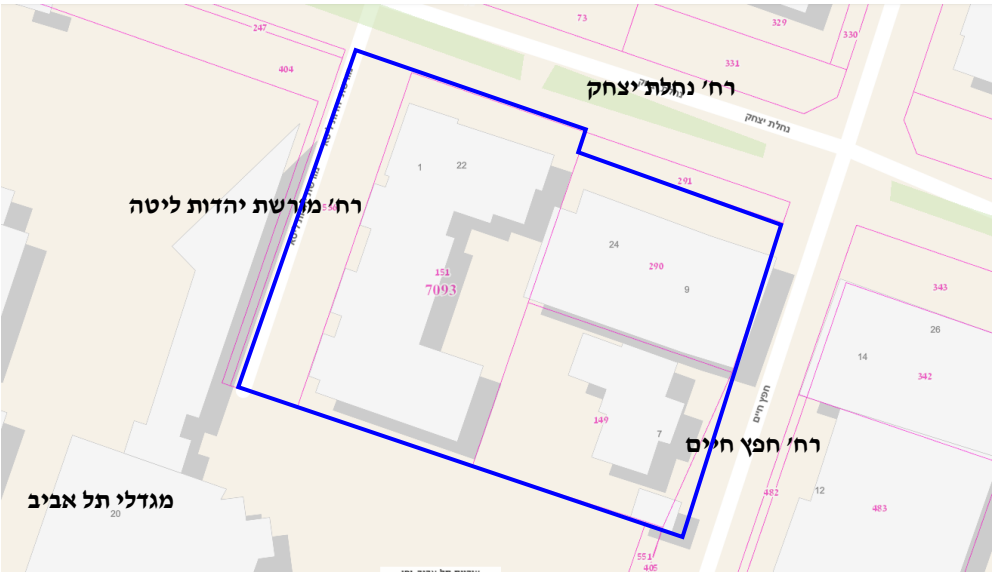
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
ממערב: גוש 7093-חלקה 404, 549 ; ממזרח: רח' חפץ חיים ; מדרום: גוש 7093-חלקה 549 ; מצפון: רח' נחלת יצחק.

כתובת: רח' נחלת יצחק 22, 24, רח' חפץ חיים 7, 9, תל אביב-יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7093		כל הגוש	149, 151, 290, 291	536

שטח התכנית: 1.791 דונם.

מתכננים:
אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכל נוף: בלוקא אדריכלות נוף
יועץ סביבתי: ESD
יועץ תנועה: דגש הנדסה

יזם: אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ

בעלות: פרטיים. רשימת הבעלים מפורטת בנספח א' לתקנון.

מצב השטח בפועל:
בחלקה 151: מבנה דירות מגורים בן שתי קומות, בעל מסחר בקומת הקרקע. במבנה 11 דירות, מחסן ו-2 חנויות.
בחלקה 149: מבנה מגורים צמוד קרקע בן שתי קומות
בחלקה 290: מבנה תעשייתי המשמש כמוסך
בחלקה 536: חלק החלקה הכלול בתכנית הינו קטע דרך ללא מוצא

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3833 אושרה למתן תוקף בתאריך 26.06.2016 וכוללת הסבת שטח בייעוד תעסוקה למגורים, הקצאת שטחים פתוחים, מוסדות ציבור ודרכים.
התכנית קובעת שטח ציבורי מבונה, זיקת הנאה, הרחבת דרכים קיימות ופינוי מפגעים סביבתיים במרחב הפרויקט.
סה"כ שטחי התכנית התקפה 4.236 דונם.
מתוך שטחים אלו, 2.445 דונם יועברו לבעלות עיריית תל אביב יפו כשטחים לטובת הציבור: שטחים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור, ודרכים.
1.791 דונם משטח התכנית ישמשו עבור מגדל מגורים ושטחי ציבור בנויים. גובה הבניה המותרת הוא 36 קומות, עד גובה של 106.75 מ'.
התכנית כוללת 120-140 יח"ד, מתוכן כ- 20% דירות קטנות.
בכפוף לסעיף 6.7 בתכנית תא/3833, תנאים למתן היתרי בניה, מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי על ידי הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

- **תיאור כללי** –
במגרש המיועד למגורים, הקמת מגדל בן 29 קומות מעל 4 קומות מרתף, ובו כ-120 יח"ד. בנוסף, שטח ציבורי מבונה בתחום הבניין, ופיתוח שטח בזיקת הנאה.
- הכניסות למבנה המגורים וכן לשטח הציבורי המבונה יהיו מרחוב נחלת יצחק ו/או מרחוב חפץ חיים. תותר גם גישה לשטחים הציבוריים מכיוון זיקת ההנאה ממערב.
- כניסה תת קרקעית לחניון מרחוב חפץ חיים תעשה דרך רמפה בחלקו הדרומי של המגרש.
- בחלקו המערבי של המגרש מתוכנת רחבה פתוחה לציבור בהתאם לתשריט התכנית המאושרת.

טבלת נתונים:

נתונים		לפי תב"ע תקפה תא/3833	מבוקש
שטח עיקרי	מ"ר	13,300 מ"ר	11,972 מ"ר
שטחי שרות	מ"ר	2,681 מ"ר בעל הקרקע 9,000 בתת הקרקע	4,009 מ"ר מעל הקרקע
מרפסות	מ"ר	בנוסף לשטחי הבניה יותר לבנות מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליח"ד	ממוצע 12 מ"ר ליח"ד- 1,440 מ"ר
גובה	קומות מ'	עד 36 קומות עד 106.75 מ'	29 קומות עד 106.75 מ'
תכסית	% מתא שטח	30%	סטייה של 5% ל-35%
תכסית מרתפים		85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים

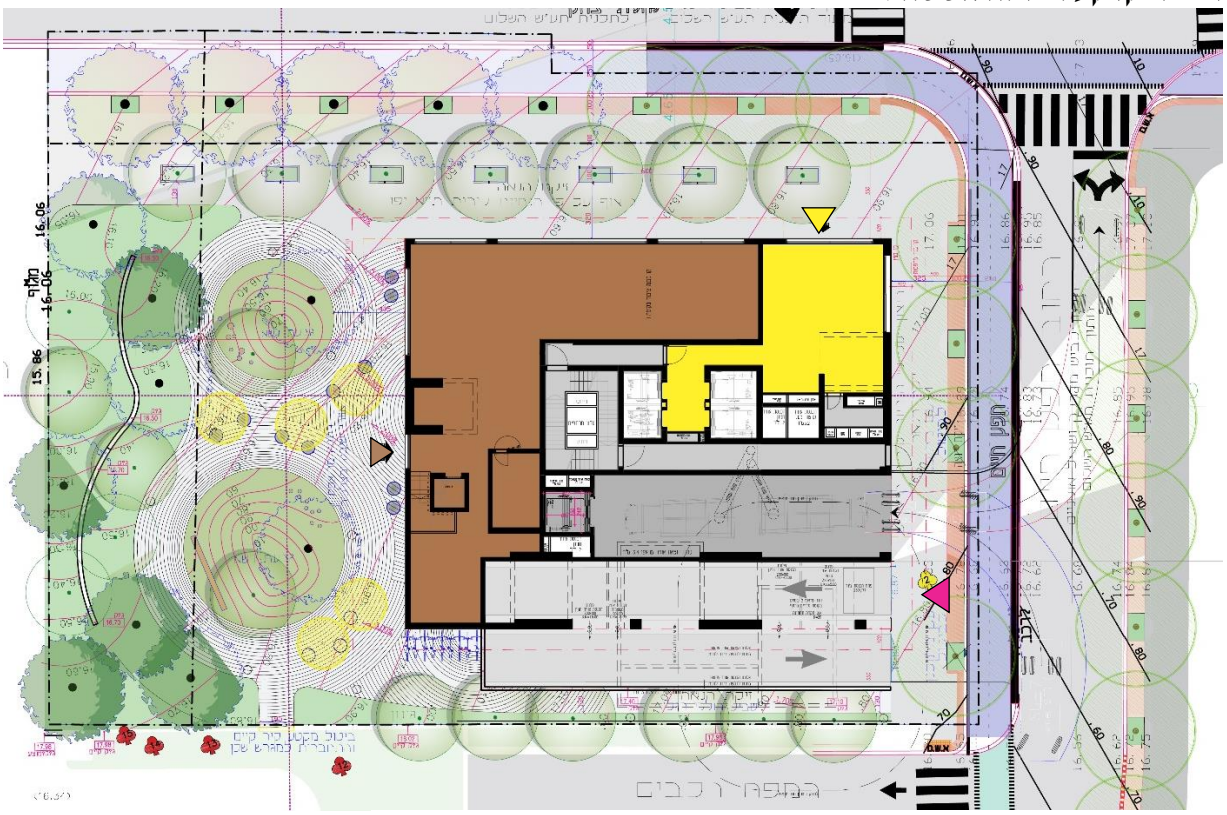
עיקרי הוראות התכנית:

התכנית הינה תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש המיועד למגורים ברחוב נחלת יצחק פינת רחוב חפץ חיים.
המגרש בשטח של 1.791 דונם לייעוד מגורים, כולל שטח ציבורי בנוי וזיקת הנאה.
התכנית מציעה הריסת 3 מבנים קיימים הכוללים 12 יחידות דיור ובניית מגדל מגורים הכולל כ-120 יח"ד, כולל כ-20% דירות קטנות (בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר, לפי הנחיות התב"ע התקפה) ובתמהיל מגוון.
גובה המגדל 29 קומות, עד 106.75 מ' גובה.
התכנית מבטלת קטע דרך ללא מוצא שהינו יתרה של דרך היסטורית שלא קיימת יותר, ובשטח זה ושטחים נוספים מייעדת זיקת הנאה לטובת הציבור.
בתכנון המבנה, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות. השטחים המבונים לשימוש ציבורי ממוקמים לאורך רחוב נחלת יצחק ולכיוון זיקת ההנאה ממערב. שטחים אלו ימוקמו בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

פתרונות החנייה לכלל הפרויקט יהיו בתת הקרקע, כאשר הגישה למרתפים הינה מרחוב חפץ חיים ממזרח.

הדמיה – מבט מכיוון צפון (רח' נחלת יצחק):

תכנית קרקע ופיתוח השטח :



<u>הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי</u>

<u>2.1 אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. מגדל מגורים בגובה התואם לגובהם של "מגדלי תל אביב" הסמוכים. בקומת הקרקע ו/או בקומה הראשונה שטח ציבורי בנוי.

ב. המגדל בגובה של 29 קומות ועד 106.75 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קומת הקרקע בגובה של 6 מ' נטו. גובה קומה לשטח ציבורי בנוי לא יפחת מ-4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ' וגג טכני עם מעקה עד גובה 7 מ'.

ג. קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע 3833-מגורי הנחלה. קו בניין קדמי: 5.5 מ', קו בניין אחורי: 5.5 מ', קו בניין צידי שמאלי: 20.5 מ' לזיקת הנאה, קו בניין צידי ימני: 3 מ'.

ד. תמהיל:

התמהיל הנדרש בתב"ע: 120-140 דירות, מתוכן כ-20% דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר, שטח "פלדלת" עד 75 מ"ר.

קטגוריה (שטח פלדלת, מ"ר)	**קטגוריה מפורטת** (שטח פלדלת, מ"ר)	**קטגוריה יזם** (שטח פלדלת, מ"ר)	**מס' חדרים**	**כמות יח"ד**	**אחוז מתוך כלל הדירות**	
דירות קטנות מאוד 35-50	35-40					
	41-50					
דירות קטנות 51-65	51-60	56	2	16	13%	22%
	61-65	63	2	1	1%	
דירות בינוניות 66-85	66-75	75	3	9	8%	
	76-85					
דירות בינוניות גדולות 86-105	86-95					
	96-105	101-102	4	32	27%	
דירות גדולות 106-120	106-110	109	4	15	12%	
	111-120					
דירות גדולות מאוד 121+	**121-148**	124-125	5	24	20%	
	149+	149-176	5	23	19%	
סה"כ				**120**	**100%**	

ה. שטחים ציבוריים: שטח ציבורי בנוי בשטח של 300 מ"ר עיקרי ו-100 מ"ר שטחי שירות, השטח למבני הציבור יתפרש בין קומת הקרקע וקומה ראשונה, ויפנה לנחלת יצחק מצפון, זיקת ההנאה ממערב ומדרום. שטחים נלווים לשימוש הציבורי יוקצו במרתפים (חדר אשפה, חניות וכדומה). גובה קומה לשטח ציבורי בנוי לא יפחת מ-4.5 מ'. הכניסה לשטח הציבורי הבנוי תהיה מכיוון זיקת ההנאה ממערב, ותתאפשר כניסה גם מרחוב נחלת יצחק. השימושים לשטחי הציבור עדיין לא נקבעו על ידי היחידות הרלוונטיות בעירייה ולכן הבינוי של שטחים אלה מוצג כגנרי.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

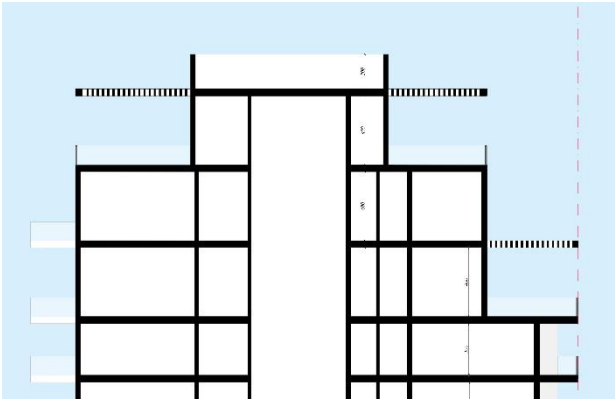
א. **חומרים** –

- המגדל יחופה בחיפוי קשיח בגוון בהיר, בשילוב הדגשות עיצוביות בגוון המוצג במסמכי תכנית העיצוב . החיפויים הקשיחים יהיו חיפוי פח/אלומיניום/יורופאנל/אלוקובונד/דקטון וכדומה.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב יפו.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- כל המעקות יהיו ממסגרות.
- חזיתות וחומרי הגמר של השטח הציבורי הבנוי יקבעו בתיאום עם אגף מבנה הציבור בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

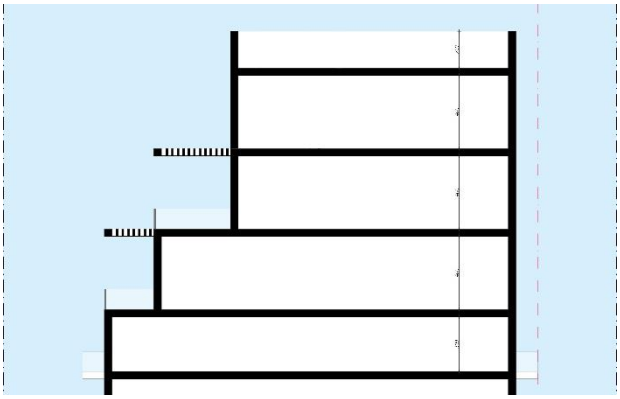
ב. **מרפסות** -

- הבלטת המרפסות לכיוון צפון (רחוב נחלת יצחק), מזרח (רחוב חפץ חיים) ודרום הבלטה של 1.2 מ' מקיר המבנה, ולכיוון מערב וזיקת ההנאה הבלטה של 2.4 מ' מקיר המבנה.
- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, כפי שמופיע בתכנית העיצוב.

חתך מזרח-מערב

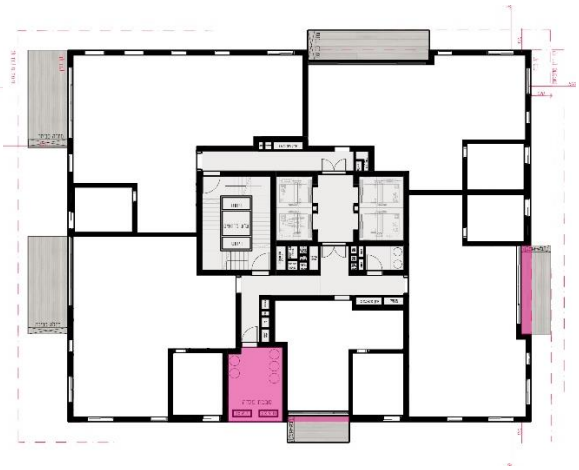


חתך צפון דרום

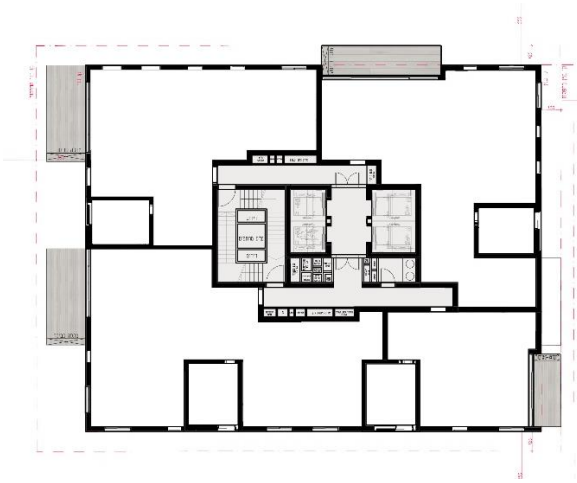


ג. **קומה טיפוסית**- קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן. בקומות 18-29 השטח הטכני למעבים ושטחי מרפסות יושלמו בבינוי.

קומות 2-17



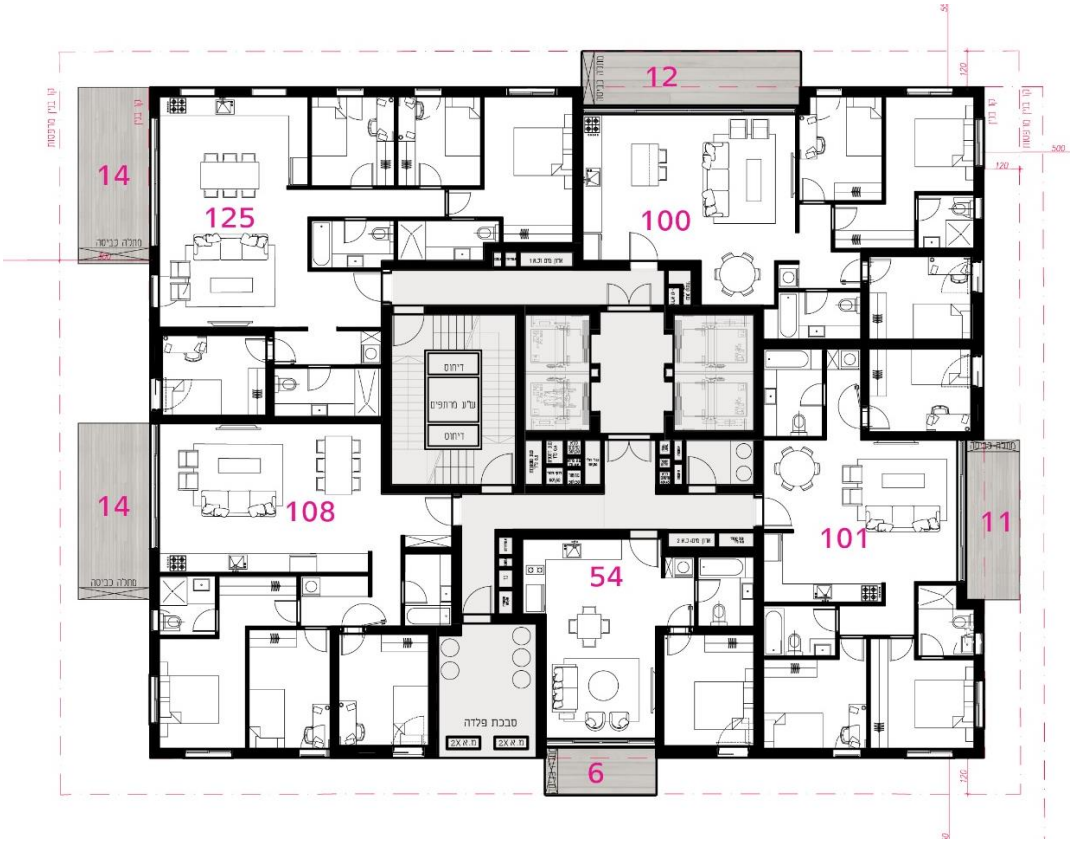
קומות 18-26



ד. **מסתורי כביסה-** לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

תכנית קומה טיפוסית



ה. **שילוט** - יהיה על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. **חזית חמישית** - מערכות טכניות יוסתרו על ידי מעקה גג.

ז. **תאורה אדריכלית**-לא תותר תאורה אדריכלית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למגורים ושימושים ציבוריים.
- בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף אשר בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלות שימוש, שהיה וזמן.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית באזורים המשמשים את דיירי המבנה והשטחים הציבוריים לא יאטמו.

ב. כניסות המבנים

- למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה כניסות נפרדות.
- הכניסות לשימושים הציבוריים יהיו מכיוון זיקת ההנאה ממערב. תותר כניסה נוספת גם מכיוון רח' נחלת יצחק.
- הכניסה ללובי המגורים תותר גם מכיוון רח' נחלת יצחק וגם מרח' חפץ חיים.
- הכניסה למרתפי החנייה תתבצע מכיוון מזרח מרחוב חפץ חיים, בחלקו הדרומי של המגרש. חצי הרמפה בתוך תחום המבנה וחציה מחוצה לו.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- בקומת הקרקע יתוכננן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה. כמו כן ימוקמו חדרים טכניים וחדרים תפעוליים עבור פינוי האשפה, וחדרים לדחסניות בקרקע ו/או בתת הקרקע.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. כמו כן, ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסנית בתת הקרקע. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את השטחים הציבוריים.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

בקומות המרתף יתוכננו 160 חניות או לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה הנמוך מבינהם.
234 מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת המרתף הראשונה וכן 9 חניות בשטחי הפיתוח לאורך הדופן הדרומית.
גישה לחניות האופניים במרתף בקרבה לשביל האופניים ודרך מעליות האלונקה.

<u>2.6 מערכות</u>

- **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- צוברי הגז ישולבו בפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב
- תתאפשר פליטת **CO** מרמפת הכניסה לחניה.
- לא יותרו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה בנפח הבניין, בחזית הדרומית, ברמפת הכניסה לחניון, בהתאם למסומן בחזית במסמכי התכנית.
- **מערכות מיזוג אויר -** מערכות מ"א ירוכזו בחלל טכני בקומות כחלק מנפח הבניין ועל הגג ויוסתרו על ידי רפפות ומעקה הגג.
- **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, חדר הטרפו וגנרטור יאווררו באמצעות פירים לגג ו/או לאזור הרמפה בתוך הנפח הבנוי. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. לא יותרו רפפות יניקה או הוצאת אוויר בפיתוח.
- **תאים פוטוולטאים -** בהתאם למדיניות עירונית – חימום מים באמצעות משאבות חום ופינוי הגג לצרכי התקנת מערכת PV.

- **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –**
  - אצירת אשפה תתבצע בתת הקרקע ובחדרים יעודיים בקומת הקרקע. פינוי האשפה יבוצע מקומת הקרקע מחלל סטרילי המופרד משאר השימושים.
  - בתת הקרקע ימוקמו 2 דחסניות על במות הרמה נפרדות אשר יפונו מקומת הקרקע, וכן חדר מחזור ואצירת אשפה עבור שימוש המגורים והשימוש הציבורי.
  - במפלס הרחוב ימוקמו רק חדרי דחסניות וחללים טכניים לשימוש חברת הניהול בפינוי האשפה. מעליות המשמשות להעברת האשפה מתת הקרקע לפינוי בקומת הקרקע יהיו נפרדות.
  - כל המערך יתואם מול אגף התברואה העירוני ויתוכנן ע"פ הדרישות העירוניות.
- **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- **פילרים ומתקנים טכניים הקיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

תיאור כללי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב יפו.

3.1. זיקות הנאה

א. כל שטח המגרש שאינו בנוי ירשם כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.

ב. זיקת ההנאה במערב המגרש תתוכנן כרחבה נגישה עם מעבר חופשי דרכה, ותפותח כחלק המשכי למדרכות העירוניות. הרחבה תכלול אזורי ישיבה, פרגולות וגינון. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.

ג. הרחבה תתוכנן כך שניתן יהיה בעתיד ככל ומגדלי ת"א יפתחו חזית מסחרית לעברה לייצר חיבור בין המגרשים.

ד. מפלסי הפיתוח ועיצובו יותאמו לפתיחה עתידית של מסחר לרחבה בזיקת ההנאה מכיוון מגדלי תל אביב ממערב.

ה. ישמר שביל מעבר דרומה לגג הרמפה של מגרש מגדלי תל אביב ברוחב שלא יפחת מ-1.3 מ' + רצועת גינון ברוחב של כ-55 ס"מ.

3.2. <u>מדרכות בהיקף המרחב</u>

א. השטח בין קו המגרש לאורך רחובות נחלת יצחק וחפץ חיים עד לדופן המבנה יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, ויפותחו כשטח מדרכה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ויתוחזקו ע"י עיריית תל אביב יפו בכפוף לחתימה על הסכם אחזקה.

ב. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו.

3.3. <u>מי נגר</u>

לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. שטחי החלחול יהיו בהתאם לנספח בניה ירוקה מאושר. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.4. <u>פיתוח השטח</u>

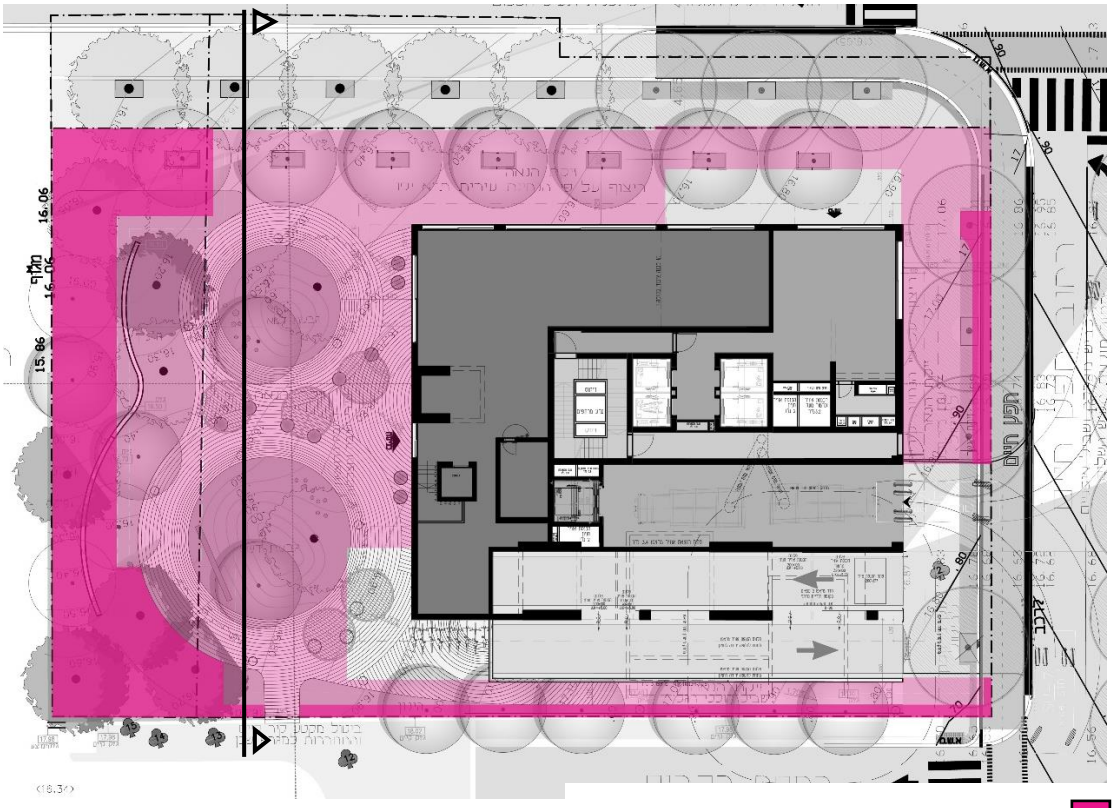
א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' בבית גידול המשכי כפי שמסומן במסמכי תכנית העיצוב.

ב. בתי גידול לעצים בתוכנית 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. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. 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. בתי הגידול לא יבלטו ממפלס הקרקע.

ג. עצים לשימור בתחום התכנית עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

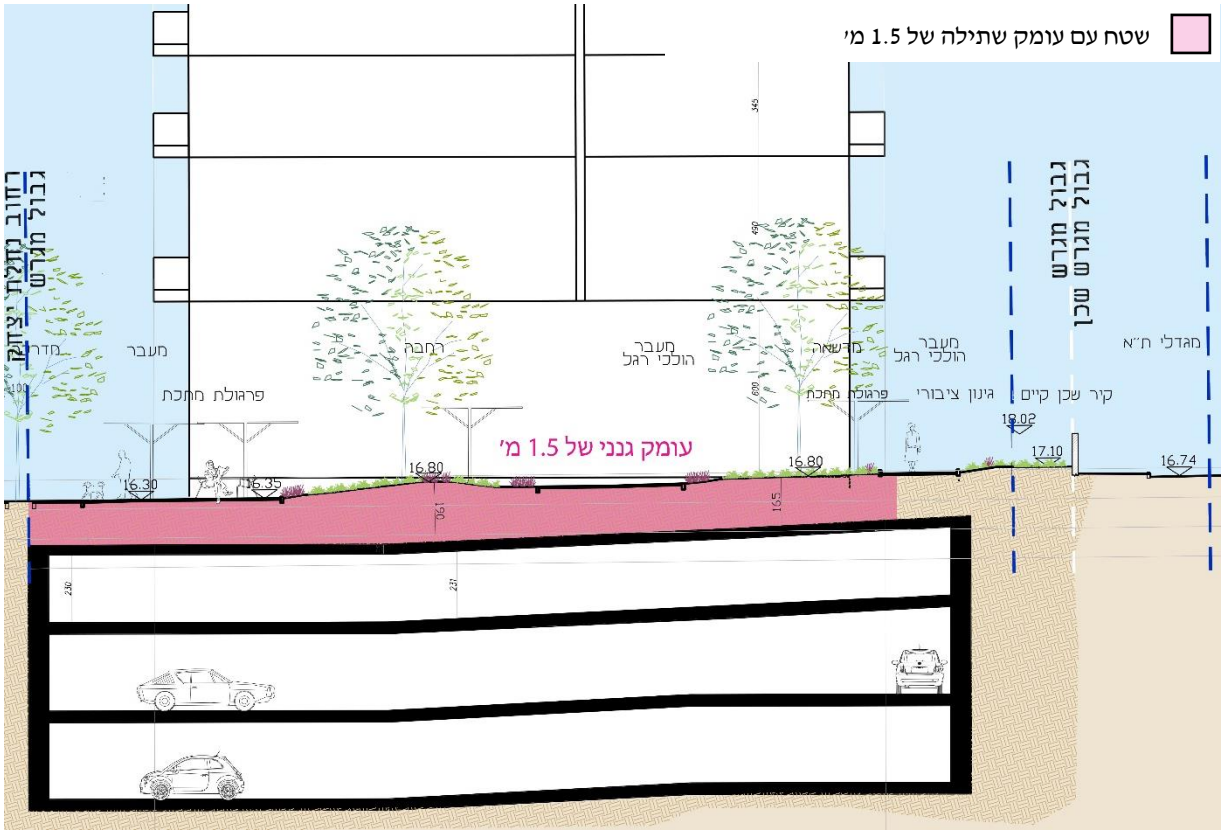
ד. כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים לאורך רחוב נחלת יצחק, חפץ חיים וברחבת זיקת ההנאה. מפרט העצים ובתי הגידול יהיו חלק מתכנית העיצוב ויאושרו על ידי אגרונום העיריה.

סכמת חלחול ושטחים בעלי עומק גנני-



שטח חלחול

שטח עם עומק שתילה של 1.5 מ'



4. מאפייני בניה ירוקה

4.1

תנאי להוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה לפי מדיניות תא/9144 לתכנון בר קיימא להוצאת היתרי בנייה.

4.2

א. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יבדק משטר הרוחות לבטיחות ונוחות הולכי רגל המתאימות לקרטריונים על פי הנחיות הוועדה המקומית בזמן ההיתר, ככל ויידרש יוטמעו אלמנטים למיתון הרוח באזורים בהם שי חריגה כגון: פרגולות, עצים, גגונים וכד'.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש דוח בשלב העיצוב ללא חריגות משמעותיות וללא צורך בשינויים בשלב התכנון המפורט.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה ויחידות הדיור יעמדו בדירוג **B** לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

ניהול מי נגר יתבצע על ידי מספר אמצעים: מערכת החדרת מי נגר מהגגות והמרפסות, השהית מי נגר על גבי גגות טכנים בעזרת גג כחול, השהית מי נגר בחתך הפיתוח בערוגות הגינון מעל תקרת מרתף וחלחול בגינון מחוץ לגבולות המרתף. עקרונות החישוב והמשמעויות לתכנון יהיו על פי הדו"ח ההידרולוגי המאושר.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון עפ"י הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות. יותקן מתקן מינירליזציה לשימוש בהשקיית צמחייה.

ו. הנחיות לבידוד תרמי

בנספח בנייה בת קיימא יוצגו חתכים עקרוניים לפי עמידה בדרישות התקנים הרלוונטיים והנחיות הוועדה.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

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 לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור מחלקת נכסים לרבות לתכנון הפנים של שטחי הציבור.
3. תנאי להוצאת היתר ראשון – לרבות חפירה ודיפון, יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
7. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
8. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
9. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
10. 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).

7. תנאי לתחילת עבודות

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב יפו.

6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
8. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו B-לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
9. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
10. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:
1. סיום תאום מול אגף תנועה.
2. סיום תאום תכנית פיתוח מול יחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח.
3. יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התכנית המאושרת.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא ואנרגיה.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
6. סיום תאום השטח הציבורי הבנוי מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, ופתרון פינוי האשפה.
7. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת השטחים הציבוריים הבנויים.
8. השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית.
9. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0005ב' מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

אדר' גידי בר אוריין מציג את התכנית.

ליאור שפירא: השצ"פ של מגדלי תל אביב האם אתם מחברים את זה
עו"ד יוני אפרתי מנהל הפרויקט: אנחנו נתבקשנו על ידי ה עירייה הצוות לייצר חיבור לשפ"פ של מגדלי תל אביב, ואנחנו סימנו ונבצע התאמת גבהים אצלנו, אפשר לראות את זה בתוכנית הפיתוח והנה רואים את זה במקום. מצביע על המקום במצגת. יהיה חיבור ויהיה אפשר לעבור בין שני המקומות האלה. מעבר בלי מדרגות הם מנגישים מעבר נגיש .
זהר שמש: התכסית שמוצגת בתוכנית העיצוב הסתמכה על גמישות שלא קיימת ועל כן יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התוכנית המאושרת.
עו"ד מנוח: אני לא בטוח שיש פה בכלל אישיו אבל דעתי ולדעתי שאין כאן בעיה לאשר תכסית של 35% כי הטעות נבעה שחשבו שאנחנו צריכים פה גמישות מכוח התקנות שבוטלו והתקנות החדשות וסעיף המעבר אבל העניין הוא ש- א' הנתון של השלושים אחוז שמופיע בתב"ע הוא לא נתון מרבי כי כי בתב"ע הזאת איפה שרצו לקבוע מרבי כתבו את זה במפורש, יש כמה דוגמאות של ערכים שרואים בטבלה שכתוב זה נתון מרבי וזה נתון מנחה. מעבר לזה, התוכנית הזאת קובעת שחלה עליה ל'4 זה מפורש וכתוב בטבלה של היחסים של' 4 גוברת על ההוראות של התב"ע ומכיוון שכאן יש לנו בקומת הקרקע, רוב השטח הוא שטח ציבורי בנוי אז ברור שהנתון הרלוונטי הוא מה ל4 אומרת עד 50%. פה מבקשים 35% כדי לאפשר את המבנה הציבורי המלא כמו שאתם ראיתם אותו ולכן אנחנו חושבים שאין מניעה לאשר את זה.

הראלה אברהם אוזן: אלה תוכניות שחלות על מגרשים ברשימה קבועה. המגרש הזה לא נכנס בכלל לתחולה של ל4 ולא לתכנית צ' שהחליפה אותה.
עו"ד מנוח: כתוב במפורש שמכילים את ל'4. יש שם תאי שטח אבל לגבי המגרש שלנו הוא מגרש דו יעודי יש פה מבנה ציבורי.
הראלה אברהם אוזן: זה לא לפי הייעוד שלו.
עו"ד מנוח: כתוב שהייעוד שלו הוא למגורים ולא ולמבני ציבור כתוב מפורש.
הראלה אברהם אוזן: ל'4 וצ' לא חלות על מגרשים מהסוג הזה. הן חלות על מגרשים ציבוריים, מובהקים לפי מה שרשום בהוראות שלו.
עו"ד מנוח: בכל מקרה תראו שם את טבלה בסעיף חמש עשתה אבחנה ברורה בין נתונים שהם נתונים מרביים וכתוב אלה נתונים מירבים צפיפות, מספר דירות כתוב שם נתונים מרביים. לגבי התכסית לא כתוב שזה מרבי וזה גם הגיוני שלא משום קבעו שתנאי להוצאת היתר בנייה, הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי. בתוכנית העיצוב האדריכלי אפשר לראות לראשונה איזה תכסית צריך, לדעתי לאשר את 35% כדי שאפשר יהיה לבנות את זה, בהחלט סביר ורצוי זאת.
הראלה אברהם אוזן: יש לי בטבלה חמש מספר 30%
עו"ד מנוח: יש לה הערות איפה שבטבלה 5 רצו לקבוע מירבי קבעו מרבי יש שם הערות. בנתונים לגבי מספר דירות וצפיפות יש הערה וכתוב נתון זה הינו מקסימאלי. לגבי התכסית לא קבעו את זה וזה הגיוני משום שבתוכנית הזו, אמרו שצריך תוכנית עיצוב אדריכלי כי יש פה מבני ציבור. מבני ציבור צריך לראות איפה הוא יושב על איזה חזיתות, לאיזה כיוון מאיפה תהיה הנגישות. לכן שבמקרה שהתב"ע לא קבעה שזה נתון מרבי אני חושב שאין בעיה לאשר את זה.

<u>דיון פנימי</u>
הראלה אברהם אוזן: עברתי על טבלה 5 ואני לא מקבלת את הפרשנות של עו"ד מנוח. זה נכון שיש שני ערכים שהם ערכי מקסימום של מס' יחידות הדיור והצפיפות שלדעתי זה אומר שרצו להבהיר שזה מקסימום. אך לבוא ולומר שאיפה שבטבלה זה מקסימום ואפשר לסטות מהנתון הזה וזה נתון מנחה אז יהיה רלוונטי לא רק לגבי אחוזי התכסית זה רלוונטי לגבי עוד נתונים כמו מס' קומות או קווי בנין ולכן אני לא מקבלת את הפרשנות הזו. 30% תכסית זה מס' מחייב.
זהר שמש: נבקש להוסיף משפט לחוו"ד צוות שיש להראות פיתוח בגבול המערבי שיאפשר פתיחת חזית מסחרית בעתיד בדופן של מגדלי ת"א לדופן של הרחבה.
ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב בתוספת ההערות.

בישיבתה מספר 25-0005ב' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

10. סיום תאום מול אגף תנועה.
11. סיום תאום תכנית פיתוח מול יחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח.
12. יש להציג את הבינוי ללא גמישויות ובהתאם למסמכי התכנית המאושרת.
13. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא ואנרגיה.
14. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
15. סיום תאום השטח הציבורי הבנוי מול המחלקה האסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, ופתרון פינוי האשפה.
16. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת השטחים הציבוריים הבנויים.
17. השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית.
18. חתימה על כתב התחייבות לעריכת הסכם הקמת ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
19. יש להציג פיתוח בגבול מגרש מערבי שיאפשר בעתיד פתיחת חזיתות מסחריות בדופן מגדלי תל אביב אל הפיתוח בזיקת ההנאה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון וחן אריאלי