 2 דחסניות שישרת את המגורים, המסחר והמשרדים. במגדל מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח אשר ישרתו את כלל משתמשי הבניין כולל מגורים ומשרדים. בפרויקט מתוכננים חדרי אצירה ומיחזור על פי הנחיות ותקנות עירוניות. חצר מקורה לפריקה וטעינה מתוכננת בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית הפונה ליד חרוצים, בעת פינוי אשפה בלבד הדחסניות מתרוממות עם במות הרמה מהמרתף העליון לקרקע. החדרים מתוכננים בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העיסוקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.
- ז. **מים** תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בחפיפה, בהיקף של 15% משטח המגרש.
- ח. **כיבוי אש** רחבות כיבוי אש מתוכננת ברחוב יד חרוצים, אחת למגדל בחזית חלל פריקה וטעינה ורחבה נוספת לבניין המרקמי בחזית הכניסה לחניון. ע"פי הנחיות בטיחות, תנועה ובתיאום מול פיתוח ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות

התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו. ברזי הסנקה ישולבו בחזיתות ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.

ט. **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.

**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)**

**נדרשת התייחסות לשימושים קיימים מטרדיים לאור הכנסת המגורים – סעיף 6.12 ג-**

#### ז. **בניה בשלבים:**

הפרויקט ייבנה בהינף אחד.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 **שטחים פתוחים/זיקות הנאה**

כל השטחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה והשבוע ולאורך כל שעות היממה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. בדופן הפונה לרחובות והפיתוח יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינות עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואמו עם מפלסי הרחובות הגובלים. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף. בקומת הגג המרקמי תפותח גינה משותפת לשימוש דיירי הבניין, יהיו בה אזור שהייה וגינות. המגרש בכלולותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות הגובלים. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

במפלס 1- תקבע זיקת הנאה לחיבור למרתפי החניה למגרש ממזרח כנדרש בתכנית הראשית

על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י העירייה וחתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה

**אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה.**

#### 3.2 **פיתוח השטח**

##### 3.2.1 **מדרכות בהיקף המתחם**

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

##### 3.2.2 **ריצוף בכיכר, בון, ברחבות, ובמעברים**

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה רציף עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

### 3.2.3 שבילי אופניים

חתיכי הרחוב יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בתוך השטחים הפתוחים של הפרוייקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א

### 3.2.4 גדרות

מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/טייח או יהיו מעקות קלים.

### 3.2.5 תאורה וריהוט רחוב

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחוברים את הפרוייקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א.
- בתחום המעבר המרכזי תתאפשר ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרוייקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

### 3.2.6 שטח פנוי מבנייה :

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מתכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומאפשר חלחול מי נגר. יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק ולבני דשא בשטח המחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינון. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק מינימלי של 1.5 מ'. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.

### 3.2.7 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים :

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבנייה תת קרקעית.

- א. הנטיעות החדשות בתחום התוכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן :
- ב. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
- ג. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
- ד. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ה. ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ו. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
- ט. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות : קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :

- א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חצייה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

- ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
- ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

#### הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

#### תאורה ופרטי הפיתוח-

יתואם עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

#### **4. מאפייני בניה ירוקה**

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### 4.1 ניהול וייצור אנרגיה

- א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-295 מגהוואט – שעה, בהתאם לחלוקה הבאה: 218 מגהוואט – שעה בשנה לפחות ממערכות פוטו-וולטאיות (על שטחי גגות מעל מערכות וע"ג פרגולות בגג המרקמי) ו-77 מגהוואט – שעה ממערכת תרמו-סולארית מרכזית בבניין. בנוסף, עם התקדמות התכנון המפורט, תבחן האפשרות לשלב מערכת BIPV ע"ג פינים אנכיים בחזיתות המגדל.
- ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה מתחמי שישרת את כלל המבנים בתחום התוכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שיורי, ניהול טעינת רכב חשמלי, וואו אגירת אנרגיה וכד'.
- ג. **יעילות אנרגטית** - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### 4.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

#### 4.3 דו"ח רוחות והצללות וסנוור

##### **א. הצללה**

- א.1. בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנון המוצע ואת המבנים הנמצאים בתחום היטל הצל של המבנה.

א.2. בתחום מניפת הצל לא נמצאו מבנים המוגדרים בשימוש רגיש.

## ב. קרינת שמש

- 1.ב. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום הפרויקט ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות גבוהה . הבדיקה כללה בחינה של גגות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של הפרויקט.
- 2.ב. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של מרבית גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנים בודדים אשר אינם זוכים לקרינה מספקת טרם הקמת הפרויקט.
- 3.ב. השטחים הפתוחים הכלולים בתחום מניפת הצל של הפרויקט המתוכנן אינם זוכים לקרינה מספקת ביום הקצר בשנה טרם הקמתו, ולאחר הקמתו חשיפת השטחים תרד בכ-11% בלבד.
- 4.ב. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום הפרויקט וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תוכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.
- 5.ב. ניתוח סנוור שבוצע לפרויקט מעלה כי אין חריגה מכלל קריטריוני הבדיקה, למעט חריגה מזערית בכמות שעות חשיפה של מבנה מגורים יחיד הנמצא מצפון מערב לפרויקט המתוכנן.
- 6.ב. על פי מסקנות הדו"ח, אין מניעה לאשר את התוכנית, בהתחשב בשיפור בחשיפת השמש עבור המבנים והשטחים הפתוחים.

## ג. רוחות

- 1.ג. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז הפרויקט.
- 2.ג. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מתחנת קרמיניצקי תל אביב הנמצאת במרחק של כ-1.3 ק"מ מצפון-מזרח לתוכנית.
- 3.ג. מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות בכל שטח הפרויקט - התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.
- 4.ג. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.

### 7.1 דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בפרויקט המתוכנן (מגורים ומשרדים).  
חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

### 7.1 ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

### 7.2 חניות אופניים

יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית

## 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

## 6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנית מוסכמת של שטחי הציבור
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים ושטחי הציבור
5. 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 ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B, או לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

## 7. תנאי 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. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
4. 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 לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות.

## חוו"ד תכנון אסטרטגי

### שטחי ציבור:

טרם נקבע שימוש ציבורי. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש. מבוקש לבחון היתכנות עבור שירותים נורמטיביים לחינוך לגיל הרך. מבוקש לאפשר גישה מצפון בחיבור למרחב שבח.

### תמהיל יחידות דיור:

#### התוכנית קבעה:

20% מיחידות הדיור יהיו קטנות ששטחן הכולל עד 75 מ"ר.

תמהיל יחידות דיור לפי מדיניות שבח:

לפחות 40% קטנות עד 60 מ"ר

עד 40% בינוניות עד 80 מ"ר

עד 20% מעל 100

התוכנית אושרה לפני מדיניות שבח ועל כן לפי טענת היזם המדיניות אינה חלה עליה.

### הצעת היזם:

97 יחידות דיור

דירות קטנות עד 65 מ"ר – 33%

דירות בינוניות 66-80 מ"ר – 21%

דירות בינוניות גדולות 81-100 מ"ר – 19%

דירות גדולות 101-120 מ"ר – 2%

**חוות דעת היחידה לתכנון אסטרגי**

מרחבים שבח וחסן ערפה כוללים היצג גדול של יחידות דיור קטנות. מעל 45% מיחידות הדיור במרחב מתוכננות כדירות של עד 65 מ"ר וכ-20% נוספים מתוכננות כדירות של מעל 100 מ"ר. כלומר כ-35% מיחידות הדיור מהווים את יחידות הדיור הבינוניות בגודל 60-100 מ"ר. הדירות הבינוניות מאפיינות את היצע הדיור במרכז העיר ואלה מאפשרות המשכיות והתפתחות של משקי הבית לאורך זמן. **לאור זאת מוצע תמהיל רוחבי בכל התוכניות במרחב שבח:**  
**40% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר, (שטח דירה ממוצעת כ-50 מ"ר) עד 10% דירות גדולות וגדולות מאוד בשטח של 100 מ"ר ומעלה – הנחיות אלה מתיישבות עם מסמך המדיניות.**  
**ה-50% הנותרים יתפלגו 25% בקטגוריית הבינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצע כ-70 מ"ר) ו-25% מ"ר בדירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-90 מ"ר).**

**חוו"ד צוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. בתאום עם יוזמי התכנית, השירות המשפטי ואגף הנכסים- יש לקבוע תנאי למתן היתר אכלוס: אישור תכנית איחוד וחלוקה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).
5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים 4.5 מ' ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים
6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך: קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1. סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.
7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:
  - המחלקה לבניה ברת קיימא
  - היחידה לתכנון אסטרגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
  - תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
  - אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
  - אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
  - היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
  - אגף תברואה
  - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
  - מחלקת הרישוי

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורי, משרד אדר' משה צור : מציג את עיקרי תכנית העיצוב ממצגת.  
 משה צור : התכנית ברמת אנרגיה מאוד גבוהה. אנו שומרים בקפדנות על הוראות התב"ע והליכה רציפה להולכי רגל.  
 תמי ג'וסטו : בחלק מרחוב הצפירה קיים חניון עירוני. מדיניות שבח דיברה על כך שבאזור זה יפותח מרחב פתוח ומגוון שיוסיף למאזן השטחים הפתוחים במרחב שבח .  
 אורלי אראל : מצביעה על המצגת זהו חניון שעתיד להפוך לפארק.  
 שושנה בר לב : אבקש להוסיף לתנאים של חו"ד צוות שטעון באישור של אגף הנכסים.  
 חן אריאלי : לגבי חיפוי הזכוכית האם נבדק נושא הסנוור?  
 מלי פולישוק : מהי התכסית?  
 אורי : בהתאם לתב"ע- 60%  
 מלי פולישוק : מה רוחב המעבר היכן שמופיעים עצים? כמה עצים יש במרכז? כתוב 108 דירות בדרפט ושהיזם רוצה 97 דירות אז כמה דירות יהיו?  
 משה צור : בנושא החזיתות אנחנו נמצאים בדירוג אנרגטי הגבוה ביותר- ליד פלטינום לבניה גבוהה. אנו דואגים שלא יהיה סנוור וננקטים כל האמצעים לחיסכון באנרגיה.  
 אורי : לגבי רוחב המעבר בחלק האמצעי- מדובר על רוחב של 12 מטר והולך שנהיה צר ומתרחב לגבי העצים. לגבי כמות הדירות אנו מבקשים 98 דירות אבל הנושא עוד יתואם מול היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם למדיניות שבח.  
 רועי אלקבץ : בכל האזור שיש בו עצים מי אחראי על האחזקה?  
 שושנה בר לב : מדובר בזיקות הנאה שנקבעו בתב"ע ויהיו בתחזוקה עירונית.  
 רועי אלקבץ : אני מבקש שיהיה כתוב אחזקה עירונית.  
 אורלי אראל : באזורי התחדשות עירונית מתעוררת בעיה, אבל לא באזורי תעסוקה.  
 שושנה בר לב : בדרפט מצוין במפורש שהשטחים הפתוחים יתוחזקו על ידי העיריה.  
 מילי פולישוק : האם בתוכנית עיצוב לא נקבע גודל הדירות ומספרן?  
 אורלי אראל : במקרה זה התמהיל ייקבע בהמשך במדויק. יהיו 98 יחידות דור, התמהיל ייקבע בהמשך.  
 דיבי ויינשטוק : בדרפט עמ' 19 מצויין 97 דירות.  
 אורלי אראל : זה הצעת היזם אבל ההחלטה שלנו וההמלצה שלנו 98 יחידות.  
 ליאור שפירא : תוכנית העיצוב מאושרת בהתאם לחו"ד צוות.  
 תמי ג'וסטו : אנו מבקשים לשנות את הסעיף הראשון לחו"ד צוות ולקבוע כי "בהסכמת היזם תוכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס : אישור איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התוכנית".

## בישיבתה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. בהסכמת היזם תכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס : אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים : תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא

צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבוזבזים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).

5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים ל-4.5 מ' ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים

6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך: קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1. סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.

7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:

- המחלקה לבניה ברת קיימא
- היחידה לתכנון אסטרטגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
- תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
- אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
- אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
- היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
- אגף תברואה
- היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
- מחלקת הרישוי
- אגף נכסי העיריה
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק, דודו לנדאו

התכנון המוצע יוצר דופן דרומית למרחב שבח על ידי בינוי בערוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנון קובע חזית מסחרית פעילה בהיקף המגרש כולל הפניית חזית פעילה למסחר לחזית הדרום מזרחית הגובלת עם המגרש השכן. בתכנית הושם דגש על יצירת פיתוח נופי לעידוד הלכתיות ושהייה על ידי הרחבת מדרכות, יצירת דופן פעילה, נטיעת עצים וגינון בבתי גידול איכותיים.

הבינוי המוצע:

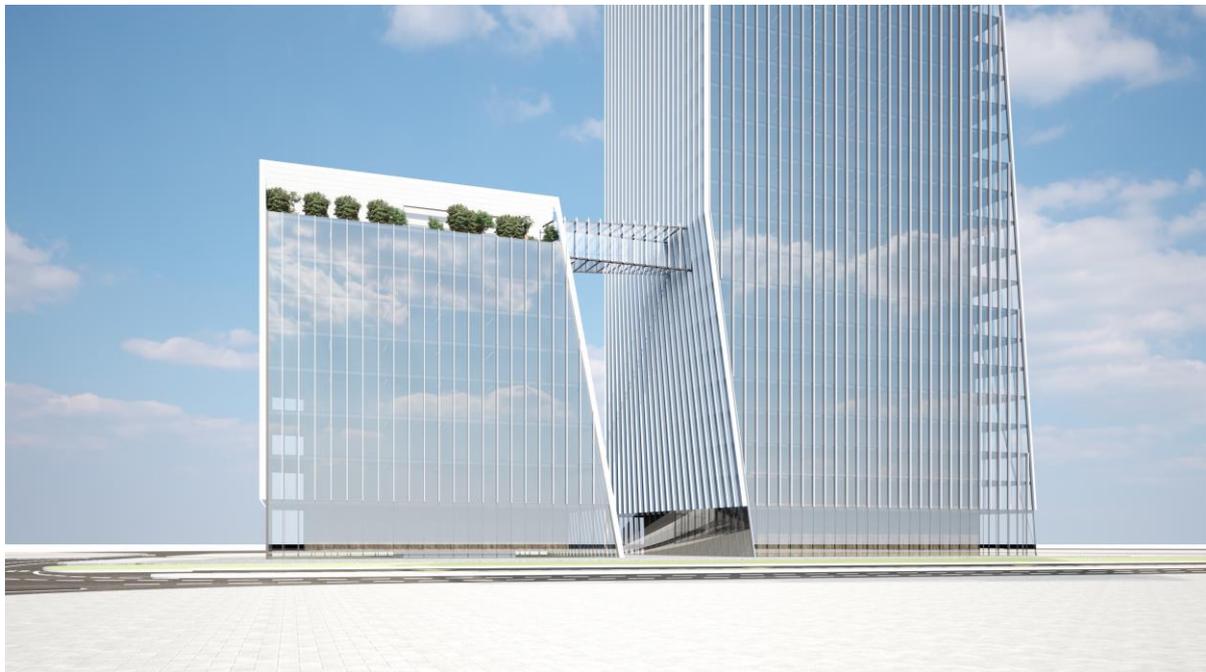
בתאריך 10.4.2024 פרוטוקול 24-0005 ב אושרה תכנית העיצוב בועדת המשנה לתכנון ובניה.

בפרויקט מתוכנן מגדל בן כ 38 קומות ומבנה מירקמי בן כ 8 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה מסחר מגורים ושטחי ציבור מעל קומות מרתפים.

בועדה באפריל המבנים הוצגו כאשר הם מחוברים בקומות העליונות ע"י גשרים.

אנו מבקשים לעדכן את התכנית ולהפחית במספר הגשרים שמחברים בין המגדל והמבנה המירקמי או לבטלם כתוצאה משינוי המפלסים בקומות המגדל.

כל יתר התכנית שנידונה בועדה 24-0005 ללא שינוי.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את שינוי לתכנית העיצוב .

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0001 ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה מאיה נורי הצטרפה לדיון

תמי ג'וסטו: היינו בוועדה בחודש באפריל מבקשים כעת לעדכן ולתקן את אופן החיבור בין שני הבניינים המרקמי והמגדל. הועדה אישרה 3 גשרים ואנו מבקשים להפחית את מס' הגשרים לאחד או לאפס.

ליאור שפירא: אנא הציגו את ההדמיה.

אודי כרמלי: מוצגות בפניכם שתי חלופות אחת גשר אחד השנייה בלי גשר בכלל.

תמי ג'וסטו: הגשר מחבר בין שתי קומות משרדים.

ליאור שפירא: אני בדעה שאין צורך בגשר.

**תמי ג'וסטו:** אנו מבקשים לאשר שתי חלופות ושה ייקבע בשלב ההיתר  
**ליאור שפירא:** אני בעד ללא גשר. אנחנו בשלב הבא נקבל את ההחלטה, בשלב ההיתר  
**מיטל להבי:** בתיאור התוכנית כתוב שתקן החניה יהיה בהתאם למדיניות ובחוות דעת הצוות כתוב שזה  
יהיה בתיאום עם הוועדה, מה אישרנו?  
**תמי ג'וסטו:** לגבי נושא החניה אנו מתאימים את התוכנית הזאת בהתאם למדיניות מרחב שבח  
**מיטל להבי:** מה אישרנו?  
**תמי ג'וסטו:** זו תב"ע מחוזית די ישנה ואנו אישרנו תקנים בהתאם למדיניות שבח. ביקשנו מהיזם לפעול  
בהתאם למדיניות מרחב שבח שהוועדה אישרה  
**אודי כרמלי:** אנו שואפים להגיע למצב הרבה יותר ממה שמופיע בתב"ע הוותיקה  
**תמי ג'וסטו:** בעמוד 136 בדרפט מצוין תקן החניה, סך הכל 92 חניות ל-108 יחידות, לא כולל תעסוקה  
ושטחי ציבור.  
**ליאור שפירא:** מאושר, מבהיר שאישרנו פה אחד את האופציה להחליט בין גשר אחד לבין בכלל לא בשלב  
ההיתר.

**בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה  
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את השינוי לתכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, דבי דיסטניק