

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הוועדה המקומית תל אביב-יפו

**מיקום:**

מצפון: רחוב ישראל טל  
 מדרום: רחוב דוד חכמי  
 ממזרח: רחוב יגיע כפים  
 ממערב: דרך מנחם בגין

**כתובת:**

רחוב דוד חכמי 17



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6950	מוסדר	חלק	16-17, 34	
7077	מוסדר	חלק	61	62
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	

**שטח התכנית:**

10.735 דונם

**מתכננים:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '23-0023

אדריכל תכנית : יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים  
מתכנן פיתוח ונוף : בהא מילחם אדריכל נוף  
יועץ תנועה : ד.ג.ש הנדסה  
יועץ סביבה : אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ  
יועץ בנייה ירוקה : WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ  
יזם : בנייני רובינשטיין, מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ  
בעלות : בנייני רובינשטיין בע"מ, מכשירי תנועה בע"מ, "תגבור" מאגר כח אדם מקצועי זמני בע"מ

### **מצב השטח בפועל:**

בתחום התוכנית ממוקם מגדל משרדים (מגדל סונול), תחנת דלק, מגרש חניה עילי, ממזרח מבנה תעשייה/מוסך שחורג לתחום המגרש ושטחים מגוונים פתוחים. סה"כ בבניין סונול הקיים 26,620 מ"ר מעל הקרקע ו 21,670 תת הקרקע. בקומת הקרקע כניסות למבנה, מסחר ושטחי תפעול.

### **מצב תכנוני קיים:**

תוכנית תא/מק/4679 מרחב סונול-חכמי והרצל 53 (מתן תוקף 28/12/2022). מטרתה פיתוח מרחב שבח כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. התכנית קבעה תוספת של מגדל בן 42 קומות בעירוב שימושים מסחר, משרדים ושטחי ציבור מבונים. התכנית קבעה את פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי. התכנית קבעה שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים (עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7) וכללה ניוז זכויות משימור בניין מרחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית.

### **מצב תכנוני מוצע:**

התכנון תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית. מוצע מגדל בן 41 קומות הכולל בקומת הקרקע לובאים, מסחר (בשטח שלא יקטן מ 510 מ"ר + 90 מ"ר לביתנים בתא שטח B101), בקומה ראשונה ושניה שטח ציבור בנוי, 36 קומות משרדים ו 21 קומות טכניות. שטחי התעסוקה במגדל בהיקף של 48,344 מ"ר עיקרי והשטחים הציבוריים בהיקף של 3,731 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע ובכפוף לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. השטח הציבורי כולל לובי כניסה נפרד בקומת הקרקע. מתוכננות 7 קומות מרתף המיועדות לחניית רכבים, אופנועים ואופניים, שטחים טכניים ואחסון. מגדל סונול הקיים - ללא שינוי מהקיים. התכנון כולל הקמת שני ביתני מסחר בשטח הפתוח של מגדל סונול הקיים - בשטח עד 90 מ"ר לשניהם. בביתן המזרחי ישולב פתרון לאורור חניון סונול הקיים. התכנית מציעה תכנון נוף כולל לשטחי השצ"פ והשפ"פ, כולל הזזת פתחי אורור של החניון הקיים וארונות בקרת רמזורים הקיימים בהיקף התכנית.

### **הדמיות המבנה**



תכנית פיתוח השטח



**1. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנה**

א. **תיאור כללי** - התכנון מציע הקמת מגדל משרדים בין הרחובות ישראל טל, יגיע כפיים ודוד חכמי ובסמוך למגדל סונוול קיים ברחוב מנחם בגין. המגדל המוצע קיבל השראה ממגדל סונוול הקיים ומציע תכנית קומה עם פינות מעוגלות שמקנות מראה רך לבניין ומרפסות גג המטפסות לגובה המבנה.

מסביב למבנה ישנם שטחים נרחבים של שצ"פ שצ"פ וזיקות הנאה לטובת הציבור הרחב אשר יפותחו בתיאום ובהתאם להנחיית העירייה. בקומת הכניסה לובי מגדל המשרדים, לובי מבנה הציבור ושטחי מסחר. הכניסה לחניון ממוקמת בחזית הדרומית של המבנה והרמפה מוכלת בנפח המבנה.

ב. **גובה המבנה** - מגדל בן 41 קומות: קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת גלריה חלקית, 2 קומות שטח ציבורי מבונה, 36 קומות תעסוקה ו-2 קומות מתקנים טכניים.

- גובה המבנה עד גובה 180 מ' מעל פני הים, כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
- גובה קומה טיפוסית משרדים עד 3.80 מ' ברוטו
- קומת כניסה גבוהה עד 6.0 מ' ברוטו. יקבע ביחס לכניסה הקובעת.
- גובה קומות מרתף- השתיים הראשונות עד 7.0 מ' והיתר עד 3.0 מ'.
- תת קרקע: במגדל הקיים ללא שינוי, במגדל החדש עד 7 קומות מרתף ישמשו לחניית רכבים, אופנועים ואופניים, שטחים טכניים ואחסון.

ג. **קווי בניין**: בכל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע (בתחום קווי הבניין ובנוסף למסומן בתשריט התכנית הראשית) תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

- קו בנין לרחוב ישראל טל 3.5 מ' לגבול המגרש.
- קו בנין לרחוב יגיע כפיים 3 מ' (בתנאי שמירה על מדרכה ברוחב 8 מ'), למרתף מותר קו בנין 0.
- קו בנין לרחוב דוד חכמי 0 מ'.
- קו בנין למגרש ממערב 2 מ' לגבול המגרש.

**ד. שטחים ציבוריים**

1. במסגרת המגדל יוקצו שטחי ציבור בהיקף של 3,731 מ"ר בהתאם להוראות התב"ע והם ימוקמו בקומות 1+2, (תיתכן תוספת קומה חלקית בהתאם לדיוק חישוב השטח הציבורי) הלווי הציבורי ימוקם בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית בנפרד מהלווי למשרדים ויהיה בשטח של 200 מ"ר. השטחים יחושו בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים, גובה הקומות לא יפחת מ 4.5 מ' ויקבע בהתאם לשימוש, השטחים יהיו עצמאיים ולא יושפעו ממטרדים הנמצאים בקרבתם. החלונות יאפשרו פתיחה בכ- 85% מהיקף החזית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>12 - - 0023-23ב'</b>

מיקום פתחי אוורור החניונים יהיה בהתאם לתכנון הפנים של השימוש שיבחר. תתאפשר גמישות מסוימת בנושא בהתאם לצרכי התכנית כולה ובהתאם לשימוש הציבורי.

## **1.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:**

### **א. חומרים -**

- המעטפת תבוצע מקיר מסך מאלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מרבית של 14%. זכוכית שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בחזיתות מתוכננים אלמנטי הצללה אנכיים בעומק משתנה.
- פרטים, חומרי גמר וגוונים יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.
- בחזיתות השטחים הציבוריים אפשרות לפתיחת חלונות ו/או פתחים ו/או אוורור

### **ב. מרפסות:**

- שטח למרפסות יהיה מתוך השטח העיקרי העילי
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין ו/או מעבר לקווי בניין. כנדרש בתכנית הראשית.
- תותר בניית מרפסות גג פתוחות שיטופלו כחזית חמישית עפ"י עיצוב המבנה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין
- במרפסות הגג ניתן יהיה למקם אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים לרווחת משתמשי הבניין, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מעקרון החזית החמישית והעיצוב הכולל של הבניין ויאושר ע"י אדריכל העיר בעת מתן היתר בניה.

### **ג. קומה טיפוסית:**

- הקומה הטיפוסית מתוכננת בגיאומטריה משתנה בהתאם למרפסות המדורגות בחזית.
- תכסית מקסימלית של קומה טיפוסית 1900 מ"ר
- תכסית מינימלית של קומה טיפוסית 1500 מ"ר

### **ד. הצללות וסגירות חורף:**

- בתכנית הפיתוח יסומנו אזורי שולחנות וכיסאות על מנת לאפשר מעברים ציבוריים פנויים.
- סגירות החורף תעוצבנה באופן אחיד לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.

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

### **1. חזית חמישית -**

- 1. גג המבנה יפותח כחזית חמישית - לרבות שטחי מרפסות הגג שיטופלו כחזית חמישית. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

- 2. **תאורה אדריכלית** - התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין ו/או את קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

## **1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

### **א. כניסות לבניין**

- בבניין מתוכננות מספר כניסות לפי השימוש. הכניסה ללובי התעסוקה הראשי תעשה מרחוב יגיע כפיים, הכניסה ללובי הציבורי תעשה גם כן מאותו רחוב.
- הכניסה לחניון תהיה מרחוב דוד חכמי, הכניסה לחניות האופניים תעשה באמצעות מעליות מרחוב יגיע כפיים.
- כניסה לחדר דחסניות וחצר הפריקה תעשה מרחוב דוד חכמי, מכניסת הרכבים.

### **ב. הוראות לגבי גוונים**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תעא/14679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

יותרו הקמת גגונים בכניסות למבנה ומעל שטחי המסחר ובהתאם לדרישות יועצי הסביבה. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין המתוכנן ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הכניסות ויותאם למבנה. הגגונים יתוכננו בהתאם להוראות החוק.

#### ג. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע מתוכננים השימושים: מסחר, לובי תעסוקה ושטחי ציבור, שימושים טכניים, חדרי אשפה וחצר פריקה.
- שטחי המסחר לאורך כל החזית הפונה לרחוב ישראל טל, ולאורך החזית הפונה לשצ"פ בעומק 4.5 מ' לפחות.
- היקף המסחר בקומת הקרקע יהיה לפחות 30% מאורך החזית ויהיה פעיל ופתוח
- מסביב המבנה מתוכנן מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים בתאום עם תכניות הפיתוח העירוניות.
- קומת הקרקע של המבנה הקיים ללא שינוי תוך ניסיון למקסם את שטחי המסחר והחזיתות הפעילות ככל הניתן.

#### ד. שטחים משותפים בנויים

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

#### 1.4 נגישות

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

#### 1.5 תנועה

החניה מתוכננת בחניון תת-קרקעי, הכניסה לחניון תעשה ברמפה בדופן הדרומית של הבניין, ברחוב דוד חכמי. בקומות המרתף יתוכננו חניות לפי נספח תנועה של תוכנית העיצוב וישרתו את השימושים השונים בבניין. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בקומת גלריה תת קרקעית ובקומות המרתף בחדרים ייעודים לחניית אופניים, הגישה לגלריה תעשה באמצעות מעליות מרחוב יגיע כפיים. קומות המרתף יכללו שטחי שירות, חדרים טכניים וחניות אופנועים ואופניים.

**תקני החניה בתכנית יהיו בהתאם למדיניות שבח וכפי שיאושרו על ידי אגף התנועה.**

#### 1.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.
- ב. **גז** - לא תהיה הכנה לבלוני גז או לצובר גז בבניין. הבניין יחובר לצובר הקיים במגדל סונול.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו על גג המבנה ויוסרתו על ידי מעקה הגג.
- ד. **אווור חניונים** - אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים מעל לקומה המסחרית ונפלטם לכיוון מערב ודרום בגובה של 3.5-4 מ' בממוצע מעל מפלס המדרכה ובתנאי שלא יגבילו פתיחת חלונות עבור לפחות 85% מאורך החזית של השטחים הציבוריים. פתחי האוורור יורחקו 5-8 מטר מחלון ובהתאם לסיכום עם היחידה הסביבתית. פתח אוורור קיים במגדל הקיים ישולב בפיתוח ויעמוד בדרישות איכות הסביבה לנושא זה.
- ה. **פיר פליטת אוויר קיים מהחניון קיים** - יוסדר בתוך ביתן מסחרי בקומת הקרקע (בתא שטח D101)
- ו. **מנדפים** - מנדפים עבור המסחר יעלו ישירות לגג המבנה.
- ז. **חדרי הטרפו** - חדרי טרפו יהיו בגלריה תת קרקעית ללא אוורור בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית. ויורחקו מהשטח הציבורי עפ"י התקן.
- ח. **חדרי הגנרטורים** יתאווררו לחזית הדרומית. אגוזו הגנרטור יפלט בגג המבנה.
- ט. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - מתוכננים בנפח הבניין שני חדרי אצירה ומחזור בקומת הקרקע הכוללים שתי דחסניות. הדחסניות יפוננו באופן נסתר בקומת הקרקע ע"י משאיות הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י יח' רישוי כלי אצירה בתאריך 25.06.23.
- י. **תאורה** - תכנון התאורה בשטחים הציבוריים יעשה בכפוף לתקנים בינלאומיים וישראלים מעודכנים בתחום התאורה והחשמל. תכנון התאורה יעשה שימוש במקורות אור יעילים אנרגטית, תוך הקפדה על מניעת זיהום אור וסנוור סביבתי. כל גופי התאורה ואביזריהם הנלווים יבדקו ויאושרו על ידי גורמים מתאימים.
- יא. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/14679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

- יא. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.
- יב. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית) או מי מטעמו. מתוכנן מעבר תשתיות בין תא שטח 101A, לחיבור בורות החלחול הממוקמים בתא שטח 101C.
- יג. **פילרים** – בשטח התכנית קיימים שלושה מקבצים של פילרים משמעותיים, שניים מהם יועתקו: פילר אחד קיים בשצ"פ ליד רחוב ישראל טל יועתק לשצ"פ אחר בהמשך הרחוב, פילר שני קיים בפינת רחוב חכמי ורחוב מנחם בגין (בתחום המדרכה) יוטמע בגדר הבנויה הקיימת בתחום המגרש ההעתקה **תסוכם במסגרת הסכם הקמה של השטחים הפתוחים**.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה:

#### עיקרי הוראות התוכנית

- המבנים בתכנית (הקיים והחדש) מוקפים בשטחים פתוחים הכוללים רחובות, שצפים, שפ"פים ושטחים פרטיים בזיקת הנאה. כל המרחב הפתוח יפותח ברצף מפלסי ככל הניתן, יגונן ויינטעו בו עצים בוגרים בבתי גידול נאותים. כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית עד קו הבינוי יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור והיו פתוחים בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה. השטחים הפתוחים בתוכנית: תא שטח 201 – שצ"פ לאורך רחוב ישראל טל, תא שטח 101D שפ"פ בין מגרש סונוול הקיים (101B) ובין השצ"פ (201), תא שטח 101C שפ"פ בין מבנה המכללה לשימור ובין שצ"פ (201), תא שטח 202 – שצ"פ בין מבנה המכללה לשימור ובין מגרש סונוול החדש (101A). בשפ"פ 101C, 101D ובדפנות המגרשים של המגדלים (101A, 101B). בתחום המגרש של מגדל סונוול הקיים ישולבו שני קיוסקים בהתאם למותר בתכנית הראשית. מיקומם ועיצובם יתואמו עם אדריכל העיר.
- השטחים הפרטיים הפתוחים יפותחו על ידי היזם ויתוחזקו על ידי היזם או העיריה בהתאם להסכמים שיחתמו עם גורמי עירייה. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הסכמה עם אגף להכנסות מבניה ואגף שפ"ע בנושא.
- כל השטחים בתחום התוכנית יפותחו ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים, ללא גדרות וללא מכשולים.
- ישמר מעבר הולכי רגל בין תא שטח C101 ולבין השב"צ ברחוב דוד חכמי 12 ובין השצ"פ בתא שטח 201.
- בשטח התכנית קיימים 78 עצים בוגרים, כאשר 35% מתוכם בערכיות גבוהה (27 עצים) ו-59% לשימור (46 עצים).
- התכנית מציעה הרחבה של המדרכות ברחוב דוד חכמי ורחוב ישראל טל וכן הארכת רחוב יגיע כפיים בחזית המזרחית.
- לאורך המדרכות מתוכננים עצים בוגרים למתן צל להולכי הרגל, ריהוט רחוב, הכל לפי פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א והנחיות אגף שפ"ע.

### 2.2 פיתוח השטח - הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- יתוכנן עומק גנני מינימלי של כ- 1.5 מ' לנטיעת עצים ושל כ- 0.60 מ' לשתילת צמחייה (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) וכמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
- במסגרת התכנית מוצעים עצים חדשים לשתילה, אשר ישתלו על גבי תקרת בטון קיימת, עומקי השתילה עבור עצים אלה ישתנה לפי המפורט בתוכניות ובסכמות עומקי השתילה, ללא הריסת מרתפים או שינויים במבנה. במסגרת התכנית ישתלו כ- 25 עצים.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 6-8 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם ובעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- עצים לשימור בתחום התכנית יישמרו עפ"י דו"ח אגרונום.
- ברחבות מרוצפות בשטח התכנית יש להציג פרט בית גידול אשר מאפשר בית גידול לעצים ומונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה.
- אין להשתמש בעצים שאינם ממקורות מתחדשים לרבות עצים טרופיים כגון איפאה ואירוקו.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת הנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '23-0023

- תאורה ופרטי הפיתוח: יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- שבילי אופניים ישולבו בהיקף המתחם עפ"י תכנית שבילי אופניים של עת"א ובתאום עם גורמי התכנון הרלוונטיים בעת"א

### 2.3 תאורה וריהוט רחוב

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת התכנית וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים וכיו"ב ובתאום מול אגף שפ"ע.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום התכנית.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

### 3. מאפייני בניה ירוקה:

#### תקן בניה ירוקה:

**תקינה לבנייה ירוקה - על המבנים בתחום התוכנית נדרשת עמידה בדרישות הוועדה המקומית לנושא זה ועמידה ברמת הדירוג הגבוהה ביותר של LEED Platinum או ארבעה כוכבים לפי 5281**

- א. **דו"ח רוחות** - בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע, קיים, תכניות מאושרות ועצים לשימור בתוואי התוכנית. בהסתמך על תוצאות דוח זה, אין האצה בתחום התוכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף. בתכנון ובסימולציה נכלל גגון ועצים קיימים לשימור לאורך ישראל טל. שממתנים את הרוחות בפינה הצפון מזרחית של המגדל המתוכנן.
- ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** - נבדקה השפעת המגדל המתוכנן על המבנים הסמוכים בתחום מניפת הצל. המגדל המתוכנן אינו גורע מזכויות שמש חורפית הבינוי הקיים בסביבה הקרובה לתוכנית.
- ג. **דו"ח סנוור** - החומרים המיושמים בפרויקט יעמדו בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית העיצוב. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות), ויהיו רפלקטיביות עד 14 אחוזים. אישור סופי לחומרי הגמר יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.
- ד. **דירוג אנרגטי** - על המבנה בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - '23-0023

1. **אופניים וכלים זעירים:**
  - א. מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023, או העדכנית יותר התקפה לעת הוצאת היתר.
  - ב. תקן חניית האופניים יהיה בהתאם לתקן החניה שקבוע בנספח התנועה המאושר עבור תכנית העיצוב.
  - ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה.
  - ד. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
  - ה. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תהיה ברכיבה רציפה מקומת הקרקע דרך מעליות החניון. תתאפשר חציה של מיסעות בין מעליות החניון וחדרי האופניים הממוקמים בגרעין.
  - ו. עבור שימוש תעסוקה: תתוכנן ותוקם מלתחה הכוללת מקלחת אחת לכל 3,000 מ"ר שטח עיקרי או לכל 20 עמדות אופניים, הקטן מהשניים. בבניינים ששטחם העיקרי קטן מ- 3,000 מ"ר או כשיש פחות מ-20 מקומות אופניים, תסופק לכל הפחות יחידת מלתחה אחת הכוללת שני תאי מקלחות מופרדים. המלתחות יהיו נגישות לכל משתמשי הבניין וימוקמו בקרבת חניות האופניים. חימום מים למלתחות יתבצע ע"י דודים חשמליים.
2. **חיסכון במים:**

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281. יותקן מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
3. **אנרגיה:**
  - ייצור האנרגיה: המבנה המוצע הנדרש לעמוד בבנייה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרש בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. המבנה מחויב להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת 146,619 קוט"ש ועם התיעלות אנרגטית שלא תפתחת מ-1% ממבנה ייחוס.
  - עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות. תשולב מערכת לניהול טעינה.
  - מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
  - תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג Low-E סלקטיבי מתקדם, התייחסות להצללות שיווצרו ע"י מבנים קרובים.
4. **ניהול נגר:**
  - שטחי פנוי מבינוי כפי שנקבעו בתכנית תא/מק/4679 מרחב סונוול חכמי והרצל 53 כוללים מקטע בחזית הצפונית והמערבית בתא שטח A101 וכן את תא שטח C101 במלואו ומהווים 15% מהשטח הכולל.
  - כדי לתת מענה אפקטיבי תתאפשר התקנה של ריצוף צפ או פתרון אחר לפי פרטים מאושרים ע"י עת"א כך שהנגר יחלחל מתחת לפני הריצוף ויתועל לשטחי איגום וחלחול בפיתוח.
  - בנוסף, חלק עיקרי מהמתחם כולו יהיה מגונן ויאפשר צמצום של הנגר העודף, הן ע"י קליטה של הגשם הישיר בשטחי הגינון, והן ע"י הפניה של הנגר המתנקז לשטחים אלו משטחי הריצוף סביב המגדלים.
  - החדרת מי נגר עילי משטח הגגות – יותקנו שני קידוחים בעומק של כ- 35 מטר, וכן יבוצע מאגר השהייה בקומת הקרקע בנפח של כ- 30 מ"ק אשר יקלטו לפחות 57% מהנגר הנוצר מהגג או נפח נגר שו"ע מהפיתוח, לפי התכנית המאושרת ע"י יחידת אדריכל העיר.
5. **סקר עצים:**
  - סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב.

#### 4. **גמישות:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

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

#### 5. **תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים לתכנית מוסכמת של השטחים הציבוריים
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
4. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים ושטחי הציבור

#### 6. **תנאי להתחלת עבודה:**

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
2. בניה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות או עמידה בתקן LEED בדרוג Platinum וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### 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. 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. 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.
7. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
8. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור שלושה כוכבים או מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum וכן דירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/14679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>0023-23' - 12</b>

9. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
10. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ומשרד אדריכל העיר.
11. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.

### חו"ד תכנון אסטרוטגי

**שטחי ציבור:** טרם נקבע שימוש. השימוש יקבע לעת הוצאת היתר הבנייה. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש.

### חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

- ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים לשביעות רצון הגורמים העירוניים:
1. תאום השטחים הציבוריים: עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים (בהיקף של 3,731 מ"ר), אופן החישוב שלהם (החישוב יעשה ללא מסדרונות, ללא גרמי המילוט ושטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור ובהתאם להנחיית אגף מבני ציבור ואגף הנכסים), גובה הקומות (4.5 מ' לכל הפחות), אופן פריסתם בתכנית, תכנון גרם מדרגות נפרד ובלעדי, שטחי תפעול במרתף, שטח המבואה כ-200 מ"ר ומיקומה הסופי, הפרדת חניות. תתאפשר פתיחת חלונות בכ-85% מהחזית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מיקום פתחי אוורור החניונים בהתאם לתכנון הפנים, תתאפשר גמישות מסוימת בנושא בהתאם לצרכי התכנית כולה ובהתאם לשימוש הציבורי. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.
  2. אישור אגף התנועה לנספח החניה תוך מתן מענה ראוי למיקום חניות האופניים ועמידה בתקנים הקבועים במדיניות שבח.
  3. אישור פיתוח השטחים הפתוחים וסימון זיקות ההנאה תוך הסכמה לחלוקת אחריות לתחזוקה בין היזם לעירייה.
  4. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח תוך: מיקום הקיוסקים עיצובם ואופן תפקודם במרחב, הצגת עומק נטיעות לעצים, התאמה לפרטי גמר עירוניים ברחובות המקיפים, סימון אזורים לסגירות חורף, הצגת היקף החזית המסחרית בהתאמה לנדרש בתכנית, עיצוב המבנה וכדומה.
  5. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן מוצגת עם הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להוצאת היתר בניה תקבע העירייה 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) ובכפוף להוראות התוכניות החלות.
  6. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:
    - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים
    - אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
    - היחידה העירונית לאיכוה"ס
    - אגף תברואה
    - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בשטחים הפתוחים
    - מחלקת הרישוי
    - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-23' מיום 20/12/2023 תיאור הדיון:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 0023-23

אורלי אראל: תוכנית עיצוב לתוכנית מאושרת, לאחר ההצגה יש תיקונים בחוות דעת צוות שנקריא אותם. תוכנית של תעסוקה בלבד עם שטחי ציבור מבונים במרחב שבח. רחל פלר יסקי מור סיון: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

אורלי אראל: בתחום השפ"פ הוקמו 2 קיוסקים במסגרת התב"ע ובנוסף בשלב הזה העירייה עדיין לא החליטה מה יהיה השימוש הציבורי בשתי הקומות ולכן זה נבנה כמבנה גנרי שיכול להכיל את הפעילות העתידית בגובה קומה כפי שדרשנו למסגרת של פעילות עירונית. ליאור שפירא: רחוב חכמי הוא דו סיטרי, איך התנועה תעבור? שושנה בר לב: במסגרת התוכנית הוצגה חלופה נוספת להרחבת המדרכות והוספת נטיעות. זה תכנון עירוני שאנו צריכים לקחת על עצמנו ולבצע, הרחבת המדרכות, ביטול חניות ועל חשבון מדרכה ועצים. התוספת של החניות למגדל הקיים זה כ- 150 חניות. ליאור שפירא: כמה רכבים ייכנסו למגדל הזה כל יום? שושנה בר לב: 150 רכבים כל יום. ליאור שפירא: זה הכל?

אורלי אראל: מדובר במגדל תעסוקה שקרוב לרכבת קו ירוק ואדום. רב התעסוקה מושתתת על הרכבת. יגיעו בתחבורה ציבורית זו המטרה ומדיניות העירייה. ליאור שפירא: יש בית ספר, יש מרכז לעיוורים את סונוול שמושך אנשים זה עלול ליצור פקקים גם בנת"צ של בגין

אורלי אראל: אנשים יבינו שאין חניה ויגיעו בתחבורה ציבורית אביגדור פרויד: תהיה בעיית חניה, מסכנים הצעירים בעוד עשר שנים אורלי אראל: זו תב"ע בתוקף למקומות חניה ליאור שפירא: אני לא מדבר על חניה, אני מדבר על הכביש שהוא צר והוא לא יכול להכיל, כל התנועה של ריב"ל והסביבה לא הגיוני

אודי כרמלי: זה יישאר רחוב צר. יש כאן עבודה תנועתית גם בהפקעה, בהרחבת המדרכה וביטול החניות התוספת השולית היא שאנו לא רואים את האזור הזה שאנשים יבואו ויחפשו חניה ברחוב. 150 מקומות חניה באזור כזה זה אפילו לא טיפה בים. ליאור שפירא: גם ריב"ל מתחילה לגדול וזו הכניסה היחידה שיש אודי כרמלי: בעוד עשור אף אחד לא יגיע למרכז העיר ברכב פרטי. מגדלי תעסוקה בלב הסיטי נבנים ללא תת קרקע.

ליאור שפירא: האם אנחנו יודעים לאפשר דרך ישראל טל כניסה רק למגדל? אורלי אראל: אתה מדבר על הסדרי תנועה שזה בתחום התוכנית הזו, זה עניין כלל מערכת של התנועה במרכז ת"א.

ליאור שפירא: זו הדרך שלי להעביר לגורמי המקצוע את המסר אורלי אראל: המסר התקבל אך גורמי המקצוע של מערך התחבורה בעיר לא נמצאים פה. אודי כרמלי: כל הסדרי התנועה אושרו בתוכנית הראשית בתב"ע. מלי פולישוק: כדאי שנציג התחבורה יהיה בישיבות מסוג זה

אורלי אראל: מדובר בתוכנית עיצוב בתחום הקו הכחול של התוכנית ולכן גורמי התחבורה לא נדרשים להיות פה. מלי פולישוק: רב העובדים בשוק כבר התחילו לעבוד עם התחבורה הציבורית אודי כרמלי: נכון. מלי פולישוק: מי מטפל בשפ"פ? שושנה בר לב: עיריית ת"א.

אורלי אראל: יש לנו תיקון לחוות דעת הצוות. שושנה בר לב: הוספנו 2 סעיפים לחוות הדעת הצוות.

התכנית הראשית קבעה בסעיף 4.1.g כי "במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, תותר גמישות של עד 5% בזכויות הבניה לצורכי ציבור בהתאם לתכנית הקומה בה ימוקמו שטחי הציבור הבנוי, וזאת לטובת בניית קומות שלמות בשימוש בלעדי לצרכי ציבור" התכנית כפי שמוצגת לוועדה המקומית כוללת את השטחים במלואם כמוצג בדראפט ואינה כוללת הפחתה או שינוי. במצגת המובאת לדיון השטחים הציבוריים מוצגים בשתי קומות מלאות ומבואת כניסה בקומת הקרקע. ההמלצה בשלב זה לאשר את תכנית העיצוב תוך עמידה בסך השטחים המצוינים בתכנית 3,731 מ"ר עיקרי ושרות במידה ובמסגרת היתר הבניה הצוות המקצועי ואגף הנכסים יווכחו שיש צורך לאפשר שינוי בסך השטחים כמתאפשר בתכנית הראשית, יובא לדיון בוועדה המקומית שינוי לתכנית העיצוב במסגרת היתר הבניה.

לנושא תכנית קומת הקרקע המוצגת עומדת בהגדרות התב"ע היות ולובי הכניסה ולובי השטחים הציבוריים נחשבים כחזית פעילה. כל זאת תוך עמידה בדרישות הגורמים העירוניים ואגף נכסים לתכנון והיקף השטחים הציבוריים בכלל ובקומת הקרקע בפרט.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14679(1) - מרחב סונוול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - 0023-23

יזם התוכנית: כתוב שתנאי לקליטת הבקשה היא תוכנית מוסכמת למבני ציבור. עדיין אין לעירייה החלטה מה יהיה הייעוד אנו מבקשים שזה לא יהיה תנאי לקליטת הבקשה אלא תנאי למתן היתר בניה. ליאור שפירא: דבר עם אנשי המקצוע ונשוב לדון בזה.

אודי כרמלי: אפשר להוסיף שורה בהחלטה להשאיר לשיקול דעת מהנדס העיר לקבוע את התנאים לקליטת בקשה.

מלי פולישוק: לא ברור סעיף 3 לגבי טיפול התחזוקה בשטחי השפ"פ

ליאור שפירא: נעבור לנושא ריב"ל ואז נחזור לנושא הזה

אלי לוי: בתכנית ניתן לראות שיש שטחים שהם שצ"פ ושפ"פ צריך לעשות הסכם שבו ייקבע או שהעירייה תתחזק הכל או שהיזם יתחזק הכל אבל זה יהיה לשיקול דעת העירייה בלבד, העירייה תחליט.

ליאור שפירא: מה לגבי בקשת היזם לעניין השימוש הציבורי לפני ואחרי?

אודי כרמלי: נוסף סעיף מכיוון שלתבי"ע אין הוראה לתנאי, נוסף סעיף שהיתר הבניה יכלול את השטחים הציבוריים לשביעות רצון מהנדס העיר בכל מקרה ההיתר יכלול את השטחים הציבוריים אבל אופן הפיתוח של החלקים הציבוריים במבנה ייקבע לשביעות רצון מהנדס העיר כתנאי לפתיחת בקשה.

ליאור שפירא: אבקש לנסח לפרוטוקול גם את עניין התחזוקה

אלי לוי: התחזוקה תהיה אחודה, אם זה על ידי העירייה או היזם זה ייקבע על ידי העירייה בהסכם.

ליאור שפירא: תכנית העיצוב מאושרת.

### **בישיבתה מספר 0023-23' מיום 20/12/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בהתאם להשלמת התנאים הבאים:

1. הוספת הוראה לתקנון תכנית העיצוב בדבר תאום השטחים הציבוריים: עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים (בהיקף של 3,731 מ"ר), אופן החישוב שלהם (החישוב יעשה ללא מסדרונות, ללא גרמי המילוט ושטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור ובהתאם להנחיית אגף מבני ציבור ואגף הנכסים), גובה הקומות (4.5 מ' לכל הפחות), אופן פריסתם בתכנית, תכנון גרם מדרגות נפרד ובלעדי, שטחי תפעול במרתף, שטח המבואה כ- 200 מ"ר ומיקומה הסופי, הפרדת חניות. תתאפשר פתיחת חלונות בכ-85% מהחזית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מיקום פתחי אוורור החניונים בהתאם לתכנון הפנים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים. שטחי הציבור יורחקו ממטרד תתאפשר גמישות מסוימת בנושאים הנ"ל בהתאם לצרכי התכנית כולה ובהתאם לשימוש הציבורי.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: אופן הפיתוח של השטחים הציבוריים במבנה יקבע לשביעות רצון מהנדס הועדה. ים.
3. תכנית העיצוב מתייחסת לשטחי הציבור בסך 3,731 מ"ר (עיקרי ושרות מעל לקרקע). במידה ובמסגרת היתר הבניה הצוות המקצועי ואגף הנכסים יווכחו שיש צורך לאפשר שינוי בסך השטחים כמתאפשר בסעיף 4.1 בתכנית הראשית, הדבר יובא לדיון בוועדה המקומית כשינוי לתכנית העיצוב במסגרת היתר הבניה.
4. אישור אגף התנועה לנספח החניה תוך מתן מענה ראוי למיקום חניות האופניים ועמידה בתקנים הקבועים במדיניות שבח.
5. אישור פיתוח השטחים הפתוחים וסימון זיקות ההנאה תוך הסכמה לחלוקת אחריות לתחזוקה בין היזם לעירייה.
6. אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח תוך: מיקום הקיוסקים עיצובם ואופן תפקודם במרחב, הצגת עומק נטיעות לעצים, התאמה לפרטי גמר עירוניים ברחובות המקיפים, סימון אזורים לסגירות חורף לנושא עמידה בדרישות התבע לחזית המסחרית - סעיף 4.1 ד - תכנית קומת הקרקע המוצגת עומדת בהגדרות התבי"ע היות ולובי הכניסה ולובי השטחים הציבוריים נחשבים כחזית פעילה. כל זאת תוך עמידה בדרישות הגורמים העירוניים ואגף נכסים לתכנון והיקף השטחים הציבוריים בכלל ובקומת הקרקע בפרט.
7. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי ולכן מוצגת עם הוראות גנריות לשטח זה. במידה ועד להגשת הבקשה להוצאת היתר בניה תקבע העירייה 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) ובכפוף להוראות התוכניות החלות.
8. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:

- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4679(1) - מרחב סונול חכמי	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12 - - 2023-0023

- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
- היחידה העירונית לאיכוה"ס
- אגף תברואה
- היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בשטחים הפתוחים
- מחלקת הרישוי
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו , אלחנן זבולון