

מתכננים:

אדריכל תכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בשיתוף עם רוזן אדריכלים – אדריכל דני רוזן

מתכנן פיתוח ונוף: סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל-ברוך

מתכנן תנועה: דגש הנדסה

מתכנן בטיחות - טל טיבי

יזם: גינדי החזקות "אפר האוס" בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

המגרש אינו מבונה ומשמש כמגרש חניה. בדופן המזרחית של המגרש שורת עצים בוגרים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תא/ 2381/ א (בתוקף מ-30/09/2001) – התכנית הראשית שהעניקה את זכויות הבניה, קובעת בסעיף 15 כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ארכיטקטוני למגרשים הכלולים בבקשה להיתר.
2. תכנית תא/ מק/ 3411 (בתוקף מ-29/04/2004) – ניוד שטחי מסחר בהיקף של 1000 מ"ר עיקרי מתוך המגרש.
3. תכנית מס' 507-0270215 תא/4113 גשר השלושה (בתוקף מ-11/03/2019) – מגדירה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל בדפנות המערביות והצפוניות של המגרש.
4. תכנית מס' 507-0301101 תא/3944 מתחם וינגייט לה גוארדיה (בתוקף מ-02/05/2019)

מצב תכנוני מוצע:

הפרויקט מורכב משני מגדלי מגורים בני 30 קומות + קומת גג חלקית ובכל אחד מהם 352 יח"ד ובסה"כ 704 יח"ד מעל מרתף חניה בן 5 קומות. בין המגדלים מוצע מבנה ציבור רב תכליתי בן שתי קומות, בשטח כולל של 4,200 מ"ר. חזיתות מבנה הציבור פונות מזרחה אל פארק גלית ומערבה אל רחוב אנילביץ' העתידי.

הכניסות הראשיות למגדלי המגורים ואל מבנה הציבור יהיו מכיוון מזרח, ויתחברו אל רחוב וינגייט בדרום, אל זיקת ההנאה בצפון ואל פארק גלית במזרח באמצעות שדרת הולכי רגל מגוננת לאורך קצהו המזרחי של מגרש 3. כניסות נוספות יתאפשרו בהתאם לצרכים העירוניים וייקבעו בשלב היתר הבניה.

במקביל מקודמת תכנית איחוד וחלוקה שמטרתה לשנות את מיקום השפ"פ שקבעה התכנית הראשית וליצור תא שטח נפרד על דופן רחוב וינגייט שיאפשר את בינוי שטחי הציבור כבניין עצמאי.

תמהיל הפרויקט (שטח דירות כולל ממ"ד):

שטח דירה	כמות דירות	אחוז
51	232	33.3%
70	232	33.3%
76	58	8.3%
80	58	8.3%
98	116	16.7%
145 ממוצע	8	מכח ג1
סה"כ:	704	

טבלת נתונים:

הערות / מבוקש	נתונים לפי תכנית תא/ 2381 / א	
שטח מגרש 3	9676 מ"ר	שטח המגרש
לאחר ניוד 1000 מ"ר עיקרי מסחר למגרש אחר	39,713 מ"ר למגורים	שטחים עיקריים
	3,000 מ"ר למבנה ציבור	
40% מהשטח העיקרי לשירות למגורים לפי תב"ע: 15,885 מ"ר + הגדלת שטחי ממו"דים ב-5 מ"ר לכל ממו"ד מכח התקנות: 3,480 מ"ר + 5% משטח המגרש עבור נגישות מכח החוק: 484 מ"ר + 838 מ"ר עבור הרחבת מעברים בהתאם לדרישות רשות מוסמכת (נגישות) מכח סעיף 151 (ג)	20,687 מ"ר למגורים + 1,200 מ"ר למבנה הציבור סה"כ 21,890 מ"ר	שטחי שרות לאישור הועדה
12 מ"ר בממוצע ליח"ד לפי תקנות המעבר	8,496 מ"ר	מרפסות
ובנוסף דירות על הגג מכוח ג'1	30 קומות	גובה
לפי מגבלת גובה של משרד הבטחון. כ-114.6 מ' אבסולוטי	131 מ' מעפ"י	
משטח מגרש 3	27%	תכסית המגדלים
משטח מגרש 3	37%	תכסית כולל מבני"צ
משטח מגרש 3	66%	תכסית מרתפים

* אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר לקבוע בתכנית תא/2381 א', לקבוע בחוק והתקנות.

הדמיות המבנים

חזית מזרחית מכיוון פארק גלית





תכנית פיתוח השטח



העיצוב האדריכלי**1.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי:**

הפרויקט מורכב משני מגדלי מגורים בני 30 קומות + דירות על הגג ובכל אחד מהם 352 יח"ד. בין המגדלים מבנה ציבור רב תכליתי בן שתי קומות. חזית כל מגדל מחולקת לשתי "פרוסות" אנכיות המודגשות ע"י שסע עמוק בניהן ומסגרת עבה בהיקפן. אלמנט עיצובי זה מחלק כל מגדל לשניים ויוצר אשליה של גובה ותמירות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

הבינוי במגרש 3 מוגבל בתב"ע לגובה אבסולוטי של 131 מ' מעל פני הים לא כולל אנטנות, ולגובה 30 קומות.

גובה מתוכנן לקומות מבנה הציבור: כ-4.50 מ' ברוטו.

גובה לובאים בקומת הקרקע של מגדלי המגורים: כ-10 מ' עד תחתית תקרת הבטון.

גובה מתוכנן לקומת מגורים טיפוסית: כ-3.06-3.25 מ' ברוטו (טווח לשם גמישות תכנון קונסטרוקציה). גובה הקומות הטיפוסיות יהיה אחיד.

גובה קומת דירות גג והקומה שמתחתיה: עד 4 מ' ובכפוף למגבלות תכנית ג'1.

גובה קומת מרתף טיפוסית: כ-2.80 מ' ברוטו. קומת מרתף ראשונה כ-4 מ' ברוטו.

כל נושא אצירת ופינוי האשפה יהיו בתת-הקרקע, למעט בעבור מבנה הציבור שלו ייתכן פתרון על קרקעי.

ג. קווי בניין:

קווי הבנין לכיוון רחוב אנילביץ' ממערב (שהינו גבול זיקת מעבר לציבור) ולכיוון פארק גלית ממזרח יהיו קו בנין קדמי.. תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

קו בניין צדדי לצפון – 12 מ' (לפי תב"ע תא/4113 גשר השלושה). המרווח הצפוני יירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.

קו בניין לדרום - 44 מ' מגבול המגרש. קו הבינוי לכיוון השפ"פ יהיה 2.5 מ'.

קווי בניין למרתפים: במזרח – 9 מ', בצפון בדרום ובמערב – 0 לגבול המגרש.

ד. יישמר שטח פנוי מבנייה בתת-הקרקע בשיעור שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**א. חומרים:**

מגדלי המגורים יבנו משלד בטון, ויחופו בחמרים קשיחים: גרניט, אלומיניום וזכוכית. מבנה הציבור: כנ"ל. חומרי הגמר יהיו בצבע בהיר ובהתאם להנחיות המרחביות של העירייה. יותרו הדגשות עיצוביות בצבעים וחומרים ובאישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות:

לכל הדירות יוצמדו מרפסות זיזיות חופפות, ממוקמות אחת מתחת לשנייה, בשטח ממוצע של כ-12 מ"ר למרפסות. לא יותרו דירות גן או מרפסות בקומת הקרקע.

ג. שילוט :

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית :

על גג כל אחד ממגדלי המגורים מתוכננת קומה חלקית טכנית לציוד מ"א, מאגר מים, משאבות וכולי, על גג קומה זו מתוכננים קולטים סולאריים לטובת חימום מים פסיבי בדירות קומות העליונות.
גג מבנה הציבור הרב תכליתי, הנצפה ממגדלי המגורים, יהיה לשימוש המבנה הציבורי ויטופל כחזית חמישית.

ה. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

ו. יחס להנחיות מרחביות :

הפרויקט תואם להנחיות המרחביות.

3.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים :**

הכניסות הראשיות למגדלי המגורים ואל מבנה הציבור יהיו מכיוון מזרח, ויתחברו אל רחוב וינגייט בדרום, אל זיקת ההנאה בצפון ואל פארק גלית במזרח באמצעות שדרת הולכי רגל מגוננת לאורך קצהו המזרחי של מגרש 3. כניסות משניות למגדלי המגורים יהיו ממערב, מכיוון רחוב אנילביץ' העתידי. כניסות למבני הציבור יתוכננו בהתאם לשימוש ולצרכים עירוניים עתידיים ויקבעו בהיתר הבניה.

ב. קומת הקרקע :

בקומת הקרקע יותרו שימושים משותפים : לובאי כניסה, מערכות טכניות, חדר עגלות, חדר אופניים, חדר דואר וכדומה.
יותר למקם חניות אופניים בתחום הקומה המפולשת.
קומות מבנה הציבור יכילו פונקציות שונות בהתאם לפרוגרמה מוגדרת על-ידי עיריית ת"א-יפו.

ג. שטחים משותפים בנויים :

לשימוש דיירי הפרויקט ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות חדרים לרווחת הדיירים.
ניהול השטחים המשותפים במגדלים ובקומת הקרקע יהיה באמצעות חברת ניהול.

4.1 נגישות

כל חלקי הפרויקט יתוכננו בהתאם לתקנות הנגישות התקפות ויתנו מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. התאמות נגישות ייבחנו בשלב היתר הבנייה בכפוף לחוק ולתקנות.

5.1 תנועה

1. תקן החניה לרכב פרטי:
 - א. מגורים 1:1 – עבור סה"כ 704 יחידות דיור- 704 מקומות חניה (מהן 8 מקומות חנייה, הן חניות כפולות עוקבות המיועדות לדירות הגג).
 - ב. 6 חניות נכים
 - ג. 15 חניות למבנה ציבור לפי תנאי המכרז (כולל 2 חניות נכים)
 - ד. סה"כ 733 מקומות חנייה
2. אופנועים לפי תקן 1:5 – סה"כ 141 חניות
3. אופניים לפי תקן 1:1 – סה"כ 704 חניות. חניות האופניים יסודרו כך ש-1/3 ממספר המקומות החניה לאופניים יסודרו בתחום פיתוח השטח, 1/3 במחסנים משותפים בקומת הקרקע ו-1/3 במחסנים משותפים, בקומת המרתף העליון, בצמוד לגרעיני הבניינים.

6.1 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים:**

התכנון יפריד בין המערכות הטכניות לשימוש מגדלי המגורים לבין המערכות הטכניות לשימוש הבניין הציבורי. מתקני התשתית והתפעול לא יבלטו כלפי המרחב הפתוח. חדרי שנאים ימוקמו במרתפים ולא יבלטו מעל פני הקרקע במקום.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** התכנון יאפשר הצבת תאים פוטוולטאים על גגות הבניינים בהתאם לתקנים עתידיים.
- ג. **מערכות מיזוג אויר:**

מזגני הדירות ימוקמו ב"חוות מזגנים" בקומות הטיפוסיות ובגג המבנה באישור מחלקת איכות הסביבה.
- ד. **איורור חניונים:**

אורור חניונים משולב: בפיתוח סביב קומת הקרקע ישולבו פתחי כניסת אורור לחניונים כמפורט בתכנית הפיתוח בלבד; הפתחים יהיו בגובה פני הפיתוח ולא יבלטו מעליו, וישולבו באזורים מגוננים לשם הצנעתם.

פליטת אורור מהחניונים תהיה באמצעות פירי אורור דרך גרעיני המגדלים לגג העליון – באישור מחלקת איכות הסביבה. הפירים המסומנים בתכנית הקומות בצבע אפור יבנו מבטון וישמשו לאיורור חניונים ומעבר ורטיקלי / הוריזונטלי של מערכות.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

אצירת אשפה תעשה באמצעות פירי אשפה קומתיים אל דחסניות שימוקמו בקומת המרתף באישור מחלקת תברואה. אצירת אשפה למבנה הציבור תהיה בחדר אצירת ביניים ומשם תועבר, באחריות חברת הניהול, אל דחסניות משותפות והכל בהתאם להנחיות מחלקת התברואה.
- ו. **הנחיות אקוסטיות:**

מפרט אקוסטי באישור מחלקת איכות הסביבה להיתר הבניה.

ז. תאורה :

תאורה דקורטיבית תהיה בהתאם לנספח תאורה אדריכלית שיצורף להיתר הבניה.

ח. כיבוי אש :

רחבות כיבוי אש ימוקמו ככל הניתן לפי המסומן בתשריט, בכפוף לאישור רשות הכבאות. ברזי הזנקה ימוקמו במישור קיר הבניינים.

ט. פילרים ומתקנים טכניים (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) : יוטמעו ככל הניתן במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים (מחלקות העירייה, תאגיד המים, חברת החשמל לישראל) יעשה על ידי היזם. לא ימוקמו פילרים בתחום הפיתוח ובאזור הכניסה למבני הציבור.

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט) ובהתאם לדרישת המחלקות הרלוונטיות בעירייה.

7.1 בניה בשלבים :

ביצוע הבנין הציבורי יופרד מביצוע המגורים ויתאפשר לבצעו בכל שלב, החל מהקמת הפרויקט או אף לאחר סיומו, בהתאם לתנאי המכרז.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

רצועת מעבר נמצאת בתחום המגרש הצפוני ובצד המערבי של המגרש, ומסומנת בתשריט בקו מקווקו.

זיקות ההנאה במגרש יהיו פנויות מבינוי כך שיאפשרו מעבר חופשי לציבור. לא תותר בניית גדרות בתחום השפ"פ וזיקות ההנאה. תותר הבלטת מרפסות בגובה של מעל 6 מטר.

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

- **מי נגר** – ייוותר חלחול טבעי בלפחות 15% משטח המגרש. תינתן אפשרות למתן פתרון חלחול בשטח קטן מ-15% בהתאם לדו"ח הידרולוגי באישור מהנדס העיר.
- **חמרי גמר** – כמפורט בתכנית הפיתוח ובתיאום במסגרת היתר הבנייה עם משרד משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- **תכנית לנטיעות, השקיה ופרטי פיתוח** - יוגשו לאישור אגף שפ"ע לעת הגשת היתר הבנייה. ראשי מערכת ההשקיה יהיו במיקום מוצנע וישולבו בפיתוח באופן שאינו מהווה מטרד ויזואלי ו/או מפגע להולכי רגל.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של 1.5 מ').
- בתחום השטחים הפתוחים יינטעו 98 עצים בוגרים בגודל 8 (כ"2) לכל הפחות.

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 מ"ק. יש לתכנן רצף אדמה גננית בין בתי הגידול של העצים. תכנית וחתך של בתי הגידול יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב ויהיו מחייבים.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- פרט גידול לעצים בתחום המדרכה יהיו כמופיע בתכנית זו.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- עומק נטיעה לעצים : כ- 1.5 מ' מפני המדרכות הגובלות. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה ב-65 נקודות לפי תקן ישראלי 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. דו"ח רוחות: מצורף כנספח לתכנית העיצוב.
- ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים: מצורף כנספח לתכנית העיצוב.
- ג. יעילות אנרגטית
המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ד. ניהול מי נגר
התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50) ולפי המלצת הדו"ח ההידרולוגי.
- ה. חסכון במים
תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- ו. איורור הדירות
מצורף דו"ח זיהום אוויר כנספח לתכנית העיצוב (ראה אוגדן בניה ירוקה).
- ז. דו"ח תרמי עקרוני
מצורף כנספח לתכנית העיצוב (ראה אוגדן בניה ירוקה).
- ח. ריצופים
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בבינוי ועיצוב המבנים המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו אישור חוזר בועדה המקומית. ככל שתאושר ע"י הועדה המקומית הקלה לתוספת עד 5 קומות טיפוסיות נוספות, הדבר לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו ולא ידרש אישורה החוזר.

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית. אין בתכנית עיצוב ופיתוח זו בכדי לאשר שטחי בנייה. התכנון יהיה כפוף להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות תדרוש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- אישור אדריכל העיר.
- אישור אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות ההנאה למעבר הציבור בהתאם לחוק.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
- אישור אגף הנכסים לתכנון.
- אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
- אישור אגף התנועה.

7. תנאים לאכלוס:

- ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לרבות שפ"פ במתכונת זמנית עד לבניית מבנה הציבור.
- הרחובות ההיקפיים והמדרכות הגובלות יפותחו במתווה זמני באישור הגורמים הרלוונטיים בעת"א.

חוו"ד הצוות: (חוו"ד משולבת מוגשת ע"י מח' תכנון מזרח, מש' אדר' העיר, אגף התנועה ומח' תכנון מבני"צ)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות ולתנאים הבאים:

רקע:

מגרש 3 בתחום תכנית 2381 א' "פארק תעסוקות ונופש – יד אליהו" נמכר במסגרת מכרז עירוני שבו זכתה חברת גינדי החזקות – מגישי התכנית. התכנית הראשית קובעת כי מתוך סך שטחי הבנייה העיקריים המותרים בתחום המגרש, 3,000 מ"ר שטחים עיקריים (ובסה"כ 4,200 מ"ר) ייועדו למטרות ציבוריות כפי

שתקבע העירייה וירשמו ע"ש העירייה. התכנית הראשית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי וזוהי התכנית המובאת בפניכם.

עם זאת, התכנית הראשית אינה קובעת את מיקום השטחים הציבוריים ולאור אישור שתי תכניות גובלות שצמצמו את התחום המותר לבנייה, שטחי הציבור המוצגים כאן בנויים בקומות המסד שבין מגדלי המגורים.

לאחרונה סוכם ע"י סמנכ"ל העירייה לתכנון, כי השימושים הציבוריים בשטחים הנ"ל יהיו שימושים לצרכי מנהל קהילה ומנהל השירותים החברתיים. בימים אלו מגובשת פרוגרמה לשטח ולאחר אישורה יקודם תכנון מפורט לבנייה.

במטרה לשפר את איכות שטחי הציבור ולאפשר גמישות במימושם, מקודמת במקביל בהסכמת ובשיתוף היזם, תב"ע חדשה לאיחוד וחלוקה שמטרתה לשנות את מיקום השפ"פ שקבעה התכנית הראשית וליצור תא שטח נפרד על דופן רחוב וינגייט שיאפשר את הקמת שטחי הציבור כבניין עצמאי.

תנועה וחניה:

1. השלמת דרישות, אישור אגף התנועה ותיקון המסמכים בהתאם, כתנאי לאישור התכנית.
2. נספח התנועה בתכנית העיצוב יהיה מנחה לעניין מספר מקומות החנייה בפרויקט. בהתאם להוראות התכנית הראשית, מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
3. **עם זאת, עמדת מח' התכנון ואגף התנועה היא כי מספר מקומות החנייה צריך לשקף יחס של 0.8 מקומות חנייה לדירה. כלומר, לא יותר מ-563 מקומות חנייה לכלל הדירות המוצעות.**
4. יש להציג חתך ותנוחה לרחוב וינגייט בהתאם למפרט הבא: הרחוב יכיל נתיב נסיעה ונתיב חנייה בכל כיוון, מדרכות ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' מתוכם 3 מ' רצועת הליכה, בנוסף יש לתכנן שדרת אמצע להולכי רגל ושביל אופניים מופרד.

תכנון מבני ציבור:

1. אישור אגף מבני ציבור והשלמת דרישות מח' תכנון מבני ציבור ותיקון המסמכים בהתאם, כתנאי לאישור התכנית.
2. יש להציג חלופה תכנונית הפותרת את רגלי הממ"ד היורדות אל תוך השטח הציבורי ומרחיבות את המעבר, בפינה הצפון מערבית של המבנה.
3. אישור אגף נכסי העירייה לתכנון מבנה הציבור.

פיתוח ועיצוב אדריכלי:

1. השלמת דרישות אדריכל העיר לתכנית הפיתוח, לרבות פתחי אורור חניונים, בתי גידול לעצים וסימון ברור של זיקות ההנאה מכח התכנית הראשית וכן זיקות ההנאה בדופן המזרחית של מבנה הציבור שירשמו מכח תקנה 27.
2. אין למקם את צובר גז בתחום השפ"פ. מיקום צובר גז בקרבת עצים לשימור, יתאפשר בכפוף לפרט בנייה שיאושר ע"י אדריכל העיר והאגרונום העירוני.
3. אישור אדריכל העיר לחזיתות הבניין לעניין פתרון עיצובי לחניות האופניים בקומת הקרקע.
4. סיום תיאום עם מחלקת הרישוי לעניין שטחי השירות וגובה המתקנים על הגג.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:

עו"ד לירון רותם מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן בשל ניגוד עניינים.
עירא רוזן: מובאת לפניכם תכנית עיצוב למגרש בבעלות עירונית ששווק ונמכר לחברת גינדי החזקות. במקביל, אנחנו מקדמים תב"ע שתאפשר להפריד בין השימושים הסחירים לשטחים הציבוריים שקובעת התכנית הראשית. מוצגת תכנית העיצוב בהתאם לנתונים שקובעת התכנית התקפה בלבד. במסגרת העבודה על תכנית העיצוב סיכם היזם עם גורמי העירייה השונים כי סה"כ ייבנו 704 יח"ד כאשר במסד המבנים ימוקמו 4,200 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור.
אדר' קיקה ברא"ז: מציגה את התוכנית במצגת.
חן אריאלי: האם נלקח בחשבון הסינוור עקב חיפוי של זכוכית?
ליאור שפירא: בניה מסיבית כזו תיצור עומס תנועה, האם אפשר לפתוח את הירידה איילון שנמצאת בצמוד לגלית?
מיטל להבי: אתם מתבססים על תחבורה ציבורית נא הסבר לסדר התחבורתי החדש. בנוסף אני מתנגדת לתקן 0.8 של החניה.
מלי פולישוק: מה רמת זיהום האויר באזור לאותם 704 יח"ד ולמתחם הציבורי שיושב קרוב לצומת?

קיקה ברא"ז: תקן החניה שאנחנו מציגים הוא 1:1 דירות ל-704 מכוניות. אבירים הגאי מדגש: מציג בתשריט את סכמת תנועת רכב סביב הפרויקט, אנחנו מתבססים על מערכת נתיבי איילון. לגבי שבילי האופניים יש בשני הצדדים שבילי אופניים. איל ליגום: הנושא של זיהום אויר הוא בברור מול המחלקה לאיכות הסביבה וברגע שנסיים לקבל את ההחלטות נפעל בהתאם. בנוגע לחלונות בבנינים כאלה נשתמש בזכוכית מתקדמת ונעמוד בכל מה שצריך לכל נושא הסנור.

דיון פנימי:

ראובן לדיאנסקי: יש כאן סוגיה של מזהמים שנמצאים על צירים ראשיים. נבנה מודל מקצועי עם המשרד לאיכות הסביבה והפרויקט נמצא שהוא לא עומד במודל. הפרויקט יכול להיות רק עד 40 מ'. הרשות לאיכות הסביבה עוד לא עברה על הנתונים של המודל שהיום העביר אליה. יש שתי אפשרויות: 1. לא לאשר את התוכנית ולשוב ולדון בה אחרי שיהיו מסקנות הרשות לאיכות סביבה. 2. לאשר את התוכנית בכפוף לאישור של הרשות לאיכה"ס ובמידה והרשות תאמר שלא ניתן לבנות מגורים הנושא יגיע לשולחן לדיון נוסף עם ההתאמות הנדרשות. מהנדס העיר תומך באופציה השנייה.

לאשר על התנאי הרשות תבדוק את המודל שהם הגישו במידה שיהיה צורך בשינוי הנושא יגיע לשולחן הועדה על מנת להסדיר את העניין.

אודי כרמלי: הנושא יגיע עם פתרונות.

רועי אלקבץ: בנוגע לחניה מה העמדה?

עירא רוזן: אנחנו לא חושבים שמתחמי מגורים מרובי יח"ד קטנות צריכים כמויות כל כך גדולות של מקומות חנייה. בייחוד כאשר אנחנו מעוניינים לתעדף שימושי באמצעים חלופיים לרכב הפרטי.

מיטל להבי: גם אם יש תושבת עם 30 מ' יח"ד היא צריכה חניה.

אופירה יוחנן וולק: חניון מנורה מבטחים הוא לא מספיק בשביל 704 יח"ד והוא גם יקר.

רועי אלקבץ: חלק מהאנשים לא גרים או עובדים בת"א מה יכולת החינוך באזור הזה. צריכים כאן חמלה לאנשים הללו. כאן זהו אזור דיפרנציאלי ולכן החניה נדרשת 1:1.

מיטל להבי: התחבורה הציבורית פועלת לפי אינטרסים ולדוגמא חב' פרטית לא מוכנה להיכנס ללה גארדיה "כי זמן שווה כסף" ושם יש פקקים. מאחר שלא הראו לנו חתך הרחובות מסביב אני מניחה שאתם לא מתכננים רחובות עם דופן עם חניה ציבורית. אני מבקשת דיון למדיניות של תקן החניה.

ראובן לדיאנסקי: אם אפשר להוריד את מס' החניות הפרטיות המקום הוא בשכונות בעבר הירקון וזה בשכונות בדרום מזרח העיר. יותר קשה להוריד חניות במקומות מרכז העיר והצפון הישן כי כאן במרחק הליכה של 10 ד' חוצים את גשר יהודית ומגיעים לתחנה של הרכבת הקלה. צריך לשנות את הרגלי ההגעה למגרשי הספורט. כאן גם 0.8 לחניה זה הרבה כי יש מגרש חניה ציבורי והוא לא מלא בלילה וכל לילה. דורון ספיר: במרכז העיר כוחות השוק גורמים להורדת הגעת כלי רכב לבד.

אופירה יוחנן וולק: החניון של היכל מנורה מבטחים שיש אירועים הוא מלא. אני מתעקשת על 1/1 בתקן. מלי פולישוק: איפה יהיה גן הילדים ל700 יח"ד?

תשובות

עירא רוזן: תכנית העיצוב היא מכוח תב"ע תקפה. היא גובלת בשתי התכנית שאושרו וינגייט-לה גוארדיה וגשר השלושה שהיו ביוזמת הוועדה המקומית במימון משרד הבינוי והשיכון. תוכנית גשר השלושה היא תכנית שמיושם אמור לשחרר הרבה לחצים תנועתיים. גשר מעל נתיבי איילון עם מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל. אנחנו עושים בחינה תנועתית רחבה לכל מרחב יד אליהו כולל הדופן המערבית של נתיבי איילון. שירות תחבורה ציבורית יש ברח' יגאל אלון, יצחק שדה ואחת ההמלצות של הבדיקה היא לקבוע נת"צים ברח' לה גוארדיה ומשה דיין לשני הכיוונים. לאחר קביעת הנת"צים במסגרת מהיר לעיר ביצחק שדה ונת"צ במשה דיין ולה גוארדיה ובנוסף, מתוכננת תחנת מטרו. כל המערך העתידי הזה צפוי לתת כיסוי של שירות תחבורה ציבורית איכותית נרחב בהרבה ממה שיש היום. ההמלצה שלנו לתקני חנייה מופחתים נובעת ראשית גם מהאפשרות שיהיו פחות מכוניות באזור ובכך נגדיל את האפשרות למענה טוב יותר לתחבורה ציבורית. ברגע שמייצרים דירות ללא חניה, החמלה מתבטאת גם באפשרות לייצר יח"ד חדשות שתהיינה זולות יותר ובנות השגה יותר.

אורלי אראל: מחיר החניה הוא פער של 300 אלף עד 500 אלף ליח"ד.

איל רוזן: עלות המחיה לאדם שיש בבעלות רכב לבין אדם שאין לא רכב.

רועי אלקבץ: יש רצון עקיף להוריד את יוקר המחיה וזה לא יקרה.

עירא רוזן: בתוכנית זו יש 4200 מ"ר לצורכי ציבור, כרגע הפרוגרמה המתגבשת היא לטובת מוסדות של מינהל הקהילה ומינהל השירותים החברתיים, אבל לפי הצורך אפשר יהיה להקים גם גני ילדים – כמובן בהתאם להגבלות הסביבתיות. אבל התב"ע יש לה מלאי שטחי ציבור קיים.

מלי פולישוק: ילדים וזקנים סובלים מזיהום הכי הרבה.

דורון ספיר: גני ילדים לא יהיו שם.

עירא רוזן: פרט לשטחי הציבור פה בפרויקט, בתכנית בווינגייט לה גרדיה יש כמה מאות מטרים של שטח ציבור. (מצביע על המפה), פה מקודמת תוכנית נוספת שצפויה לייצר כ-1.2 דונם של קרקע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. ברמה המיידית, כמובן שיהיה צורך למצוא פתרונות למוסדות ציבור. הפרויקט המוצע מציג שתי כניסות. ובהמשך לשאלתה של חברת המועצה אריאלי, יש דרישות מחמירות של מש' אדריכל העיר והרשות לאיכות הסביבה לגבי הזיגוג.

אירית לב הר: תוספת של חניות מגדילה את עומסי התנועה.

מיטל להבי: אי אפשר למנוע מתושבים לבקש חניה מלי פולישוק: חבר'ה צעירים גרים ב-2 חדרים ויש להם רכב.

אודי כרמלי: חילוקי הדעות ברורים. אנחנו לא ממציאים מדיניות על דעת עצמנו. אנחנו נסמכים על נתונים וגם על עמדת ראש העירייה. ברור לנו שהעיר נמצאת לפני מהפכה ומטמיעים נושא של מדיניות חניה שתהיה עבודה מסודרת וברורה ותובא לשיתופכם ואישורכם לבסוף. כל הנתונים לגבי תקן חניה של 0.8:1 מראים שזה הרבה יותר ממה שצריך. אנחנו שותפים לדאגות שלך ושל רועי אבל לא סביר שפרויקט של 700 יחיד לא יוכל להסתדר עם 500 מקומות חניה וכל הפרויקטים מסביב, התשתית לתנועה וחניה באזור הזה לא יכולה לתמוך בזה. באירופה יש מקומות רבים בערים שנקבע תקן 0 - אין מקום לחניה במרתפים. זה מעבר שכל המטרופולין עושה, זה קורה. אני מבין את הטענה לגבי רובע 3 שזו בועה אבל המספרים מדברים אחרת. אנשים מגלים שיש תחבורה ציבורית בעיר בכל מיני אופנים ולא כל משפחה צריכה 2 מכוניות. בפרויקט היפר אורבני עם מאות חניות שמעמיסים על המרחב אם לא ניתן את התפיסה שלנו אז איפה כן. מי ירצה לעמוד פה כאשר לא יוכלו לזוז בכלל עיר. ולא לצאת מהשכונה אבל חניה יש. ראובן לדיאנסקי: אם לא תהיה חניה פרטית אנשים ידרשו תחבורה ציבורית בשבת זה יגיע מלמטה מהתושבים.

דורון ספיר: יש מחלוקת בנושא תקן החניה היזמים מבקשים 1:1 והצוות ממליץ על תקן מופחת של 0.8:1.

דורון ספיר: ממליץ לוועדה לאשר את תקן המופחת

הצבעה:

בעד תקן מופחת: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

בעד תקן 1:1

רועי אלקבץ מיטל להבי ואלחנן זבולון

ההצעה על תקן מופחת של 0.8 מקומות חנייה לדירה עברה.

אודי כרמלי: במקביל לתכנית העיצוב אנחנו מכינים תב"ע שתאפשר להעביר את השטחים הציבורים שנמצאים בצורה משותפת עם היזם למגרש הסמוך כדי לקבל שטח ציבורי נפרד ואיכותי ובלתי תלוי ביזם. כרגע זה תלוי בתהליך תב"עי.

איל רונן: במסגרת תכנית העיצוב ישנם 4200 מ"ר לשטחי ציבורי שממוקמים מתחת ובין המגדלים אנחנו מציעים במהלך סטטוטורי נקדם תוכנית יחד עם היזם כדי להעביר את אותם שטחים ולייצר מבנה ציבורי עצמאי על דופן רח' וינגייט. יהיה מעבר בין הבניינים ויהיה מבנה איכותי עם הרבה פחות מגבלות.

מלי פולישוק: של מי יהיו ה-4200 מ' של מי זה ?

איל רונן: שטחי ציבורי, ונוכל לאפשר את הגמישות במימוש ובתכנון איכותי יותר.

ראובן לדיאנסקי: בשלב הצגת התב"ע נשקול להפוך משפ"פ לשצ"פ ולבוא אלינו עם ההסכמה וההסדר מי מתחזק את השפ"פ אם זה ישאר שפ"פ.

בישיבתה מספר 0017-19'ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת צוות ובכפוף לתנאי.

נערכה הצבעה על אישור תקן חניה והוחלט לאשר תקן חניה מופחת ובהתאם לחו"ד צוות.

ההחלטה הנ"ל מותנת באישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה, אשר תינתן לאחר בדיקת המודל הסביבתי לנושא איכות אוויר שהוגש על ידי היזמים.

בתום הבדיקה תיתן הרשות את חוות דעתה, ובמידת הצורך, יש להביא את הנושא לדיון נוסף בוועדה בצירוף המלצות הרשות ופתרונות תכנוניים שיעמדו בהנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן