



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1823-0018 - 1

שטח יוצא	הרחבת דרך	שטח נכנס	מס' חלקה
577		577 מ"ר	128 - דרך
9936 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה והרחבת דרך		4929 מ"ר	211
		2228 מ"ר	213
	560 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	1926 מ"ר	214
		1413 מ"ר	215
2433 מ"ר לאחר הרחבת דרך	291 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	2724 מ"ר	234
96		96 מ"ר	235 - דרך

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976			234-235, 211, 213-215	128

### מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים  
 מתכנן נוף – טלי וקסלר (נחלת הכלל)  
 יועץ תנועה – עירד שרייבר (דגש הנדסה)  
 יועץ שימור – שרי מרק/ אורי אמיר (אדם מקום)  
 מודד – רונן אורי (הלפרין פילוס)  
 מים וביוב – יורם לבל (לבל מהנדסים)  
 שמאי – יוסי ברק (ברק פרידמן קפלנר שימקביץ)  
 יועץ סביבה – רון לשם (לשם שפר)  
 אגרונום – טל גליקמן  
 ניהול פרויקט – נועה כרמון גלנטי/אודליה כהן (וקסמן גוברין גבע)  
 יזם ומגיש: קרסו נדל"ן בע"מ וקרסו ריב"ל 24-26

### בעלות:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ ובני משפחת קרסו כמופיע בטבלה:

הערות	בעלים רשומים/זכאים להרשם כבעלים	שטח נכלל בקו הכחול - במ"ר	גוש/חלקה
	עיריית תת-אביב יפו	577	6976/128
למעט 12/100 חלקים אשר הינם בבעלות מכבי קרסו	קרסו נדל"ן בע"מ (כפוף להבהרות בסעיף 2 לחלן)	4,929	6976/211
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,228	6976/213
רשום בית משותף – כל היחידות בבעלות היזם	קרסו נדל"ן בע"מ	1,926	6976/214
	קרסו נדל"ן בע"מ	1,413	6978/215
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,724	6976/234
	עיריית תל-אביב-יפו	96	6976/235

חברת קרסו נדל"ן בע"מ הינה בעלת זכויות ב- 96% מהשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

### מצב השטח בפועל:

מרחב קרסו (ריב"ל) ממוקם באחד מאזורי התעשייה ומהשכונות המוקדמות של העיר המזוהה היום כמרחב שבח. בשטח המגרש קיים מבנה משנת 1958 (בנייתו הושלמה ב-1972) אשר נבנה עבור מוסך ומבנה משרדים של חברת קרסו. המבנה תוכנן בסגנון מודרניזם מאוחר על ידי משרד אדריכלים ש. שעייה ואליאש רוזנבאום (רוז) והוא חלק מייצג מהמרקם העירוני תעסוקתי שהתפתח עם השנים במרחב. למבנה בוצעו שינויים פנימיים ואין לו תוספות בניה חיצוניות מאז שנות השבעים. מבנה המשרדים והמוסך משמשים גם היום את משרדי חברת קרסו.

המבנים במרחב נבנו בשנים שונות והשימושים השונים מפורטים במפה :



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. "מגדל קרסו" – בניין משרדים בן 9 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
2. בניין משרדים בן 4 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
3. מבנה בן קומה אחת עם גג קל המשמש כאולם אירועים
4. בניין משרדים בן 5 ק' המשמש למשרדים ואולם תצוגת רכבים בקומת קרקע
5. מרכז שירות של חברת קרסו בקומת הקרקע וחניה עילית מעל גג מרכז השירות
6. מבנה בן 4 ק' המשמש למשרדים ומסחר בין השאר למשרדי הנהלת חברת קרסו

### מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר כחלק מאזור תכנון 602. החזון במדיניות הינו יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה, ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 26, אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות במרחב שבח, בהן נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות ההולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

### תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה

המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ-1.5 דונם.

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (בכפוף למגבלות רשות שדות התעופה – עד 180 מטר מעל פני הים).

נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. נספח אזורי

תכנון אזורי תכנון - 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות.



**תכניות תקפות :**

- תא/1043 - אזורי תעשיה - 20/03/1969
- תא/1043/א' - שמושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו (הת) - 20/12/2001
- אי' - תכנית "אי" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א - 17/07/1941
- 50 - תכנית כללית למזרח תל אביב - 19/12/1940
- תא/1844 - השלמות קומה חמישית - רח' יגיע כפיים פינת יד חרוצים - 17/03/1977 (רק לחלקה 214)
- תא/2290 - בנין רב קומות - רח' יד חרוצים - 26/11/1987 (רק לחלקה 234)

**מצב תכנוני קיים :**

יעוד קיים :  
חלקות 211,213-215 : אזור תעסוקה  
חלקה 234 : מגרש מיוחד



דרך מוצעת	
מגרש מיוחד	
אזור תעסוקה	
בנין להריסה	
פגיעות מי תהום גבוהה א	
אזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום	
נדרש תיאום	
מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור	
קו בנין	
קו בנין בקומת קרקע	
קו בנין בקומת המרתף	
קו בנין בקומות עליונות	
גבול תוכנית	
גושים	
חלקות	

**תשריט מצב קיים**

**חלקה 211,213,215**

זכויות בניה : 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.  
 מספר קומות : 5, גובה המבנה - 17 מ'  
 שימושים : משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).  
 שה"כ שטח מותר לבניה : 17,140 מ"ר  
 בחלקה 211 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי) : כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

**חלקה 214**

**זכויות בניה:** 219.4% משטח המגרש 35% משטח עיקרי – שירות שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש (770 מ"ר)

**מספר קומות:** 5, גובה המבנה - 17 מ'

**שימושים:** משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

סה"כ שטח מותר לבניה: 4,226 מ"ר

**חלקה 234**

**זכויות בניה:** 250% משטח המגרש נטו

**מספר קומות:** 10, גובה המבנה - 57 מ'

**שימושים:** קומות קרקע מסחרית, שימש למלאכה, תעשיה קלה ומעבדות.

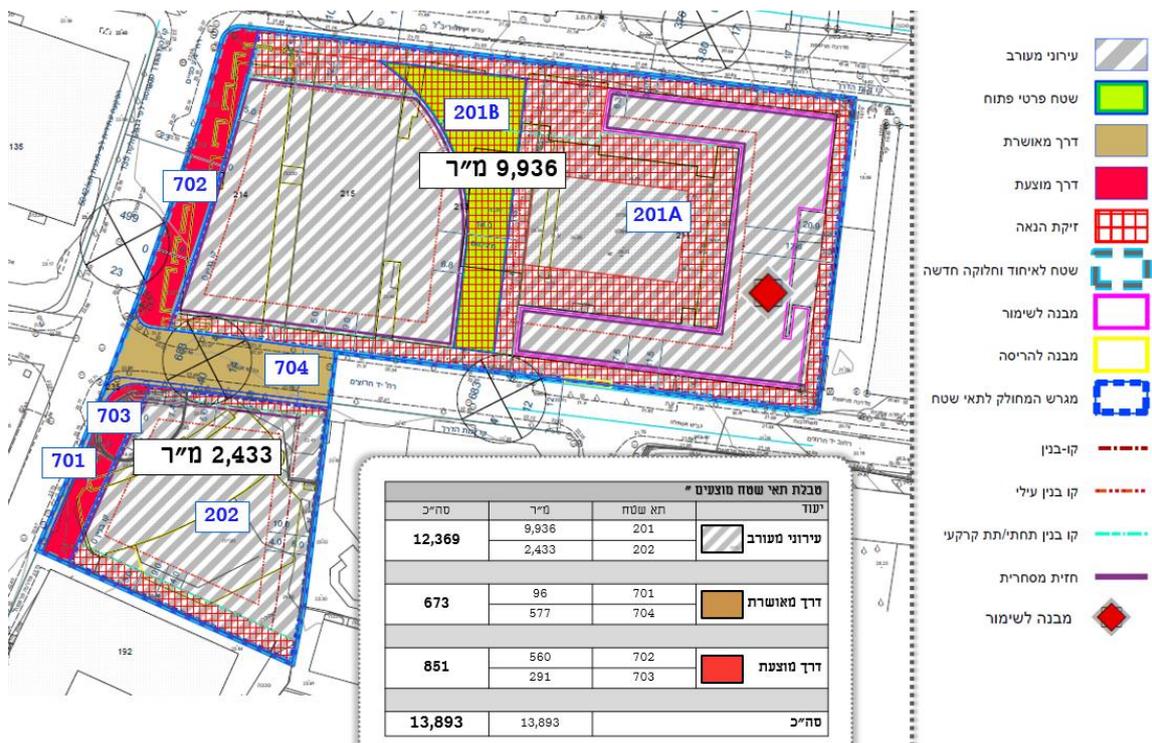
סה"כ שטח מותר לבניה: 6,810 מ"ר

**סה"כ שטח בנוי מותר בכל שטח התכנית על פי תכניות תקפות: 28,176 מ"ר**

**מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שטחי ציבור בנויים ומגורים, כולל דיור בהישג יד. התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, מרחיבה את רחוב יגיע כפיים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח בקומת הקרקע שאינו מבונה במגרש 201 וברוב מגרש 202 ומייצרת מעברים להגברת הקישוריות בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202. שלושת המגדלים יבנו על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי בניה בנינו מלווה רחוב לדופן פעילה בהתאם למרקם העירוני הקיים ורוח המקום. במגרש 201 יבנו 2 מגדלים: המגדל המזרחי יבנה בנסיגה מעל המבנה לשימור בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים. המגדל המערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), מגורים ושטחי ציבור מבונים. במגרש 202 יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה בכל מגרש לא יעלו על רח"ק 12.8 משטח כל מגרש. שימוש המגורים הכולל בתכנית בהיקף של עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית כולל דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית ובהתאם למדיניות העירונית.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1 - - '23-0018

## **תשריט מצב מוצע**

### **מטרות התכנון:**

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על הזהות המקומית של מרחב שבח.

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה ומגרש מיוחד ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ.
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור וכן הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
7. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
8. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
10. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. הרחבת רחוב יגיע כפיים.
14. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
15. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

### **שימושים:**

#### **מגרש 201 ומגרש 202:**

א. קומת הכניסה:

מסחר, כניסות ומבואות למבנים, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות (שימוש מלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י.

- שטחים לרווחת המשתמשים.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים.

קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים. הסבת שטח החניה לשימושים עיקריים יתאפשר בכפוף לפרסום לעת הוצאת היתר בניה.

2. חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר).

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2.

### **גובה ומספר קומות:**

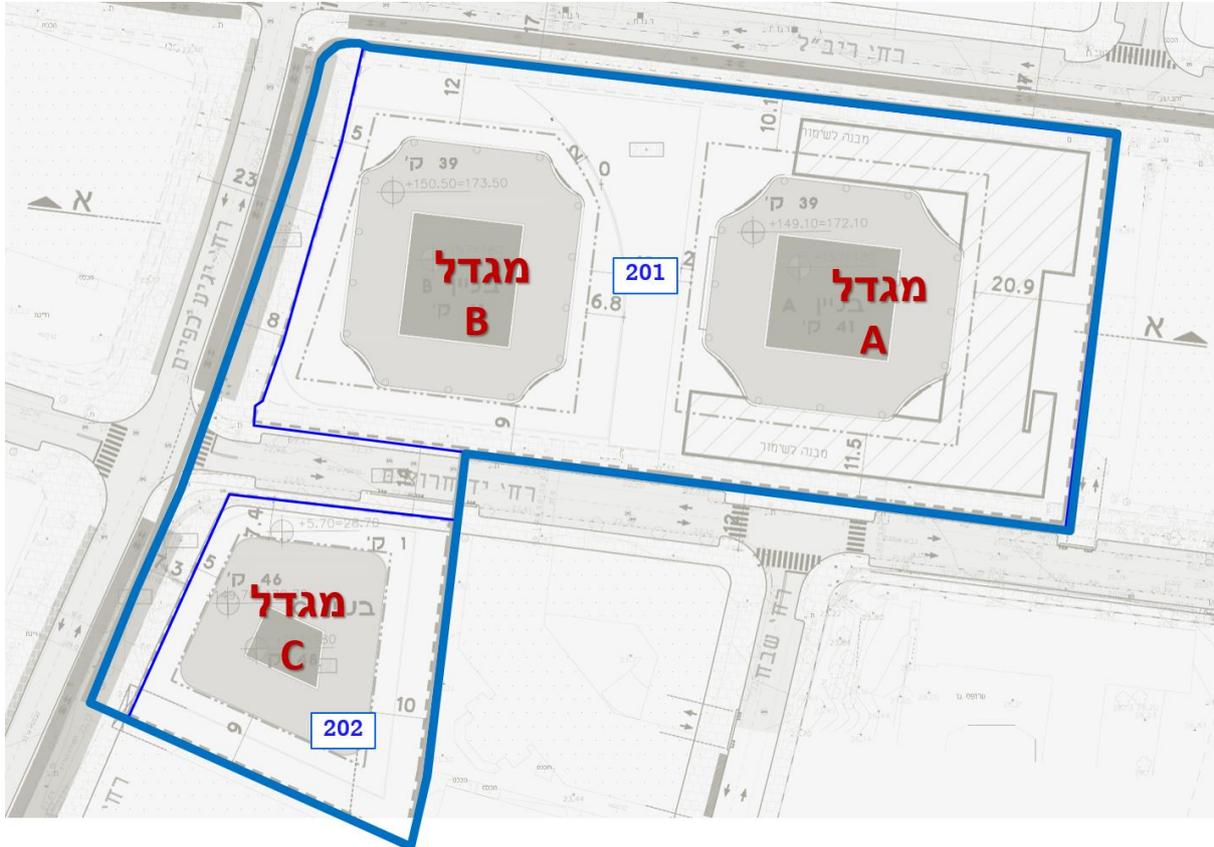
מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B ובמגדל A עד 45 קומות. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.

רוב המבנים בסביבה נבנו מתוקף תכנית תקפה המותירה בינוי בגובה עד 5 קומות. המרחב בסביבת התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בבניה מגדלית ובציפוף משמעותי

בדומה לתכנית זו אשר יאושר בהליך של קידום תכניות מפורטות כך שגובה המגדלים המוצע בתכנית זו תואם לבינוי העתידי במרחב.

גובה :

גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית. במידה ויוסרו מגבלות רת"א לגובה המקסימלי (עד 180 מטר מעל פני הים), ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך שימור הרצפה חלקי קרקע המקסימלי ע"י צמצום תכסית המגדלים.



### תרשים מיקום המגדלים

גובה קומות כמפורט להלן:  
א. תא שטח 201A :

#### מגדל A

קומת קרקע ומסד במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.  
במגדל לובי עד גובה המבנה לשימור הקיים. קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.  
קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מטר.

#### מגדל B

קומת קרקע : עד 6 מטר .  
קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטח ציבורי.  
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

#### ב. מגדל C : 202

קומת קרקע : עד 6 מטר  
קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר  
קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר.

בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.

בכל המגדלים גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.  
בכל מגדל יתרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	20/09/2023
בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	1 - - '23-0018

העיצוב.

**קווי בנין :**

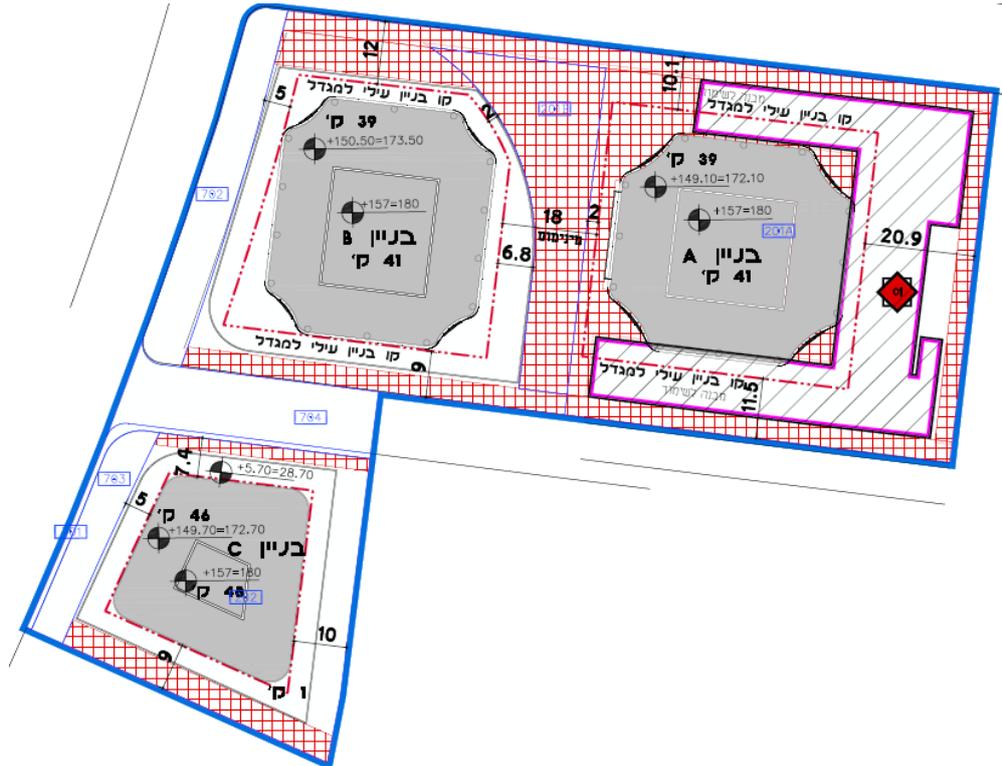
בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור. קו בניין לקומת קרקע, מסד ומרתפים בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור וכפי שמופיע נספח קווי בניין. קווי הבניין למגדלים יהיו בנסיגה כפי שמופיע נספח קווי בניין.

המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט. המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'. הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים.

**נספח קווי בניין בקומת קרקע ומסד**



**נספח קווי בניין למגדלים**



**תכנית:**

תכנית מרבית במגרש 201 עד 70% (על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי). התכנית מבוקשת לצורך השתלבות המגדלים במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה של המבנה הקיים והבינוי החדש, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. תכנית מרבית במגרש 202 עד 60%

**שטח קומת מגדל מקסימלי:**

במגרש 201 עד 1800 מ"ר ברוטו לכל מגדל. במגרש 202 עד 900 מ"ר ברוטו.

**חזית מסחרית:**

א. שטח המסחר:

- היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5 ולא יפחת מ-2,500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 201 ומ-250 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 202.
- מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע. עד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים במגרש 202 וגג מגדל התעסוקה המערבי במגרש 201.
- במגדל המזרחי במגרש 201, ובגג המבנה לשימור, לא תהיה מגבלה למיקום השימוש המסחרי.
- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.
- שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

**מרפסות:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים

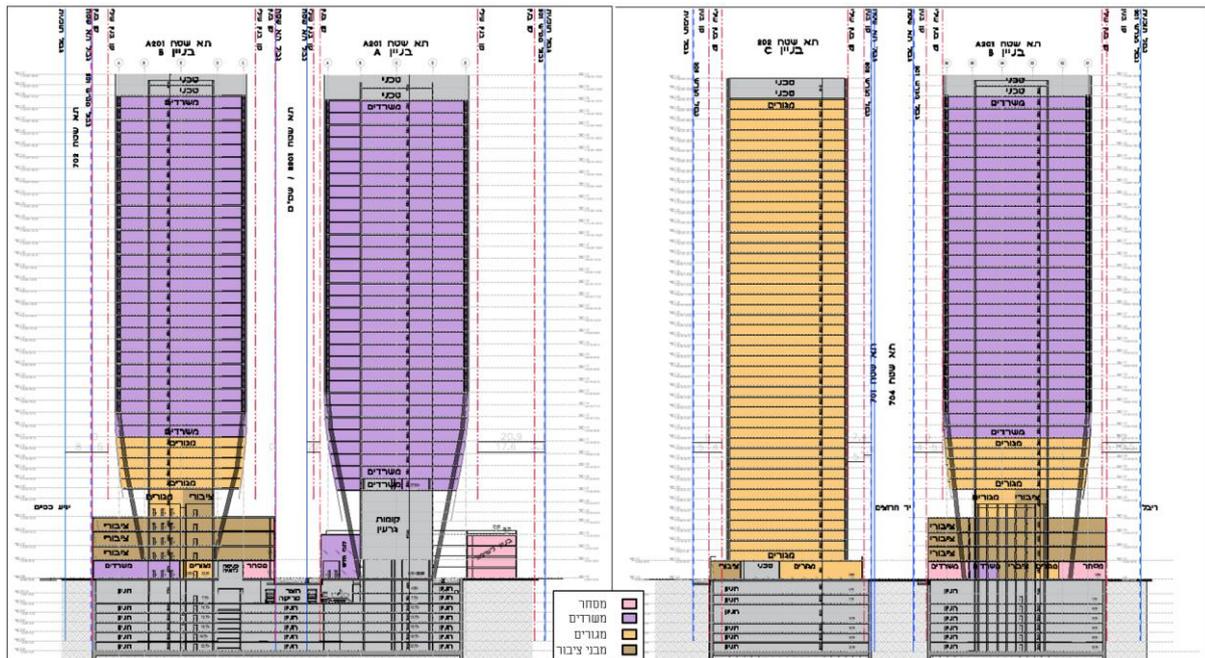
ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מרפסות ו/או מרפסות גג.

**מלונאות:**

- א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5.
- ד. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בנייה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים ותובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- ה. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול רישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- ו. אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

**טבלת זכויות בניה:**

מגדל	מספר מגדל	שטח מגדל לפני הרחבת דרך	הרחבת דרך	שטח מגדל אחרי הרחבת דרכים	רח"ק	סה"כ שטח על קרקעי לבניה על קרקעי	סה"כ שטח ציבורי	סה"כ שטח בניה סחיר	שטח לתעסוקה 75%	שטח למגורים 25%	חלוקת שטחי המגורים לפי תאי השטח
"קרסו"	201	10,496	560	9,936	12.8	127,181	9,585	148,738.2	111,553.7	37,184.6	6,042
"מגדל קרסו"	202	2,724	291	2,433		31,142					31,142
סה"כ		13,220	851	12,369		158,323					10,585



חתימים לפי שימוש

**טבלת פירוט לפי שימושים :**

יעוד	תא שטח	שימוש ***	יחיד	מעל הקרקע			מתחת לקרקע	
				שירות **	מ"ר	%	עיקרי	מ"ר
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	92,962	18,592	111,554	63,085	
	201	מגורים (דב"י)	72	5,234	1,308	6,542		
	202	מגורים	266	19,258	4,814	24,072		
	202	מגורים (דב"י)	72	5,256	1,314	6,570		
	201/202	מבנים ומסדות ציבור		7,373	2,212	9,585		
		סה"כ		410	130,082	28,241	2,500	63,085

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.  
 ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר המהווים רח"ק 12.8 מכל מגרש.  
 ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים ו- 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 ועד 15 יחידות דיוור, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית יציוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הקבוע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.  
 ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.  
 ה. יותר, לשיקול דעת הועדה המקומית, להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.  
 ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.  
 ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.  
 ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יחיד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.  
 ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע. מתוכם עד 1,675 מ"ר עיקרי + שירות אשר ניתן למקם בגגות מגדלים B בתא שטח 201A ומגדל C במגרש 202. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר.  
 י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.  
 יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א (עד 180 מטר מעל פני הים).  
 יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.  
 יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.  
 יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.  
 טו. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות.  
 טז. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).  
 יז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

**הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים :**

**מגרש 201 בשטח : 9936 מ"ר**

שטחי בניה כוללים : 127,181 מ"ר מתוכם :

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע)

- 6,542 מ"ר למגורים

- 9,085 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

**מגרש 202 בשטח : 2,433 מ"ר**

שטחי בניה כוללים : 31,142 מ"ר מתוכם :

- 30,642 מ"ר למגורים

- 500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע ולא יפחת מ-2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל לרחבה שלצד המבנה לשימור והמגדלים

#### מגורים

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

#### פירוט יח"ד:

תא שטח 201 - 72 יחידות דיור בהישג יד.

תא שטח 202 - 338 יח"ד מתוכן 72 יחידות דיור בהישג יד ו- 266 יח"ד רגילות.

#### סה"כ יח"ד: 410 \*

(\*לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד, כולל עבור יחידות דיות בהישג יד, ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים)

#### תמהיל יח"ד ושטחן:

תמהיל יחידות הדיור בהתאם למדיניות מרחב שבח ומתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר

עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)

עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לחוות דעת של היחידה לתכנון אסטראגי.

#### דיור בהישג יד:

התכנית כוללת 37,184 מ"ר למגורים שהם 410 יח"ד. מתוכם, 144 יח"ד דב"י בהיקף של 13,112 מ"ר המהווים 35% משטחי המגורים בתכנית.

יחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט ויורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

#### מרחבים מוגנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 10018-23' - 1

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית. פתרונות המיגון ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

## **הקצאות ותועלות לצרכי ציבור**

### **הקצאות לצרכי ציבור**

בכל תחום התכנית ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע המחולקים ל-9085 מ"ר במגרש 201 ו-500 מ"ר במגרש 202. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון. שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

### **תועלות ציבוריות:**

עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 8,864 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ-97 יח"ד.

### **מבנה לשימור**

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו. התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 7/3/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים ושילובו בתכנית המוצעת.

- א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בבניה המגדלית, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות ודרך השתלבות המבנה החדש במבנה לשימור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב וכן אופן המפגש עם המגדל.
- ב. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בניי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- ג. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
- ד. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ה. החזית החדשה של המגדל תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- ו. למבנה יבוצע תיק תיעוד בתיאום ובאישור עם מחלקת השימור.

### **פיתוח המרחב הציבורי:**

בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

### **הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:**

הרחבת רחוב יגיע כפיים לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב כך שזכות הדרך ברוחב משתנה בין 23.5 מטר ל-23 מטר.

זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברחוב ריב"ל ויד חרוצים עד לדופן המבנה לשימור והמבנים החדשים. במגרש 201 המדרכה ברחוב ריב"ל גדלה ברוחב משתנה בין 3.8 מטר עד לחזית המבנה לשימור ו-10.5 מטר בחזית המבנה החדש. המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 4 מטר ועד חזית המבנה החדש. במגרש 202 המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 2.4 מטר.

במגרש 201 קיימים שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המקשרים בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים. האחד בין המגדלים והשני לצד המבנה לשימור.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו</b>	<b>20/09/2023</b>
<b>בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע</b>	<b>1 - 0018-23'</b>

- באותה עת.
- ז. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
  - ח. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים.
  - ט. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחוו"ד סביבתית.
  - י. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
  - יא. שילוב שימושי מלונאות.
  - יב. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
  - יג. דו גלגלי:
  - פיזור חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח, במחסנים ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
  - קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
  - יד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
  - טו. חלחול:
  - קביעת תחום פנוי לחלחול, שהיה ונטיעת עצים.
  - פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
  - טז. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
  - יז. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.
  - יח. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
  - יט. הצגת פתרונות:
  - לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.
  - תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח. אם ידרשו חדרי שנים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים. פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.
  - הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושי ציבוריים ו/או תעסוקה.
  - ק. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
  - כא. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגישה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה.
  - כב. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
  - כג. תיק תיעוד מפורט יהיה תנאי לאישור תוכנית עיצוב.

#### **עצים:**

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	20/09/2023
בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	1 - 0018-23

- ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: 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.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

#### **זיקת הנאה:**

במגרש 201 כל השטחים הלא מבונים במגרש ובמגרש 202 השטח המסומן בתשריט יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. בקו בניין קידמי תותר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות בלבד.

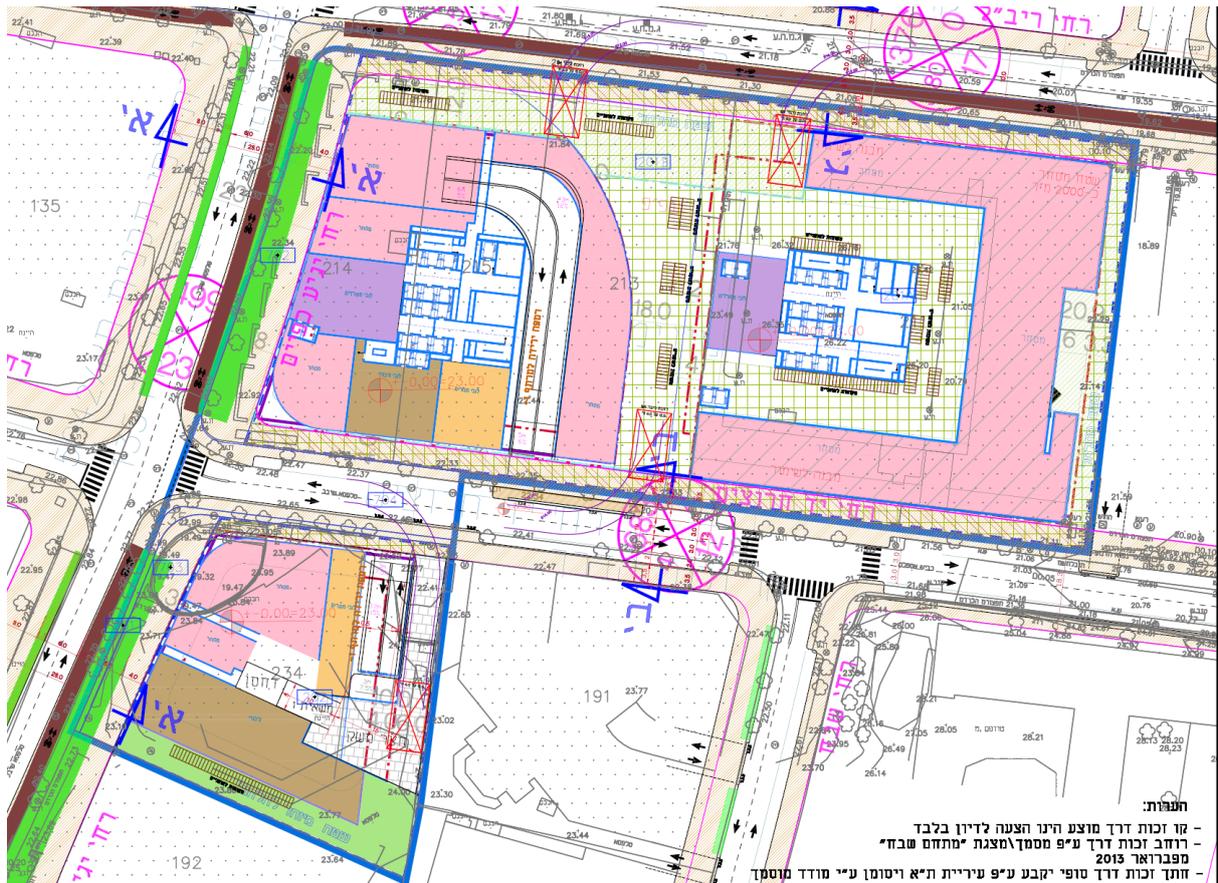
בתחום זיקות הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת רגל ורוכבי אופניים.

לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

בשטחי זיקות הנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח.

זיקות הנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות**



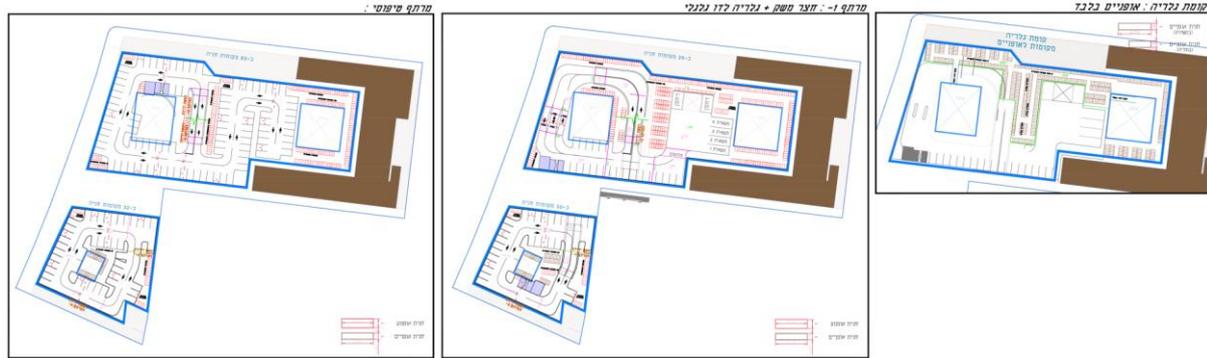
### קומת קרקע מנספח התנועה

#### תנועה וחניה:

- א. תקן החניה:  
תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.  
תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.  
דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן.  
תקן החניה למסחר יהיה 0.  
תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע.  
תקן החניה לכו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.  
חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.  
לשטח ציבורי התקן ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ג. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות ולא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יגיע כפיים.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

#### מרתפים:

- א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
- ב. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש ובתחום קווי בניין למרתפים עבור ניהול מי נגר, לחול ונטיעות עצים בוגרים. לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.
- ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.
- ה. גובה קומת מרתף ראשונה יהיו כ-8 מ' ברוטו וגובה שאר הקומות המרתף יהיו כ-3 מ' ברוטו.



## בניה ירוקה/קיימות/נגר/חילחול

### בנייה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

### יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכנן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

### שטח לחלחול

1. יש להתקין 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.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. אחוז החלחול במגרש 201 נקבע מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1 - 0018-23'

3. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

#### התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע שטח כולל	מצב קיים בניין לשימור (שטח עיקרי חלקה 211)	מצב קיים (שטח עיקרי לכל החלקות)	נתונים	
לפי רח"ק 12.8	כ-225%	200% בחלקות 211,213,215 219% בחלקה 214 250% בחלקה 234	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
158,323		28,176	מ"ר	
בין 41 ל- 48	5	5 בחלקות 211,213-215 10 בחלקה 234	קומות	גובה
156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים	16.75	17 בחלקות 211,213-215 57 בחלקה 234	מטר	
70% במגרש 201 60% במגרש 202	41.6% (כ-2050 מ"ר)	-		תכסית
רכב פרטי : כ-537 ח.נגישות : כ-12 אופניים : כ-1392 אופנועים : כ-1055 תפעולי : כ-8	-	-		מקומות חניה

זמן ביצוע:  
שוטף.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס חוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0947341			
שם התכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו			
מגיש התכנית קרסו גרל"ן			
עורך התכנית יסקי מוז סיון אוריכלים			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			





<p align="center">+</p> <p>התכנית מציגה הרחבת הרחוב וגייע כפינים וקביעת זיקת הנאה בכל השטח הלא בנוי בין קו בניין לקו מגרש כך שיהווה המשך למדרכה.</p>	<p>3.6.14 (ב) רחוב מקומי          רחוב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבח</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי          3.6.1 - 3.6.18          הוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגלים תחת תהליך מרחב רחוב עירוני, שכונתי או מקומי</p>
<p align="center">+</p> <p>חות דעת תחברתית מתאריך 13.09.2022</p> <p align="center">+</p> <p>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p> <p>תקן הניה לתעסוקה 1: 350, 0.5 לוח"ד מגורים, תקן 0 למסחר.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח)          3.8.2 (ה) דרך מקומית          3.8.7 תקן חניה          3.8.2 (ג) שביל אופניים</p>	<p><b>נספח תחבורה:</b></p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן הנייה (3.8.7)</p>
<p align="center">+</p> <p>אושר בוועדת השימור מתאריך 07/03/2021. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה.</p>	<p>סעיף 4.3.1 ר-4.3.3</p>	<p><b>מבנה לשימור:</b>          הכלולים ברישימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>
<p align="center">+</p> <p>קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופנתוח כתנאי לחיזר</p>	<p>4.4.1 (ח): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.          סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית          סעיף 4.4.3 בינה ירוקח          תנאי לחיזר החניות מרחביות</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקח (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת 11% שטח בנוי מבניה על ונת קרקעית לצורך חלחול מכוון שלא ניתן למס את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה חקיים לשימור קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוז וניחול מי נגר. התכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת הוראות בתכנית לגבי תנאים לחיזר בינה.</p>	<p>הכנת נספח ביוב (א) 4.6.2 (ב) 4.6.4 (ג) 4.6.5</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מיק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: חנויות המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימושי בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלקה עליו תוכנית כוללת לא תסתדר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת; עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2); וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8); ו- (17) שבו.
מחוז הסעיף	62. (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים; (8) - הגדלת מספר יחיד; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בניין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א)(13)	קביעת מבנה לשימור
סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין זכות מעבר

תאריך וחותמת			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ומשפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025933235		5-3-23
שם ומשפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלח אברהם-אוני, עו"ד	2438976-9		2.3.2023

תורם | 2017



מרץ 2022

לכבוד  
 טל מלץ - צוות מרכז  
 עורך הפרוגרמה: רועי עברי, עוזבן על ידי יעל נויפלד - תכנון אסטוטגי

**הנדון: עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור מרחב ריב"ל**



**1. תיאור הפרויקט**

**כללי:** מסמך זה מציג את עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור למרחב ריב"ל, זאת לאור החלטת מה"ע על שמירת המבנה הקיים במגרש המזרחי.

**שטח התכנית:** 13.893 דונם

**מצב תכנוני נכנס – יעודי קרקע:**

דרך מאושרת: 0.684 דונם  
 עירוני מעורב: 13.22 דונם.

**מצב תכנוני נכנס – שטחי בנייה:**

תעסוקה ומסחר (תא שטח 201): 28,339 מ"ר ברוטו  
 תעסוקה ומסחר (תא שטח 202): 6,126 מ"ר ברוטו  
 סה"כ שטחי בניה במצב נכנס: 34,465

**מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות

**מצב תכנוני מוצע:**

	12.8	רח"ק
	12.369 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	158,323 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
כ-75% מסך השטחים	118,742 מ"ר	שטח לתעסוקה ומסחר
כ-25% מסך השטחים	39,581 מ"ר	שטח למגורים
	350 יחיד	יח"ד



**2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:**

**התכנית מציעה תוספת כ-350 יח"ד.** לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 1.9, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-664 תושבים בשטח התכנית.

**שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:**

סה"כ	
1.3	שב"צ מקומי (דונם)
0.2	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.5	ס"ה כ שב"צ (דונם)**
3.3	שב"צ (דונם)***

יהנותו מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.  
 \*\* תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.  
 \*\*\* תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שב"צ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

**עבור תוספת שטחים שאינם למגורים**

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

**חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):**

סה"כ	הסבר
34,465	שטחי בניה לפי תכניות תקפות
158,323	שטחי בניה במצב מוצע
12.369 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
23.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $0.75 * 40\% * (158,323 - 34,465) / 158,323$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחיק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
2.9 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) $2.9 * 12,369 = 23.5\%$ שטח המגרש לחישוב זכויות

**סיכום צרכי ציבור נדרשים בפרויקט:**

- 1.5 דונם שטח למבני ציבור ("חוס") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 3.3 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.9 דונם קרקע לסל צרכי ציבור (דרכים/שב"צ/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.





### **שטח למבני ציבור:**

כיוון שאין אפשרות להקצות מגרש ציבור בפרייקט, יש להקצות השטחים הציבוריים כחלק מהמבנה הסחיר.

### **חישוב היקף השטחים:**

1.5 דונם עבור תוספת יחידות הדיור + 2.9 דונם עבור שימושי התעסוקה = 4.4 דונם.

משטח זה תופחת ההקצאה לדרך בסך 0.85 דונם. לפיכך יתרת השטח היא 3.55 דונם.

בהמרה לשטח ציבור בנוי לפי מפתח רח"ק 2.7 הנהוג במרחב זה **ההקצאה לשטח ציבור בנוי בפרייקט**

**תהיה 9,585 מ"ר.**

### **שטחים פתוחים:**

כיוון שמאפייני התכנית לא מאפשרים הקצאה של שצ"פ בשטחה, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה ולשלב הירוק העירוני, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

### **תועלות ציבוריות**

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/500 ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נופת לשימושים ציבוריים ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית דב"י, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

$$\text{התחשיב: רח"ק אמצע: } (12.8+4.2) / 2 = 8.5$$

$$[158,323 - (8.5 * 12,369)] * 0.2 = 10,637 \text{m}^2$$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטוטגי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1 - 0018-23'

## חוות דעת סביבתית תקציר מנהלים

ירושלים – פברואר 2023

- 1.1 כללי**  
התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממערב, יד חרוצים ובינוי קיים מדרום והמסגר ממזרח.
- 1.2 תיאור התכנית**  
תכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית. ייעודי התכנית: עירוני מעורב, דרך קיימת ודרך מוצעת. התכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים ומגורים, שטחי ציבור בנויים (לא רגישים), שימור ושיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים. התכנית תאפשר חיזוק הקשרים בתוך המתחם ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.
- 1.3 סביבת התכנית**  
שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. בסביבת התוכנית פועלים מספר מוסכי מכוונות, מוסכי פחחות וצבע ומסגרות, אשר עלולים להוות פוטנציאל להשפעות ומטרדים סביבתיים מקומיים. מבדיקה שנעשתה, לשימושים אלה אין היתרי רעלים ועל כן אינם נדרשים במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. עיקר המטרדים נובעים מהיבטי רעש הכרוכים בפעילותם השוטפת.
- 1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע**  
למתחם הוכן סקר היסטורי. ממצאי הסקר מלמדים כי בשטח המתחם התקיימה ומתקיימת פעילות אשר עשויה הייתה לגרום לזיהום קרקע. נמצא כי פוטנציאל הזיהום העיקרי במתחם הנו ממוסך אשר פעל במערב התכנית (סככת המוסך קיימת גם היום ומשמשת כאולם אירועים), בורות ספיגה של המוסכים השונים ומנפקה עם מיכל בניזין טמון. הסקר הציע תכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע בשטח התכנית. הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ב-24.8.2021.
- 1.5 אסבסט**  
בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית. בקומות המרתף, בגגות המבנים ולאורך חלק מהחזיתות נצפו מופעים של צנרות וארובות המכילים אסבסט צמנט. לאורך הדופן הדרומית של אחד המבנים, בקומה השנייה, (יד חרוצים 15) נמצאו רפרפות המכילות אסבסט צמנט בכמות גדולה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1 - 0018-23'

סקר האסבסט הוגש ואושר על ידי ממונה אסבסט בעיריית ת"א ב-22.6.2022.

## 1.6 מסמך סביבתי

בחודש יוני 2021 הוגש לידי הרשות לאיכות סביבה מסמך סביבתי לתכנית. בחודש ספטמבר 2021 התקבלה התייחסות הרשות לתכנית ולמסמך הסביבתי. בחודש יוני 2022 הוגש מסמך סביבתי מתוקן בהתאם להערות הרשות והתייחסותה. להלן עיקרי המסמך המתוקן.

### 1.6.1 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.  
בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.  
לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

### 1.6.2 הצללה

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י הקריטריונים המקובלים על ידי עיריית ת"א.  
נמצא כי מבין 24 מבנים רגישים להצללה הנמצאים בתחום צל התכנית המוצעת, 8 חורגים מהקריטריון לחזיתות דרומיות בחלק מקומותיהם ושניים נוספים חורגים מהקריטריון לגגות (אחד מהם חורג מהקריטריון כבר במצב הקיים).  
באשר לבינוי המוצע, נמצא כי כל גגות המגדלים בשטח התכנית עומדים בקריטריון, כך גם לגבי מרבית גגות המסחר בבסיסי המגדלים. למעט המגדל הצפון-מערבי, אשר עומד בקריטריון לחזיתות דרומיות רק ב-11 מקומותיו האחרונות, כל החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע עומדות בקריטריון.

### 1.6.3 רעש

הפרויקט נכלל במרחב התכנון של מתחם "שבח", אשר עבורו נקבעה לאחרונה מדיניות עירונית אשר בין עקרונותיה נכללת התפיסה של עידוד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים. ההנחה לגבי איזור זה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית המוצעת לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים מפלסי הרעש הקיימים, אשר עלולים לחרוג מהקריטריון.  
לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלי יוכן דר"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימושים ציבוריים, ככל ויאוכלסו בשימושים רגישים. הדר"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.  
לעת התכנון המפורט יוכן דר"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הדר"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו</b>	<b>20/09/2023</b>
<b>בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע</b>	<b>1 - 0018-23'</b>



**DAGESH ENGINEERING** | דגש הנדסה  
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

13.09.2022  
344-20/151/22

דוא"ל: [levhar-gabay\\_i@tel-aviv.gov.il](mailto:levhar-gabay_i@tel-aviv.gov.il)

לכבוד  
גבי אירית לב הר  
אגף התנועה  
**עיריית תל-אביב**

ג.נ.

**הנדון: פרויקט קרסו ריב"ל (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000**

חיות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

*הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.*

#### 1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ולאורך רחוב יד חרוצים וממזרח לרחוב יגיע כפיים.

היקפי הבינוי העיקריים בפרויקט כוללים כ- 410 יחידות דיור (מתוכם 144 יחידות דב"ס), כ- 93,000 מ"ר תעסוקה, כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 7,400 מ"ר לשטחי ציבור.

#### 2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול מחלקת תכנון מרכז ואגף התנועה.

הסדרי התנועה כוללים הרחבה של זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים והסדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב ריב"ל וברחוב יד חרוצים בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות בחזית הפרויקט (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.

הרחבת זכות הדרך מאפשרת גמישות של מערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וזרקע נלווה לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנון ויאושרו ע"י עיריית תל אביב, כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות יד חרוצים וריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 5257334 | 2 Ben-Gurion St. Ramat-Gan 5257334  
טל: 03-7554444 | פקס: 03-7554433 | e-mail: dgsh@dgsh.co.il



### 3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.  
תואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים מתחנת קרליבך הסמוכה.

### 4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום/ירוק) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שד' הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית לתקני החניה אשר הוגדרו למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 0.5 ליחידת מגורים אחת (דב"י / השכרה - תקן חניה אפס)
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) מרחוב יד חרוצים אל מגדל המגורים הדרומי ורמפה אל שני מגדלי התעסוקה / מסחרי הצפוני שתהווה גם רמפה תפעולית לנישה לחצר משק תת קרקעית לפריקה / טעינה. הפרויקט יכלול לא יותר משתי כניסות (רמפות) לחניה.

מערך התכנון מתבסס על עד 6 קומות מרתף במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה/טעינה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים.

היצע החניה עבור מבנה המגורים יוסדר במגרש המגורים והיצע החניה עבור מגדלי התעסוקה/מסחר במגרש הצפוני במרתפי חניה תת קרקעיים (גלריות וכד') ובשילוב במפלס הפיתוח.

### 5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שבח וכולל הסדרת מערך רחובות ומעברים איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכד' לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

בכבוד רב,

ניר שריבר

התוכן	מס' החלטה
מרחב ריב"ל קרסו - 4985/מק/תא/507-0947341	20/09/2023
בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	1 - - 2023-0018

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

#### תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 201 מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה וכן דופן בינוי מלווה רחוב בקומת הקרקע בהתאם לרוח המקום ולמדיניות מרחב שבח.

#### גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. במגדל המזרחי במגרש 201 שמעל המבנה לשימור מבוקש גובה קומת בגובה המבנה לשימור הקיים. הגובה הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

#### חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מבוקשת חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר בשל שילוב גרעין המגדל במבנה הקיים לשימור.

#### חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.

3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.

4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.

5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.

7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.

8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.

10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/03/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23'ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :**

טל מלץ : מציגה את עיקרי התכנית.

עמי מור : מציג את התכנית מתוך המצגת.

ליאור שפירא : מה היו הזכויות אם המבנה לשימור לא היה לשימור?

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	20/09/2023 1018-0018-23 - 1

אורלי אראל: אותן זכויות רח"ק 12.8 ובינוי אחר עם בניה מלוות רחוב.  
ליאור שפירא: ממתני הבניין הוחלט לשימור?  
אורלי אראל: במרץ 2021 נדון בוועדת השימור,  
הדס נבו - גולדברשט: לדעתנו המבנה יש לו חשיבות כלפי הרחוב בנוכחות האורבנית שלו תוך שמירה על  
הזהות המקומית של הסביבה הזו, לכן הרחבה היתה בעלת פחות ערך היות והיא מנותקת מהרחוב.  
אורלי אראל: תוכנית טובה שנותנת היקף דב"י עצום שטחי ציבור מבונים, ושימור של מבנה קיים.  
טל מלץ: תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות  
השפ"פ והמדרכות.  
ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות והתוספת אנו מאשרים את התוכנית.

### בישיבתה מספר 0005-23 מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות ותחזוקה של שטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות שפ"פ והמדרכות.
2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.
3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.
4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.
5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.
8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.
9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.
10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

### מהות הדיון - בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית

הצוות המקצועי בעירייה מבקש להאריך את מועד הגשת התנגדות לתכנית בכדי לאפשר להגיש התנגדות מהנדס עיר שתעסוק בדיוק הוראות התכנית הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי והתאמתו בין היתר לבית ספר יסודי, על כל המשתמע מכך.  
בדיקת ההיתכנות לשימוש זה נערכת בימים אלו, אך יש מספר נושאים שכבר עתה אנו מניחים כי יש לדייק על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי הנ"ל בעתיד לכשיידרש, כגון: אפשרות לשטח פתוח מגודר, גובה קומות, העברת שטחי בניה בין תאי השטח (שלא תוכל להיעשות בשלב תכנית העיצוב), שטחי חוף וכיוצ"ב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341-תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	20/09/2023
בקשה להארכה להגשת התנגדות מה"ע	1 - 0018-23

כאמור מטרת ההתנגדות היא לייצר גמישות תכנונית עבור ביה"ס היסודי הנדרש באזור עפ"י הנחיות הנהלת העירייה והיח' לתכנון אסטרטגי.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-23 ב' מיום 20/09/2023 תיאור הדיון :**

הראלה אברהם אוזן : נוכח הדחיפות והצורך לעמוד במועדים מובא נושא מחוץ לסדר היום. תכנית מרחב ריב"ל קרסו, הבקשה היא להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית. התכנית הופקדה והמועד האחרון להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 30.8.2023. הגם שחלפו 60 יום להגשת ההתנגדויות אנו עדין אבתוך 3 החודשים שבהם החוק מתיר לוועדה לקבוע הגשת התנגדויות. הצוות מבקש לבחון הגשת התנגדות לתוכנית מתוך רצון לשפר את השטח הציבורי בתוכנית. מכיוון שמלכתחילה החוק מאפשר לוועדה לקבוע מועד של 3 חודשים להגשת התנגדויות לתכנית ואנו בטוחים ה-90 יום מבוקש מהוועדה להאריך את מועד הגשת ההתנגדות לתכנית עד ליום 30.9.2023.

יש לציין כי בתקופת-60 הימים הייתה גם חופשה מרוכזת של העיריה . מלי פולישוק : אמרת שאנו במסגרת החודשיים? בוצעה הארכה?

הראלה אברהם אוזן : לא בוצעה הארכה. החוק מאפשר לוועדה המקומית לקבוע 90 יום מקסימום להגשת התנגדויות. מכיוון שאנו בטוחים של ה-90 יום אנו מגיעים כעת בבקשה להארכה רטרואקטיבית של המועד. פרט למהנדס העיר לא קיבלנו מאף גורם בקשה להארכה.

דורון ספיר : מאושר.

**בישיבתה מספר 0018-23 ב' מיום 20/09/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי ומאיה נורי.