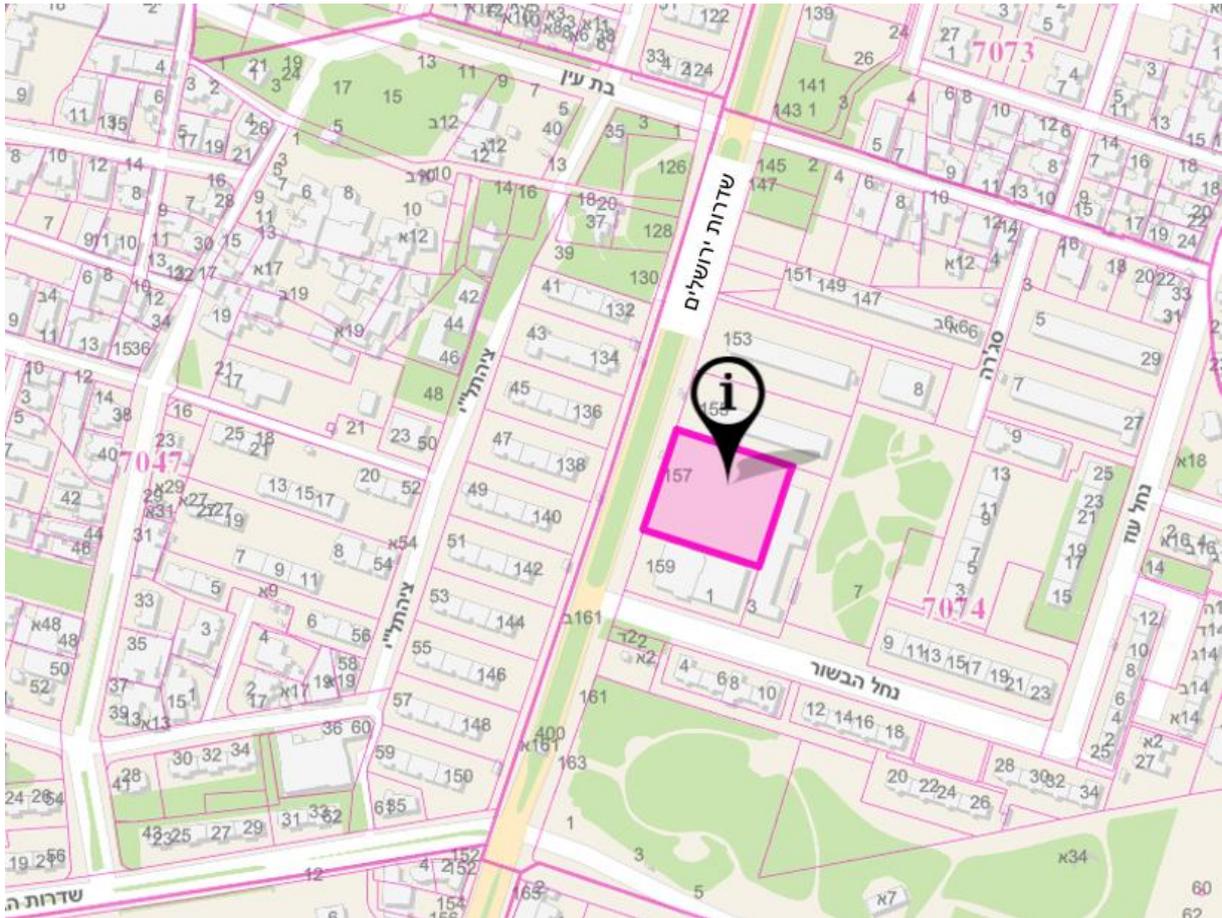


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4476(1) - כיכר דקר	26/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 70013-23

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
התוכנית ממוקמת בלב יפו, בשכונת מכללת יפו תל אביב ודקר, לצד שדרות ירושלים מול שיכוני חיסכון.

כתובת:
שד' ירושלים 157, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074	מוסדר	חלק	20	

שטח התכנית:
4.721 ד'.

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישראל אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומון
יועץ בנייה ירוקה: גרינר בניה ירוקה
יועץ תנועה: דגש הנדסה בע"מ
יזם: רון פלד, נאות אבי
בעלות: רון פלד, נאות אבי

מצב השטח בפועל:

כיום המגרש משמש עבור חניה עילית. המגרש מוקף מבני שיכון המפנים אליו חזית מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4476.
בהתאם לתכנית הראשית תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית.
יעודים מאושרים: דיור מיוחד ומסחר, שפ"פ.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מעורב שימושים: מסחר מלווה רחוב, מרפאות קופ"ח, דיור סיעודי ומבנה ציבור. במסגרת הפרויקט מתוכננת כיכר עירונית וכן מעברים רחבים סביבה. הכיכר פונה אל החזיתות של המבנים הקיימים מצפון, מזרח ודרום, המקיפים את המגרש. הכיכר ומערכת השבילים המוצעת קושרת בין גן נחל הבשור לשדרות ירושלים. התכנון כולל הרחבה משמעותית של שד' ירושלים. קומת הקרקע כוללת שימושים למסחר כניסות לכל השימושים כולל לשטח הציבורי הבנוי. כל שטחי החניה, הפריקה והטעינה למסחר ולדיור הסיעודי, פינוי האשפה וחצר המשק של הדיור הסיעודי יהיו תת קרקעיים.

על פי תכנית התב"ע המאושרת תתאפשר בניית מבנה בגובה של עד 14 קומות הכוללת קומת קרקע מסחרית, שימושים למשרדים, מרפאות ומעבדות, ודיור סיעודי בהיקף של כ-300 מיטות. התכנון כולל אגף מרקמי הפונה לרחוב שדרות ירושלים בגובה של עד 6 קומות. גג האגף ישמש כמרפסת גג פתוחה לרווחת הדיור הסיעודי.

טבלת נתונים:

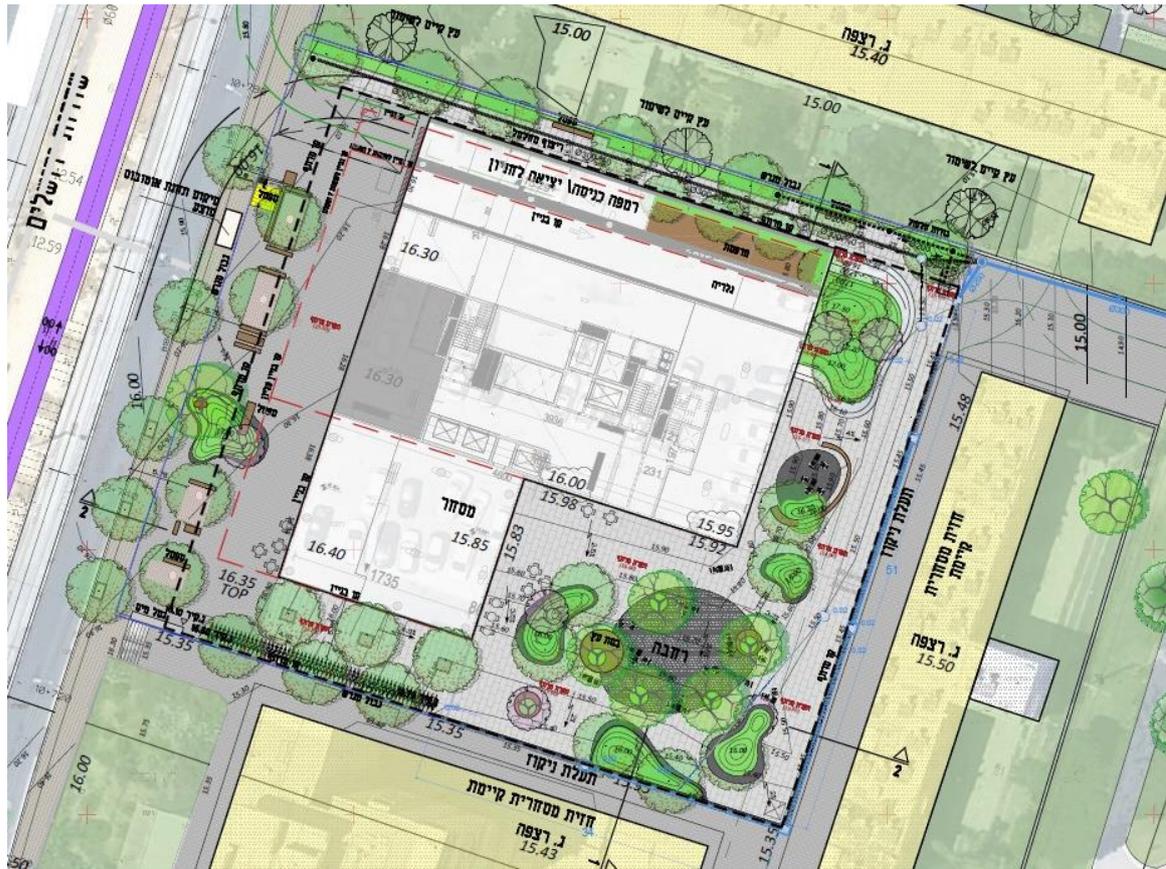
נתונים לפי הקלה מבוקשת	תכנית	נתונים לפי תבע	
		מ"ר	שטחים עיקריים
	תא/ 4476		
על קרקע – 12,680 מ"ר מתוכם <u>8,203 מ"ר</u> לדיור סיעודי – פחות מהנדרש בתב"ע תת קרקע – 600 מ"ר	תא/ 4476	על קרקע – 12,680 מ"ר מתוכם <u>לפחות 8,800 מ"ר</u> לדיור סיעודי תת קרקע – 600 מ"ר	שטחים עיקריים
ללא שינוי	תא/ 4476	על קרקע – 4,435 מ"ר תת קרקע – 12,487 מ"ר	שטחי שרות
ללא שינוי	תא/ 4476	עיקרי – 334 מ"ר שירות – 116 מ"ר	שטח מבני ציבור
ללא שינוי	תא/ 4476	10 מרפסות (730 מ"ר)	מרפסות
גובה קומת הקרקע בחלקה פחות מ 5.5 מ' עקב דרישות קומה ציבורית	תא/ 4476	גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 5.5 מ'.	גובה
ללא שינוי	תא/ 4476	14 קומות + גג טכני	

77 מ' אבסולוטי	תא/ 4476	77 מ' אבסולוטי	
53%	תא/ 4476	45%	תכנית המגדל
ללא שינוי	תא/ 4476	85%	תכנית מרתפים
חריגה למרווח צידי/אחורי 10% מהמרווח	תא/ 4476	13.5 מ' קו בנין אחורי, 9 מ' קו בניין צד צפון, 24 מ' קו בניין דרומי	קווי בניין

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הצגת שטחי בנייה סופיים ופריסתם במבנה, לרבות מיקום שטחי הציבור, פרוגרמה וסימון מיטות לדיור הסיעודי.
2. העמדת המבנה, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנה, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול.
3. תכנון של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט גינון ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות, חומרי גמר וכו'. פיתוח המגרש יתואם ככל הניתן ברצף טופוגרפי למגרשים השכנים.
4. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרש, סידורי תנועה וחניה עקרוניים, פריקה וטעינה, שבילי אופניים, מעבר רכב חרום ותחבורה ציבורית.
5. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור ולמעבר כלי רכב וכן מיקומה וצורתה הסופיים של הכיכר העירונית ובלבד שגודלה לא יפחת מ 400 מ"ר.
6. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על גגות האגף הנמוך.
7. הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה, אוורור, מסעדות וארובות, שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), מיחזור פסולת, שימור וחסכון משאבי מים, חומרי בנייה וכיוצא בזה.

תכנית פיתוח השטח



הדמיות המבנה -







1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי:

המבנה מורכב מאגף צפוני בן 13 קומות ואגף דרומי בן 6 קומות. המבנה פונה לשדרות ירושלים ממערב ויוצר כיכר עירונית בדרום מזרח המגרש. גג האגף הנמוך יישמש כחצר לרווחת דיירי המבנה.
גובה המבנים:

- הבניין מתוכנן בגובה שלא יעלה על 77 מ' מעל מפלס הים ובגובה 60.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת כולל גג טכני ומעקה להסתרת מערכות טכניות.
- הבנייני המרקמי בן 6 קומות (כולל קומת הכניסה).
- הבניין מונה סה"כ 13 קומות כולל ק. הקרקע. בנוסף תוקם קומת גג טכני.
- גובה קומת הקרקע לא יפחת מ 5.5 מ' ולא יעלה על 6 מ', גובה קומה טיפוסית 3.8 מ', גובה מרתפים 3 מ' ו- 6 מ' בעבור קומת מרתף גבוה, גג טכני בגובה 7 מ' המסתיר את כלל מערכות הבניין.

תכנית הבניין המותרת בתב"ע הינה 45%, במסגרת היתר הבניה תבוקש הקלה לעד 53% תכסית. שטח ציבורי בנוי: במבנה מוצעים 450 מ"ר (334 מ"ר עיקרי + 116 מ"ר שירות) עבור שימוש ציבורי בתחום הרווחה לטובת מרכז טיפולי. השטח הציבורי ממוקם בקומה הראשונה, כאשר הכניסה אליו מתבצעת בקומת הקרקע מהכיכר העירונית בשטח השפ"פ.

ב. קווי בניין:

קווי הבניין עפ"י התכנית הראשית:

- קו בנין קדמי (מערבי) לשד' ירושלים - 7.5 מ'.
- קו בנין צידי (צפוני) מקומה 7 ומעלה : 9 מ'.
- קו בנין צידי (דרומי) 24 מ'.
- קו בנין אחורי (מזרחי) : 13.5 מ'.
- קו בניין צפוני מרקמי : 5 מ'.

ג. צפיפות: סה"כ 300 מיטות (בהתאם לתב"ע).

ד. שטחים ציבוריים –

בבניין שטח ציבורי המשמש לפעילות רווחה ומרכז טיפולי. שטח זה ממוקם בקומת הקרקע ובקומתו הראשונה של המבנה. קומת הקרקע משמשת ככניסה לשטח הציבורי וכוללת מבואת הכניסה, גרם מדרגות ומעלית. בקומה הראשונה מתקיימת פעילות הרווחה העיקרית וקומה זו מהווה קומה ציבורית בלבד. הקומה הציבורית מכילה מבואת כניסה וקבלה, 13 חדרי טיפולים, חדר ישיבות, אולם רב תכליתי בגודל 50 מ"ר, מטבחון, מחסן, שירותים, חדר תקשורת וחדר אשפה המשמשים את הקומה הציבורית בלבד. בנוסף ישנה יציאה למרפסת פתוחה בגודל 88 מ"ר. גובהה של קומת הקרקע הוא 4.2 מ' וגובהה של הקומה הציבורית 4.5 מ'.

בדראפט מוצגת חלופה תואמת את התכנית הראשית וכן חלופה נוספת הכוללת הקלות המותנית בפרסומן ואישורן במסגרת היתר הבניה.

1.2. הקלות שתפורסמה במסגרת היתר בניה ואישורן מותנה בפירסומן ואישורן כחוק:

ההקלות נדרשות לטובת התאמת המבנה לדרישות משרד הבריאות לתכנון מחלקה סיעודית:

1. צמצום קווי בניין צידיים ואחורי ב 10% :
 - קו בנין צידי (צפוני) מקומה 7 ומעלה : 8.1 מ' במקום 9 מ' - הקלה של 10%.
 - קו בנין צידי (צפוני) בקומות התחתונות בקיר ללא פתחים : 3.7 מ' במקום 5 מ' הקלה של עד 30%
 - קו בנין צידי (דרומי) : 21.6 מ' במקום 24 מ' - הקלה של 10%.
 - קו בנין אחורי (מזרחי) : 12.15 מ' במקום 13.5 מ' - הקלה של 10%.
2. הבלטת מרפסת ב 2 מ' מקו בניין קדמי
3. הגבהת המבנה ב 1 מ' עקב גובה נדרש לקומה הציבורית.
4. הנמכת גובה קומת הקרקע – בחלקו פחות מ- 5.5 מ' עקב דרישות גובה לקומה הציבורית.
5. הגדלת תכסית הבינוי ל 53% - ממגרש 100 (בתב"ע התכסית חושבה משטח מגרש 100 + השפ"פ ועמדה על 45%).
6. 8,203 מ"ר שטח עיקרי עבור הדיור הסיעודי בשונה מהנדרש בהוראות התכנית – 8,800 מ"ר

הדמיות למבנה כולל ההקלות המבוקשות:







1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- המבנה מחולק לשתי מאסות, כאשר הבינוי המרקמי והבניין יאופיינו במעטפת מחופה בטיח איכותי/חומר קשיח בגוון בהיר בשילוב ויטריות חלונות ומעקות מסגרות.
- פתחי הבניה יבוצעו בפרופיל אלומיניום בשילוב זכוכית בידודית בעלת מקדם רפלקטיביות מרבי של 14%. זכוכית הפתחים תהיה שקופה בהתאם להנחיות הבניה הירוקה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי בניה.

ב. מרפסות:

- המרפסות תהיינה כלולות בתכנית המבנים
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י אדריכל העיר לעת שלב הוצאת היתרי הבניה. תכנון הפרגולות יעמוד בתקנות החוק ויבדקו בשלב היתרי הבניה.

ג. חזית חמישית:

- גג המבנה המרקמי יגונן ויפתח כחזית חמישית ככל הניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומת הגג הטכני יוסתרו על-ידי מעטפת הבניין וקיר המסך. ימוקמו תאים פוטוולטאים בגג המבנה ככל שיתאפשר סביב המערכות הטכניות. הפתרון יאושר על-ידי אדריכל העיר במסגרת תוכנית העיצוב.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסת המבנים:

- בקומת הקרקע כניסות למסחר, למוסדות ציבור ושתי מבואות כניסה נפרדות- אחת המובילה למרפאות מכבי והשניה מחוברת לקומות הדיור הסיעודי ולקומות החניון.
- הכניסות למסחר תהיינה משד' ירושלים ממערב, ומתוך הכיכר העירונית ממזרח ומדרום.
- הכניסה לחניון באמצעות רמפה משד' ירושלים.

ב. קומת הקרקע:

- קומת הקרקע מיועדת למסחר בחזית המערבית, הדרומית והמזרחית כפי שמתואר בתוכנית.
- יותרו שימושים נלווים למבנה ציבור והדיור הסיעודי (לובי וכדו'), זאת בתנאי שמדובר בחזית פעילה ולא שימושי תפעול ואחסנה.
- השטח סביב המבנים יתוכנן כמרחב ציבורי מגונן ומרוצף אשר יאפשר התחברות לרחובות ולמגרשים הסמוכים.
- השימושים בקומת הקרקע לפי התוכנית הראשית. לא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות.

ג. שטחים משותפים בנויים:

- בקומת הקרקע יתוכנן לובי כניסה שישמש חיבור לקומות החניון. מלובי הכניסה תאפשר גישה ללובי מכבי ומעליות הדיור הסיעודי.
- פיר אשפה בכל קומות הבניין עם גישה גם בקומת הקרקע.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמא מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חצר פריקה חדרי חשמל חדר גנרטור וחדר שנאים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בתת הקרקע יתוכננו שימושים לדיור הסיעודי ומרפאות: מטבח מבשל ומחסן ראשי, מכבסה, חדרי אשפה רפואית, חדרי מכונות אספקת אוויר וגזים רפואיים וכיוב' בהתאם לתשריט המוצע. איורור והארת חללים אלו לא יבואו על חשבון המרחב הציבורי ואיכות האויר בשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

1.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות ע"פ תקן נגישות 1918.

1.5 תנועה –

כניסה לחניון תהיה משד' ירושלים בהתאם למותר בתכנית הראשית. הכניסה תשמש לירידה משאיות ורכבים תפעוליים לתת הקרקע. החניות במגרש תהיינה כפופות לתקן התקף לזמן הותאת היתר בניה, המדיניות התקפה ומדיניות בניה ירוקה מעודכנת. סהכ מוצעים במגרש כ-162 חניות לרכבים, 29 חניות לאופנועים, 56 חניות לאופניים. חניות אופניים יפוזרו במגרש בהתאם למדיניות העיורנית. בקומות המרתף יתוכננו חניות על פני 3 קומות. התכנית כוללת סגירת כניסת הרכבים משביל הגישה הדרומי המגיע מרחוב נחל הבשור. יימצא מקום לחניות פריקה וטעינה למסחר במבנים הקיימים בהתאם לדרישות. כחלק מהתכנון הנופי נדרשת כניסת רכב אשפה לחלקו הצפוני של המגרש לטובת פינוי מבנים קיימים מצפון למגרש. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי ב 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

1.6 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים :

- עבור הדיור הסייעודי יתוכנן חדר כביסה ומטבח מבשל + מחסן אספקה ראשי בקומת המרתף. המתקנים הללו יעמדו בדרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 - חדרי המשאבות ומאגרי המים ימוקמו בתת הקרקע ובגג העליון של הבניין. חדרי החשמל והתקשורת הראשיים כמו גם חדרי השנאים יתוכננו בתת הקרקע. חדרי גנרטורים ימוקמו בגג הבניין ויעמדו בדרישות איכות הסביבה, אקוסטיקה, בטיחות אש וחשמל. גמל המים ימוקם בגבולו הדרומי של קו המגרש ובצד מערב.
 - בלובאים הקומתיים ימוקמו פירי חשמל, מיזוג אוויר, גז ואינסטלציה שיספקו תשתיות לדיור הסייעודי ולמראפאות ומשרדי מכבי.
- 2 **אזורר חניונים**: תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפות אשר ישולבו בדופן הבניה. שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים.
- 3 **מערכות מיזוג אוויר**: מערכות מ.א יתוכננו על גגות המבנים ובמרתפים ויוסדרו ע"י מעקות הגגות.
- 4
- 5 **מנדפים**: יותקנו עבור שטחי המסחר, המטבחים הקומתיים והמטבח המבשל. אלו יחוברו באמצעות פירים בבניין העולים ישירות לגגות המבנים.
- 6 **תאים פוטולטאים**: במבנים גבוהים (13+ מ') תוצג חלופה למערכות פוטולטאיות לייצור אנרגיה סולרית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות הבניה הירוקה המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.
- 7 **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**:
- פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה במפלס הרחוב. פינוי אשפת הבניין לא תפריע לתנועה הממונעת והרגלית ברחוב ושטחי המגרשים הגובלים.
 - יתוכנן פיר אשפה העובר בכל קומות הבניין עם חיבור ישיר לדחסנית אשפה. יתוכנן חדר לאשפה רפואית.
- 8 לטובת פינוי אשפה למבנים הקיימים במגרשים 18+19, שדרות ירושלים 153-155 יוקצה מעבר ברוחב 4 מ' בצידו המזרחי של המגרש עבור משאית 7 לפינוי אשפה. יותקן מחסום רכבים עבור גישה לרכב פינוי אשפה בלבד במעבר מצד דרום מכיוון רחוב נחל הבשור.
- 9 **כיבוי אש**: ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתוכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- 10 **פילרים ומתקנים טכניים**: אשר קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.
- כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים סביב המבנים בקומת הקרקע יהיו פתוחים ונגישים לציבור וישמשו כמרחבי הליכה נעימים ומזמינים. שטח השפ"פ יבוצע בהתאם למסומן בתכנית ובו כיכר עירונית לרווחת הציבור אשר אליה פונות החזיתות המסחריות של המגרשים הגובלים כמו גם החזיתות המסחריות בבניין. דרך כיכר עירונית זו תתאפשר כניסה לשטח הציבורי בבניין המיועד לפעילות רווחה, אשר תמוקם בקומתו הראשונה של הבניין. מצפון יבוצע מעבר להולכי רגל המקשר בין שד' ירושלים לכיוון גן נחל הבשור. מדרום ולצד המגרש השכן בעל החזית המסחרית, יבוצע מעבר נגיש ונוח המאפשר גישה מזרחה לכיכר העירונית בשטח השפ"פ

מדרום. במזרח יבוצע שביל גישה נוח ונגיש גם כן, המאפשר גישה לחזית המסחרית של המגרש ממזרח כמו גם המשך התחברות צפונה לכיוון גן נחל הבשור. צירים אלו יבוצעו ברוחב שלא ירד מ-3 מ' נטו. ממערב יבוצע מעבר פתוח ונגיש לשדי ירושלים תוך שמירה על מדרכה של 4 מ'. כלל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה השבוע והשנה. ויתוחזקו על ידי העירייה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא במסגרת ההסכמים מול גורמי העירייה יוסדר נושא הביצוע של השביל המגיע מהרחוב הדרומי ושלביות מסירתו לעירייה פתרונות ניהול הנגר משלבים גגות סופחים, שוחות השהיה ו-3 קידוחי החדרה לטיפול במי נגר הגגות, טיפול במי נגר הפיתוח יעשה באמצעות תפיסתם והובלתם (באמצעות תעלות ניקוז וצנרות) אל צינור שרשרתי מחורץ לפיזור וחלחול של מי הנגר בחלקו הצפוני של האתר בתוך אדמת מבנה משולבת אגרגט. עודפי הנגר יופנו לשצ"פ נחל הבשור. עודפי נגר ממגרשים סמוכים ינוקזו גם הם לשצ"פ נחל הבשור. אחוז הטיפול היממתי במי הנגר עומד על 75% בהסתברות של 1:50 שנה.

זיקת הנאה:

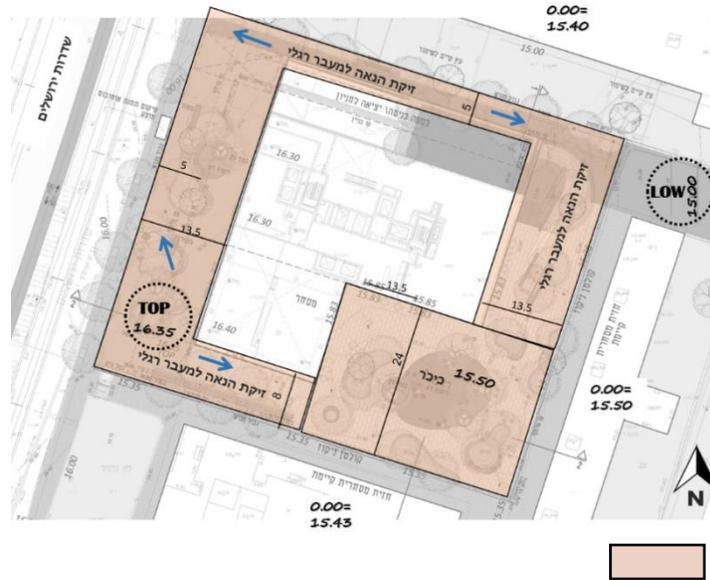
- זיקת הנאה למעבר רגלי מוגדרת בתשריט תא/ 4476 כמעבר ציבורי ברוחב משתנה בהיקף הבניין.
- לאורך שדרות ירושלים כ-13.5 מ' לצורך הרחבת המדרכה ותחום קולונדה.
- מצפון ומדרום לבניין זיקת הנאה ברוחב 5-8 מ' לצורך מעבר.
- ממזרח כ-13.5 למעבר.
- כיכר עירונית בתחום השפ"פ לשימוש הציבור.

מתוך
תשריט
תא/4476



שטח זיקת הנאה-

שטח זיקת ההנאה בתב"ע כ-2,380 מ"ר מתוך 3,800 מ"ר שטח המגרש. (כ-62%)



תחום זיקת הנאה למעבר רגלי על רקע תכנית הפיתוח

- פיתוח זיקת ההנאה- תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות ונגישות לכלל הציבור בכל שעות היממה וימי השבוע והשנה.

הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

- שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו. אבן משתלבת בגוון אפור במידות 20X20 ס"מ ורצועת שירות מאבן טרנטו. או אחר לפי אגף שפ"ע. תחזוקת השטח באחריות עיריית תל אביב ובכפוף לחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה לשטחים הפתוחים אל מול אגף ההכנסות.

2.2 פיתוח השטח

■ שטח פנוי מבניה-

שטח המגרש – כ- 3,800 מ"ר.

שטח תכסית המרתף – כ- 3,230 מ"ר – 85% משטח המגרש.

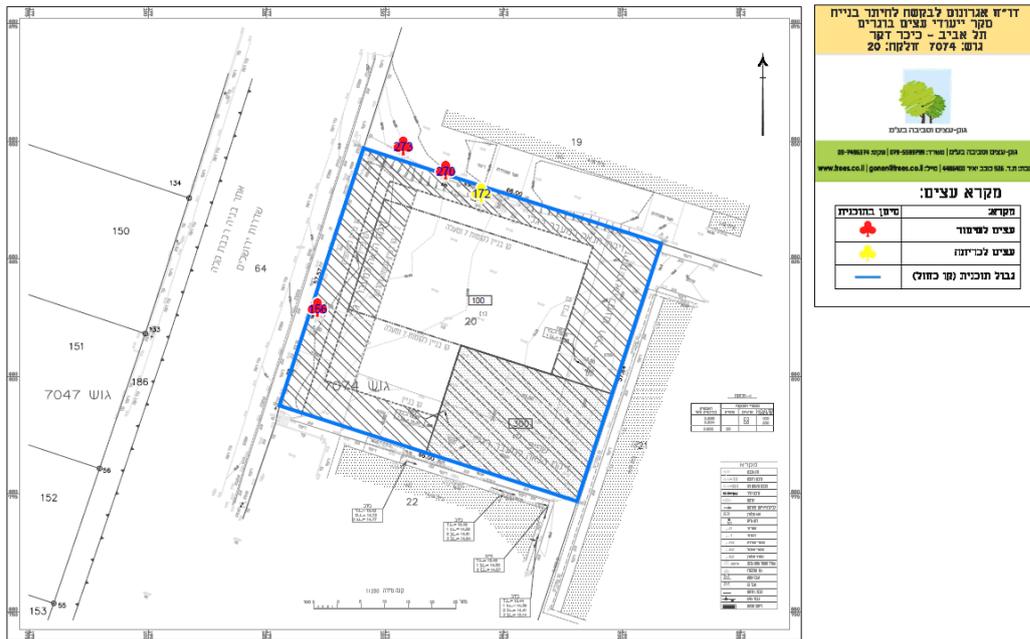
שטח ללא תכסית מרתף – 570 מ"ר - 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.



■ הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – להכניס סעיפים מעודכנים למדיניות החדשה

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
 ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל-אביב.
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - **נטיעת עצים בריצופים קשים**: מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - נטיעת עצים במדרכות: בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף. שתילת צמחייה: תוצג צמחייה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/ 9083.
- ב. **בתי גידול לעצים בתוכנית** – יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשתיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול 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 ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
- ג. **עצים לשימור בתחום התוכנית** – עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות

ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. בפרויקט שני עצים לשימור בגבול המגרש ועץ נוסף אשר ממוקם מחוץ לגבולות המגרש אך גובל ברדיוס של 4 מ' במגרש.



הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפע. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

דוח רוחות נעשה במסגרת תכנית זו, הדוח הצביע על נקודה אחת שבה התגלו חריגות מינריות. במסגרת תבוצע סמולציה חוזרת כדי לגבש פתרון ברמת תכנית הפיתוח, סימולציה זו תכלול גם את האלמנטים הנופיים.

ב. יעילות אנרגטית

- המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בג המבנה הפנוי ממערכות (יש לרכז מערכות טכני בשטח מצומצם ככל הניתן) תתבצע הכנה למערכת פוטו וולטאית. תוצג תכנית חשמל הכוללת כבילה ישירות מהמערכת הפוטו-וולטאית בגג ובחזיתות ללוח החשמל הראשי עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

ג. **תכסית:** יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). 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.

ד. השהייה וחלחול: 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. 75% מהנגר ינוהל בתחומי המגרש. חזית חמישית: יתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ה. חסכון במים

תותקן מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

ו. 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 SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

4. גמישות:

- א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותרו שינויים שאינם מהותיים לתכנית זו ואינם מהווים שינוי לתכנית הראשית, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. שינויים הנובעים מהתאמת תכנית העיצוב להוראות התכנית הראשית ולתקנים חדשים לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתואמו עם אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.
- ג. עיצוב החזיתות, חומרי הגמר הסופיים ופרטי הפיתוח יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה, ע"י אדריכל העיר.

5. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תאום עם אגף התנועה ודרכים לסגירת כניסת רכבים למגרש והפיכת השביל למרחב הולכי רגל למע כניסת משאית אשפה לפינוי המגרשים הצפוניים לתכנית.
- תאום עם אגף שפע החלפת העצים בשד ירושלים.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

6. 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. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מח' תכנון יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. מתן אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לנושאים הבאים :
חתכי רחוב, טיפול במעבר הדרומי וביטול כניסת רכבים, מאזן חניה, חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית.
3. אישור נספח הבניה ירוקה תוך התייחסות מפורשת לנספח הניקוז וטיפול במי הנגר בחיבור בין כל המגרשים.
4. אישור לתכנית הפיתוח על ידי הגורמים הבאים תוך הצגת בתי גידול של 1.5 מ' במפלס הפיתוח עבור כל העצים בתכנית, אופן הטיפול בשביל הולכי הרגל הדרומי וביטול כניסת הרכבים : אדריכל העיר, אגף שפע, מינהלת הרק"ל.
5. אישור עירוני למתווה חתימה על הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים, כל השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ויתוחזק על ידי העיריה כולל התייחסות לביצוע הפיתוח וביטול הדרך מדרום והסדרת אפשרות לכניסת רכבי אשפה לטובת פינוי המגרשים הצפוניים.
6. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים וחתימה על הסכמים בנושא.
7. אישור של הרשות לאיכו"ס.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

יוני גרוסווסר : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.

- אסף הראל : מה גודל החדרים?
יוני גרוסווסר : 6 על 4 זה על פי תקנים של משרד הבריאות.
חן אריאלי : יש מענה גם למישהו שיש לו מטפל?
יוני גרוסווסר : זה לא דיור מוגן זה בית אבות סיעודי מחלקות עם צוות רופאים.
אודי כרמלי : ברגע שמעבירים לבית אבות סיעודי זה כמו בית חולים.
יוני גרוסווסר : יש פה עד כ-300 מיטות בכל קומה סיעודית יש עד 36 מיטות. ממשיך להציג את הפרויקט מתוך המצגת.
אסף הראל : הכניסה לחלל הציבורי נראה צר ולא מזמין. אם אפשר להמשיך את קו המעלית כדי שתהיה כניסה מכבדת וכך אנשים יראו ולא יחפשו.
יוסי גרוסווסר : מקובל, אין בעיה.
דורון ספיר : פרויקט מבורך.
חן אריאלי : איך אנו שומרים על השימושים בפרוייקט הזה?
יוני גרוסווסר : זה שימוש תביעי לדיור סיעודי.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. להרחיב את הכניסה של השטח הציבורי בקומת הקרקע על חשבון השטח המסחרי.

2. מתן אישור אגף התנועה לנספח התנועה תוך התייחסות לנושאים הבאים :
חתכי רחוב, טיפול במעבר הדרומי וביטול כניסת רכבים, מאזן חניה, חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית.
3. אישור נספח הבניה ירוקה תוך התייחסות מפורשת לנספח הניקוז וטיפול במי הנגר בחיבור בין כל המגרשים.
4. אישור לתכנית הפיתוח על ידי הגורמים הבאים תוך הצגת בתי גידול של 1.5 מ' במפלס הפיתוח עבור כל העצים בתכנית, אופן הטיפול בשביל הולכי הרגל הדרומי וביטול כניסת הרכבים : אדריכל העיר, אגף שפע, מינהלת הרק"ל.
5. אישור עירוני למתווה חתימה על הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים, כל השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ויתחזק על ידי העיריה כולל התייחסות לביצוע הפיתוח וביטול הדרך מדרום והסדרת אפשרות לכניסת רכבי אשפה לטובת פינוי המגרשים הצפוניים.
6. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים וחתימה על הסכמים בנושא.
7. אישור של הרשות לאיכו"ס.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס, אסף הראל