

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0011-20 מיום 08/07/2020

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 08/07/2020 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. **באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת ואיש מחשוב. שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום. קישור לזום אישי ישלח ביום ראשון/שני, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. יהיה קישור נוסף שיפורסם לציבור הרחב לצפיה בלבד.**

להלן סדר יום לשיבה. **אנא הבאי/י חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 20-0010 מיום 24/06/2020			
09:00	מתחם איווקו- עיצוב אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
	תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למתחם אילת - אברבנאל תא/3094 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		10	2.
	בניין בוכמן משפטים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		22	3.
	בניין סילבן אדמס- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		29	4.
	סלונקי 17 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		35	5.
10:30	בקשה לאיחוד חלקות 42+43 בגוש 6972, מסילת ישרים 65,67 ת"א-יפו דיון באיחוד - דיון רגיל		47	6.
11:00	מעגנת רדינג דיון בהפקדה (3) - עדכון לאחר אישור הוולחויף	507-0524777	49	7.
11:30	מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות דיון באישור מדיניות (2)		63	8.
12:00	התחדשות רחוב ברזיל דיון בהפקדה	507-0776815	65	9.
12:30	השגות מה"ע לקו מטר M3 תת"ל 103 דיון באחר		77	10.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו



פרוטוקול החלטות מספר 20-0010
ב' תמוז תש"פ 24/06/2020 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
ובאמצעות אפליקציית זום

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 20-0009 ב מיום 10/06/2020			
הצללת מגרשי ספורט במוסדות חינוך דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	1.
תא/5000 פנקס דוד צבי 26 דיון בפיצויים - מתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תא/5000 תכנית המתאר של ת"א - יפו. גוש: 6213 חלקה		4	2.
הארכת תקופת הפרגודים בבתי אוכל בסביבת תחנות הרק"ל לאורך הקו הסגול דיון לאחר פרסום ההקלה - ללא התנגדויות עמינדב פינת מיטב דיון בהתנגדויות		9	3.
507-0620500	25	4.	
בית ספר על יסודי צמרות אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)		48	5.
מרכז קהילתי עירוני - בני ברית דיון בעיצוב ארכיטקטוני		61	6.
מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות דיון באישור מדיניות		67	7.
ניוד זכויות לבית וואלה דיון בהפקדה (2) - תיקון סעיפים בהחלטה	507-0565366	69	8.
לה גווארדיה 24-28 דיון בדיווח החלטת ועדת ערר מיום 15.6.20	507-0444315	92	9.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3900 - מתחם איווקו- עיצוב אדריכלי	08/07/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1 - - '20-0011

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

צפון: דרך השלום. דרום: המשך רחוב תובל. מזרח: שד' ההשכלה. מערב: רח' הסוללים.

כתובת:

דרך השלום 12,14, הסוללים 1, 3, 3א, שד' ההשכלה 23,25, ורח' תובל 11,9.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק		109

שטח התכנית:

23.69 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר, סטודיו לאדריכלות נוף
מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ סביבתי: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יום: מבנה נדל"ן (כ.ד. בע"מ)
בעלות: עיריית תל-אביב-יפו
חכירה: מבנה נדל"ן (כ.ד. בע"מ)

מצב השטח בפועל:

חניון, מחסנים ומבנים ישנים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה : תא/ 3255 / ב' תכנית ביצרון.
תא/ 3900 "מרחב הסוללים" (להלן "התכנית הראשית")
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תא/מק/3900 - "מרחב הסוללים", סעיפים 2.1, 2.2.

טבלת נתונים:

מצב מוצע עפ"י תב"ע 3900			מצב קיים עפ"י תב"ע 3255'			נתונים	
ציבור	מגורים	תעסוקה	ציבור	מגורים	תעסוקה		
1,600	+29,500 1,500 למסחר= 31,000	1,600 + 45,670 למסחר= 47,270	1,600	27,500	51,770	מ"ר	שטחים עיקריים
640	(1) 12,400	18,908	31,948			מ"ר	שטחי שרות
ק"ק+3	ק"ק+33+2 ק' טכני	ק"ק+37+2 ק' טכני ק"ק+29+2 ק' טכני	-	ק"ק+9+טכני ק"ק+25+טכני	ק"ק+30+טכני	קומות	גובה (יחסי)
20	135	167 130	-	45 100	130	מטר	
עד 60%			עד 60%			תכנית כולל שפ"פ	
בגבולות המגרש עפ"י הוראות התוכנית			בגבולות המגרש עפ"י הוראות התוכנית			תכנית מרתפים	

(1) לא כולל שטח עבור ממ"דים

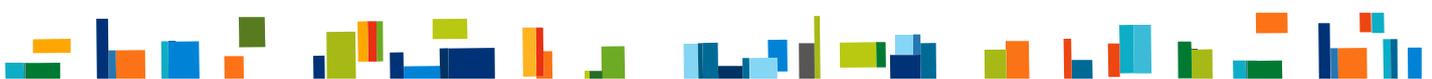
(2) אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית.

עיקרי הוראות התכנית

התכנית הראשית, תא/מק/3900 "מרחב הסוללים" הינה תכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ע"פ הוראות תכנית תא/3255' להתחדשות אזור התעסוקה ביצרון.
מטרתה פיתוח התכנון הקבוע בתכנית תא/3255' ע"י עיגון תוספת הזכויות שקבעה התוכנית הראשית למתחם הסוללים, קביעת הוראות בינוי והנחיות ליישום.
התכנית מציעה עירוב שימושים שיאפשר ניצול השטחים בשעות היום השונות, פיתוח מסחר לאורך רחובות המרחב בנוי של שטחי תעסוקה, שטחי המגורים קביעת ממוצע, מספר יח"ד ויצירת תמהיל מגוון של גודל יח"ד, הגדלת שטחים פתוחים לרווחת תושבי השכונה.
התכנית כוללת הוספת שטחים עבור שימושים ציבוריים אשר יוקמו בדופן שדרות ההשכלה במבנה עצמאי.



הדמיות המבנים





הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התכנית כוללת 2 מגדלי מגורים מעל קומות מסד, מגדל תעסוקה ולצידו בניין לתעסוקה בן 13 קומות, מבנה ציבורי עצמאי ושטחים פתוחים וביניהם כיכר עירונית בפינת הרחובות דרך השלום ושדרות ההשכלה, גינה ציבורית בתחום השפ"פ בזיקת הנאה ומעברים פתוחים ורציפים להולכי רגל. כמו כן, מתוכננת עד 5 קומות מרתף בגבולות המגרש המשמשות לחניה, מחסנים, מחסני דירות ומתקנים טכניים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

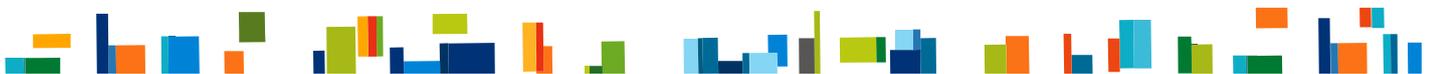
1. 2 מגדלי המגורים בגובה של 32 קומות מעל קומת הכניסה גבוהה ושתי קומות טכניות. גובה יחסי 135 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
2. מבנה הציבור בגובה של עד 4 קומות, 20 מ' מעל פני הים.
3. מגדל התעסוקה המזרחי בגובה של 13 קומות מעל קומת הכניסה ושתי קומות גג טכניות. גובה יחסי 90 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
4. מגדל התעסוקה המערבי בגובה של 37 קומות מעל קומת הכניסה ושתי קומות גג טכניות. גובה יחסי 167.0 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
5. גובה קומה טיפוסית משרדים - 4.00 מ' ברוטו
גובה קומה טיפוסית מגורים - 3.80 מ' ברוטו
גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מ'
גובה קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-1.
6. תותר הקמת יציעים (גלריות) עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים
יתרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל, בהתאם להוראות התוכנית הראשית, ובהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות.

ג. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח קווי בניין.
- קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.
- קו בנין בדרך השלום 9.5 מ' למבנה המסד ו-5 מ' למגדל.
- קו בנין ברח' הסוללים 6.5 מ' למבנה המסד ו-4 מ' למגדל.
- קו בנין ברח' תובל 4 מ'.
- קו בנין בשד' ההשכלה 4 מ'.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

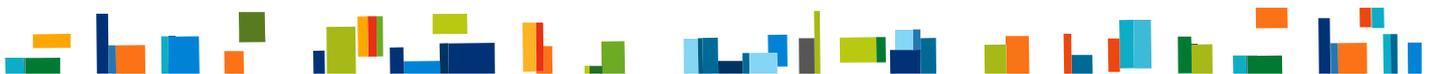
א. חומרים – בנייני התעסוקה הינם בעלי מעטפת זכוכית בשילוב אלמנטי הצללה על גבי החזיתות. מגדלי המגורים הינם בעלי מעטפת המשלבת אלומיניום, זכוכית ואבן לכל הגובה, בשילוב של הבלטת קורות אופקיות ואנכיות ברובן בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 17% (פנימית וחיצונית).



- ב. **מרפסות** - יותרו מרפסות בהתאם לתכנית הראשית ובהתאם להגדרתן בחוק. המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה, לא יותרו מרפסות מדלגות. מעקות יהיו מחומר קל. לא יותרו מעקות זכוכית ועץ.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים להצללה/פרגולות התואמים להנחיות העירוניות. מיקום מימדי סגירת החורף יהיו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ויאושרו סופית במסגרת רישוי עסקים.
- ד. **שילוט** - בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.
- ה. **חזית חמישית** -
 גגות הבניין יהיו שטוחים למעט גג מבנה התעסוקה הנמוך.
 גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטפלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.
 בגג המסחר מתוכננות חצרות פרטיות בהתאם למוצג בתכנית.
 גג מבנה התעסוקה הנמוך יהיה כ- 30% מערכות טכניות ועד כ- 20% גג מגוון.
- ו. **תאורה אדריכלית** -
 תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה.
 פתרון התאורה לרבות תאורת גג/כותרת הבניין תתואם עם אדריכל העיר בשלב הוצאת היתרי הבניה ובהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
 למגדלי המגורים מתוכננת מבואה משותפת ראשית ממזרח וכניסה ממערב. בדופן המערבית יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה.
 הכניסות למגדלי המשרדים יהיו מהמעבר המשותפת ביניהם. בהיקף קומת הקרקע יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכות.
 הכניסות יהיו ללא הפרדה מפלסית ביחס למדרכות הגובלות.
 מפלסי 0.00 של הבניינים הינם כמסומן בתכנית קומת הקרקע עם גמישות של ± 1 מ'.
 גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר.
- ב. **קומת הקרקע**
 בהיקף קומת הקרקע מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות, לובאים, מועדון דיירים וכניסות למסחר. מפלס היחידות המסחריות יהיה בהמשך למדרכות והפיתוח ותתאפשר כניסה ישירה ללא הפרדה מפלסית או גידור אזורי הישיבה. חניות אופניים בהיקף של 20% מהתקן עבור המשרדים והמסחר.
- ג. **שטחים משותפים בנויים**
 בקומת הקרקע מתוכנן מועדון דיירים, בחניון התת-קרקעי יוקצו מקומות לחניות אופניים וכן מקומות עבור חניית אופנועים משותפים בהתאם למסומן בנספח התנועה.



2.4 מבנה ציבור

יוקם מבנה ציבור בתא שטח 101A בהתאם לשטחים הקבועים בהוראות התכנית הראשית. המבנה בשטח של כ- 2240 מ"ר, בן 4 קומות.

2.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.6 תנועה

קומות המרתף יכילו חניון ציבורי, חניות לטובת מגדלי המגורים, מגדלי התעסוקה והמסחר.

הכניסה לחניון המגורים החניון הציבורי ורחבות התפעול תהיה מרחוב הסוללים והכניסה לחניון התעסוקה והמסחר תהיה משדרות ההשכלה.

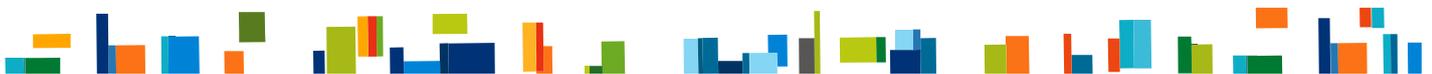
2.7 מערכות, מתקנים טכניים והנדסיים

- א. לעת פתיחת בקשה להיתר יתבצע תאום מול אגף שפי"ע ותאום הנדסי למיקום מתקנים טכניים קיימים במרחב הציבורי ואופן הכלתם במעטפת המבנים ובמרתפים.
- ב. **חשמל**- חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדרי גנרטור ימוקמו בסמוך לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר**- מערכת מיזוג אוויר בדירות מבוססת על יחידות עצמאיות מפוצלות לכל דירה כשיחידות העיבוי ממוקמות במרוכז במסתור מעבים קומתי כמתואר בתוכנית. מי עיבוי מזגנים מהמשרדים יאספו משימושי המשרדים ויעברו להשקיית הפיתוח.
- ד. **איורור חניונים ושטחים מסחריים**- החניונים יאוררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחים להספקת אוויר חימום ומפוחים לפליטת אוויר או עשן בעת שריפה, על-פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. השטחים המסחריים ימוזגו ביחידות עצמאיות יעודיות לכל חנות לפי אופי המסחר (חנות בגדים, מסעדה, מכשירי חשמל, וכדומה). היחידות תוצבנה בתחום החנות בגלריה ו/או קומה ראשונה עם תריסים לכניסה ופליטת אוויר כמוצג בתכנית. למסעדות בהן יש מטבח בישול יותקנו מתקני סינון שימוקמו על גג הבניין (יחידה למסעדה) כפי שמופיע בנספח.
- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**- מערך על פינויי הפסולת ומרכיבי המיחזור יתבסס על שימוש בדחסנים נתיקים ואינטגרליים בנפח של 20 קוב. בסה"כ יתוכננו 3 חדרי אצירה מרכזיים כאשר בכל אחד מהם יתוכננו שני דחסנים בנפח של 20 קוב. כאשר אחד ישמש לזרם יבש (כתום) והשני לזרם ירוק (מעורב). דחסן נוסף ישמש לקרטון. סמוך לכל חדר אצירה מרכזי יתוכנן חדר אצירה מישני/מיחזור, חדר זה ישמש לאצירת ביניים של פסולת כמו גם מרכיבי מיחזור שטח כל חדר בין 30-40 מ"ר. באזורים המסחריים סמוך לבתי האוכל יתוכננו/ימוקמו חדרי אצירת ביניים שטח כל חדר כ-9.0 מ"ר (מותנה בתכליות מסחריות קרובות). במגדל המגורים ייעשה שימוש במצנחות אשפה לזרם יבש + רטוב. בכל קומת איכלוס יתוכנן חדר פינוי קומתי כאשר מעל קומת האיכלוס האחרונה יתוכנן חדר טכני עליון.

פינוי אשפה של מבנה הציבור יתבצע בקומת הקרקע.

הבהרות:

התכנון המתקדם/פרטני של מערך אצירת הפסולת ומרכיבי המיחזור יתבצע בתאום ובאישור אגף התברואה העירוני ומכון הרישוי.



- במסגרת הליך אישור הפרוייקט/מתחם יוגש נספח הנדסי מפורט אשר יכלול את תשריטי כל חדרי האצירה והפינויי במתחם (תכנון הנדסי מושלם). כחלק מהליך הוצאת היתרי הבניה בתחום המגרש ועל פי שלביות הבניה.
- ו. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
 - ז. **בריכות שחיה** – יתאפשר מיקום בריכות פרטיות בקומות עליונות של המגורים.
 - ח. **כיבוי אש** – ברז סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בתחום מעטפת הבניינים, בכפוף לתאום מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה.

2.8 בניה בשלבים

שלביות הביצוע תקבע בשלב הוצאת היתרי הבניה לאישור מהנדס העיר ותכלול, בין היתר, פתרונות זמניים לרבות פיתוח זמני ובהתאם להתקדמות הבנייה. השלבויות תהיה בהתאם לנקבע בתכנית הראשית.



- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. נפח בית הגידול לא יפחת מ- 24 קוב לעץ. העצים שינטעו 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.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מאפשר בית גידול לעצים ומונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"ים 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 ההנאה.
- תאורה ופרטי הפיתוח: תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

- א. דו"ח רוחות - בהתאם לממצאי בדיקת הרוחות המצורפת בנספח הקיימות, לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.
 - ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - בהתאם לבדיקת הצללה חיובית המצורפת בנספח הקיימות, ישולבו אמצעי הצללה כגון עצים ופרגולות כמפורט בתכנית הפיתוח.
 - ג. דירוג אנרגטי לפי תקן ת"י 5282
- המבנים בתחום התכנית יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה לפי תקן ת"י 5282 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. ניהול מי נגר: התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר השהייה ו/או החדרה של כ-50% ממי הנגר באירועי שיא.
 - ה. ריצופים: תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון מתון להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
 - ו. חסכון במים: תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים משימושי המשרדים והעברתם להשקית הפיתוח.

5. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

1. אישור אדריכל העיר
2. אישור אגף שפ"ע



3. אישור אגף הנכסים
4. להיתר הכולל את המגרש הציבורי – אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
5. הצגת נספח שלביות ביצוע לאישור מהנדס העיר ובתאום עם אגף הנכסים.
6. התחייבות לחתימת הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. התכנון שהוגש ע"י היזם כולל מרתפים בהיקף של 100% משטח המגרש. הוגשה תכנית לניהול מי נגר הכוללת פתרונות איגום נגר, השחייה והחדרה. כמו כן המגרש נמצא בתחום קרקע מזוהמת (תע"ש). הדבר עומד בסתירה לדרישות הוועדה לשמירה על 15% שטח פנוי מבנייה והדבר מובא לשיקול דעת הוועדה.
2. גג מבנה התעסוקה הנמוך יהיה מגונן לכל הפחות 50% משטח הגג. יש להציג הערכות תשתיות שיתמכו בכך.
3. סיום תאום לנושא חומרי גמר בחזיתות הבניינים לרבות גמר מרפסות.
4. סיום תאום לנושא תכנון בר קיימא לרבות סיום בחינת השפעת מעטפת הבניינים על הסביבה ועדכון עיצוב החזיתות בהתאם.
5. תאום סופי לתכנית הפיתוח לרבות נטיעות וקליטת מי-נגר בשטחים הפנויים מבנייה.
6. תאום סופי של נספח התנועה כולל התייחסות לנושאים הבאים :
 - א. הסדרת שבילי אופניים בכל היקף המגרש והתחברות רציפה לשבילים המתוכננים ברחובות באזור, והתאמה לתכנון תנועת ברחובות בהיקף המגרש.
 - ב. סיום תאום לנושא מיקום חניות אופניים כך שלפחות 1/3 ממקומות החניה הנדרשים יסודרו בחדרים נגישים בקומות הקרקע ו-לפחות 1/3 בתחום הפיתוח, בסמוך לכניסות לבניינים.
 - ג. מאזן חניה כולל חניות אופניים ואופנועים בשטחים המשותפים בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
 - ד. הצגת הורדה והעלאת נוסעים למבנה הציבורי
7. סיום תאום מיקום מתקנים טכניים קיימים במרחב הציבורי ואופן הכלתם במעטפת המבנים ובמרתפים.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/3094 - תכנית עיצוב פיתוח ובינוי למתחם אילת - אברבנאל תא/3094	08/07/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	2 - - '20-0011

דרפט לוועדה - תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/3094 מתחם אברבנל-אילת

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

מיקום וגבולות התכנית:

מיקום תכנית העיצוב בגבולות תכנית תא/3094 בין הרחובות :
 בצפון – רח' אילת
 בדרום – רח' רבי מבכרך וחלקה 191.
 במערב – רח' קומפרט
 במזרח – רח' אברבנל



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
139,144,182	6-8,12,128,195,196	חלק	מוסדר	7083

שטח התכנית:

7.210 ד'

מתכנים:

אדריכל תכנית העיצוב: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: חיים כהנוביץ' – אדריכלות נוף
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות בע"מ
 יזם התכנית: בעלות מגרש 195-1. דונה קרולינה בע"מ, 2. הראל ויזל, 3. מיקי יגר

מצב השטח בפועל:

חלקות 6-8: מבנים לשימור בני עד 4.5 קומות – אין היתרים מקוריים בנמצא
 חלקה 195 (נובעת מאיחוד חלקות 10, 11 ו-122): בחלקים מגרש חניה, סככות תעשייה ומבנה מסחרי
 חלקה 128: מבנה לשימור ומבני תעשייה
 חלקה 12: מבנה תעשייה בן 3 קומות

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית תקפה – תא/3094 'מתחם אברבנל-אילת' (להלן "התכנית הראשית"). התכנית מחייבת כתנאי לקבלת היתרי בנייה הכנת המסמכים הבאים:
 - תכנית פיתוח לשטח השפ"פ - אישור הוועדה המקומית לתכנית מחייבת לפיתוח לכל שטח השפ"פ והמדרכות בתחום התכנית.
 - תכנית עיצוב אדריכלי בינוי ופיתוח לכל מגרש לבניה ע"ג תכנית מדידה שתערך על ידי מודד מוסמך.
2. תכנית ג'1 – 'גגות תל-אביב יפוי'
3. תכנית ע'1-1 מרתפים
4. תכנית השימור תא/2650ב'
5. תכנית B (יפוי), 397, ו-1367, חלות בתחום התכנית, אך ככל שיש סתירה בין תכניות, יקבעו הוראות התכנית הראשית.
6. איחוד חלקות 10,11 ו-122, לחלקה מס' 195 - אושר בוועדה המקומית בהתאם לסעיף 13 בתכנית הראשית (ישיבה מספר 12-0014 ב' מיום 10/06/2012, החלטה מספר 1).

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב והפיתוח הכוללת:

1. תכנית פיתוח מחייבת לכל המתחם – מתן הנחיות לפיתוח הגן המרכזי, הרחובות ההיקפיים והשצ"פ בפינת רחובות אילת וקומפרט. במסגרת זו יוגדרו מפלסי הפיתוח בגינה המרכזית על מנת לגשר על הפרשי הגובה בין גבולות המתחם ויצירת מרחב יעיל ונח לתנועה, כל זאת בהתאם לסעיף 12.1.2 בתכנית הראשית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח - יצירת עקרונות בינוי מנחים לכל תחום התכנית על מנת לייצר שפה אחידה וזהות למתחם. בתוך כך: עיצוב נפחי הבינוי והחזיתות ופריסת השימושים השונים הנדרשים בקומת הקרקע, כל זאת בהתאם לסעיף 12.1.3 בתכנית הראשית.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי:

3. התאמה להוראות התכנית הראשית: תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להוראות התכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה או לסתור הוראות התכנית ראשית. **תכנית העיצוב הנדונה חלה על כל תחום התכנית הראשית וכוללת הנחיות לבינוי ולשטחים הפתוחים.**
4. בנייה חדשה: הגדרת נפחי הבינוי בהתאם להוראות התכנית הראשית, עד 10 קומות (משתנה בין המגרשים ובהתאם להוראות התכנית הראשית), מתוכן 2-4 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מדופן הבניין בחזית לרחוב, בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 2.1. נפחי הבנייה בהתאם לטבלת הזכויות המופיעה בתב"ע. במגרשים אשר עברו איחוד במסגרת התב"ע ובזאת מגרש 195 יהיו הזכויות בהתאם לשטח המגרש החדש לפי טבלת אחוזי הבניה המופיעה בתב"ע.
5. בנינים לשימור: בניה על קרקעית במבנים לשימור תעשה בהתאם להוראות התכנית הראשית. תותר תוספת של שתי קומות מעל המבנה הבנוי בהיתר או בהיעדר היתר בנייה, מעל מבנה מקורי ככל שיימצא מקורי בתיק התיעוד המאושר ע"י מחלקת השימור. במבנה לשימור בפינת הרחובות אילת ואברבנל לא תותר תוספת בניה.
6. פיתוח השטחים הפתוחים: מתוכנן שפ"פ פנימי בלב המתחם המורכב משטחים) אותם מקצה כל מגרש בתחומו. שטח השפ"פ הכולל יהיה 1,698 מ"ר כמופיע בתשריט התכנית הראשית. השפ"פ מתוכנן כמרחב אחד ללא גדרות או מפרדות, ויפותח בהתאם לשלבויות המימוש במגרשים השונים לקבלת רצף עיצובי ותפקודי בתחום השפ"פ ועם השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים. שצ"פ יתוכנן במיקום המופיע בתשריט התכנית הראשית בפינת הרחובות קומפרט-אילת.
7. בנייה על הגג: ניתן להקים חדרי יציאה לגג וחדרים טכניים וזאת בהתאם להוראות תכנית ג'1. בניה מכוח תכנית ג'1 על גג הבניין איננה מהווה "קומה" ולפיכך אין בבניה כאמור לחרוג ממגבלת הקומות הקבועה בתכנית. יובהר כי התכנית הראשית אינה מתירה הקמת דירות גג נפרדות אלא חדרי יציאה לגג בלבד.
8. מספר יחידות הדיור: סה"כ 176 יח"ד חדשות בתחום התכנית בהתאם לחלוקה הבאה: במגרשים שלא עברו איחוד תהיה הצפיפות לפי חלוקת השטח העיקרי המותר לבנייה בשטח דירה ממוצע של 80 מ"ר לבניין. במגרש 195 שעבר איחוד בהתאם להוראות התכנית קבעה הוועדה צפיפות לפי שטח דירה עיקרי ממוצע 65 מ"ר.

9. **בנייה תת קרקעית**: שטחים תת קרקעיים יהיו לפי תכנית מתאר מקומית ע"1 למרתפים על תיקוניה. החניה תחושב בהתאם לתקן החניה שיקבע בעת הוצאת היתר הבנייה. לאור מגמות התכנון והקרבה לקו האדום של הרק"ל מוצגות שתי חלופות לחישוב החניה, האחת בהתאם לתקן העירוני התקף (תכנית ח'), והשנייה בהתאם לתקן הארצי המופחת.
10. **שימושים בקומת הקרקע**: פריסת השימושים בכל תחום התכנית בהתאם להוראות התכנית הראשית, שימוש מסחרי במגרשים בעלי סימון חזית מסחרית.

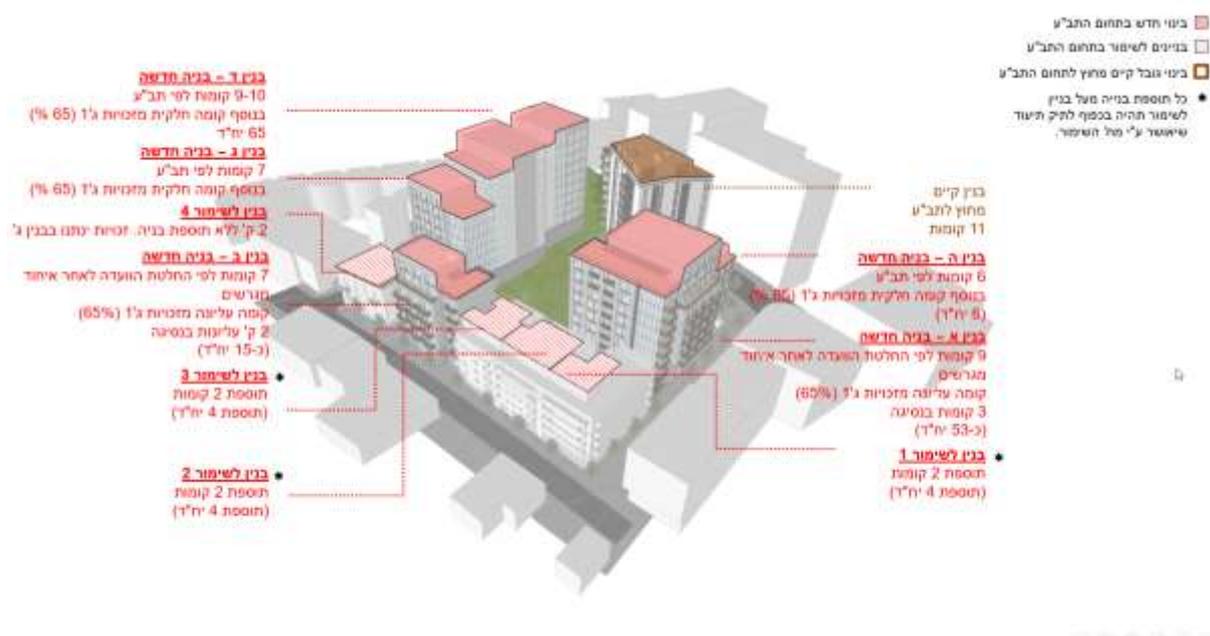
טבלת נתונים:

מס' מגרש	בנין א	בנין ב	בנין ג	בנין ד	בנין ה	בנין לשימור 1	בנין לשימור 2	בנין לשימור 3
מס' מגרש	195	128א	1107	1899	383	314	314	316
שטח מגרש	1523	25	1972	5214	460	320	320	320
מס' דירות	68 (1)	65	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר
עיקרי למגורים	4450 (1)	119	242	483	115	748	7216	2878
שטח עיקרי ממוצע ליחיד	65 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר
עיקרי למסחר	5787 (1)							
סה"כ זכויות								

הערות:
במגרש 195 אושרה תוספת זכויות והגדלת צפיפות לפי החלטת ועדה בדיון לאיחוד חלקות המקור שהרכיבו מגרש זה. תוספת זו היא לפי מנגנון הקבוע בתב"ע. על מגרש זה יתוכננו שני בניינים: האחד בחזית לרחוב קומפרט והשני בחזית לרחוב אילת.

הערה כללית: תכנית העיצוב אינה מוסיפה זכויות מעבר למותר בהוראות התכנית הראשית ואינה סותרת תקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.

סכימת בניין



חזית רחוב קומפרט



חזית רחוב אילת



חזית רחוב אברבנל



מבט מרח' קומפרט



מבט מרח' אילת



תכנית פיתוח השטח



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2.1. איפיון המבנים בפרויקט****כללי**

גובה קומות (בכל המבנים למעט מבנים לשימור):
 גובה קומת קרקע עד 5.5 מ' בחזיתות מסחריות, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ', גובה קומה חלקית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג'1, והכל בכפוף לנספח הבינוי של התכנית הראשית המחייב לעניין מספר הקומות וגובה הבנייה. גובה הבנייה בבניינים המתקבלים כתוצאה מהאיחוד, יהיה בהתאם לבניינים בעלי מספר קומות זהה. גובה קומות מרתף: בהתאם להוראות תכנית ע'1.

קווי בנין:

קווי הבניין בכל תחום התכנית יהיו בהתאם למופיע בתכנית הראשית. העמדת הבניינים בתחום המגרשים- בהתאם לנספחי תכנית העיצוב ולמידות המופיעות בו.

חלקה 195 (נובע מחלקות מקור 10,11,122) במגרש זה מוצעים שני מבנים:
 בחזית לרח' אילת: מבנה בן 6.65 קומות, 5 קומות מלאות ו-2 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לרחוב אילת. שימושים: בקומת הקרקע חזית מסחרית, לובי למגורים. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

רח' קומפרט: מבנה בן 8.65 קומות: קומת קרקע עם רמפה לחניון תת קרקעי, 5 קומות בתכנית אחידה ו-3 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מרח' קומפרט. שימושים: בקומת הקרקע, לובי מגורים, שטחי שירות לבניין המגורים, דירות ללא חצר מוצמדת עבורן. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

גבהי המבנים במגרש זה יהיה לפי המופיע בתכנית העיצוב ובהתאם להחלטת הועדה לאיחוד חלקות המקור. כלומר מגבלת הגובה האבסולוטי המופיעה בנספח הבינוי למגרש זה לא תהיה תקפה.

מגרשים 6-8:

בכל מגרש קיים מבנה לשימור. אופי הבינוי, תוספות הבנייה והשימושים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה בכל אחד מהמבנים, בכפוף לתיק תיעוד ובתאום עם מחלקת השימור.

מגרש 12:

מבנה בן עד 6.65 קומות (שימושים: בקומת הקרקע מסחר, דירות בקומת הקרקע ללא חצר מוצמדת עבורן, לובי כניסה ושטחי שירות לבניין. מגורים ביתר הקומות.

מגרש 128א, במגרש זה שני מבנים:**מבנה קיים לשימור**

ללא תוספת בניה. תוספת זכויות לפי הוראות תכנית השימור העירונית תינתן בבניין ג'. קומת הקרקע בשימוש מסחרי כלפי הרחובות.

לפי חו"ד משפטית מס' סימוכין 04268320- ניתן לנצל בבניין החדש במגרש זה את כל זכויות הבניה שאפשרה תכנית השימור לנצל במבנה לשימור.

מבנה חדש – בנין ג'

מבנה בן עד 7.65 קומות כלפי רחוב אברבנאל. 4 קומות בקו בניין אפס לחזית ו-4 קומות עליונות בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין כלפי רח' אברבנאל. כל זאת בהתאם לאופן העמדת המבנה המוצג בנספחי תכנית העיצוב. שימושים: בקומת הקרקע חזית מסחרית, לובי מגורים, שטחי שירות לבניין המגורים, דירות ללא חצר מוצמדת עבורן. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

מגרש 128ב:

מבנה בן עד 9 קומות. בפינת הרחובות אברבנאל והרבי מבכרך יותרו 10 קומות למרחק של 14 מ' מפינת המבנה בחזית הפונה לכיוון הצומת.

שטחי ג'1 יאפשרו השלמת הקומה העשירית ל-65% ובהתאם להוראות תכנית ג'1. שימושים: בקומת הקרקע חזית מסחרית, לובי מגורים, שטחי שירות לבניין המגורים, דירות ללא חצר מוצמדת עבורן. אורך החזית המסחרית ופריסת השימושים בה בהתאם למופיע תכנית קומת הקרקע בתכנית העיצוב. בקומות העליונות- מגורים בכל הקומות.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:**ז. עקרונות מיקום נפחי הבנייה ועיצוב חזיתות הבניין:**

- מיקום נפחי הבניה ועיצוב החזיתות יהיה בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- הבינוי ימוקם בקו 0 בחזית המגרש כלפי הרחוב ובהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- תתאפשר חלוקת נפחי הבנייה לאגפים צרים ורחבים לטובת פירוק נפחי הבינוי בחזיתות כלפי הרחובות.
- אגפים צרים ימוקמו בנסיגה של שני מטר מקו חזית הבניין כלפי הרחוב ובהתאם למפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- תתוכנן נסיגה ב 2-4 הקומות עליונות מחזית לרחוב, של לפחות 2 מטרים, בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.
- מרבית חזיתות הבניינים יהיו בנויים עם פתחים בסדר אחיד, ללא חלונות "מדלגים".
- יותר שילוב קירות מסך כמסומן בנספחי תכנית העיצוב בחזיתות הנפחים הצרים.

ח. חומרים:

- חזיתות המבנים יחופו בטיח חלק או טיח וושפוף, בגוון בהיר (כמות פיגמנט עד 0.35%). יותר שילוב קירות מסך בחזיתות בהתאם סעיף 2.2 א' ונספחי תכנית העיצוב. קירות המסך יהיו ברפלקטיביות של עד 14%.
- קומת הקרקע תחופה חיפוי אבן טבעית מלבנית מסותת בהתאם להוראות התכנית הראשית ובגוון בהיר. לא יותר בטון חשוף אלא להדגשות עיצוביות.

ט. מרפסות/מסתורי כביסה

- יותרו מרפסות שקועות, המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה – לא יותרו מרפסות מדלגות.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום השפ"פ.
- מעקות כל המרפסות, כולל מרפסות הגג, יהיו מעקות ברזל או מעקה בנוי. לא יותרו מעקות זכוכית.
- פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. יותר פתרון תליית כביסה במסתורים או בתחום המרפסות. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית, כמופיע בתכנית העיצוב.

י. חזית חמישית

- בשטחי גג פנויים יתאפשר פיתוח הגג כ"גג ירוק".
- מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן שימנע מפגע אסתטי. לא תותר הבלטת מערכות מעבר לסף העליון של מעקה הגג.

יא. הצללות

- הצללת השטחים הפתוחים תעשה בהתאם לדו"ח הסביבתי, ע"י המבנים עצמם, ו/או נטיעות, ו/או פרגולות מחומר קל. מעל גן המשחקים במרכז השפ"פ תותר מצללה מחומר קל, כמוצג בתכנית העיצוב.
- הצללת מרפסות גג תעשה באמצעות שמשיות או פרגולות מחומר קל אשר ישולבו בעיצוב הכולל של הבנין – באישור אדריכל העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

יב. שילוט – בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה:****א. שימושים**

- במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתכנית הראשית תסודר חזית מסחרית רציפה בשיעור שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. תותר הפנית חזיתות מסחריות לכיוון הגן הפנימי.

- בבניין הפונה לרחוב קומפרט במגרש 195 יותרו דירות בקומת הקרקע.
- בכל הדירות בקומת הקרקע לא יותרו דירות גן עם יציאה לגן, לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות ו/או פתחים המתחילים ברצפת הקומה.
- מתקנים תפעוליים וטכניים כגון חדרי אשפה, חדרי גז, חדרי אופניים וכו' יתוכננו ככל הניתן בעורף הבניינים ולא בחזית הפונה לרחוב.
- תינתן עדיפות לגישה אל חדרי האשפה מהרחובות ההיקפיים ולא מתוך הגן הפנימי. גישה זו תהיה מצומצמת ככל הניתן.
- בשאר קומות הבניינים יותרו שימושים לפי התכנית הראשית.

ב. כניסות המבנים :

- כניסות ראשיות למבואות המגורים יהיו מהרחובות הראשיים בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- כניסות למסחר יהיו מרחובות אברבנל, אילת, קומפרט ורבי מבכרד. כמו כן ככל שיתאפשר יותרו כניסות למסחר מהגן הפנימי ומהמעברים המקשרים בין הגן לרחובות ההיקפיים.

ג. כניסות החניון :

- בהתאם להוראות התכנית יותרו שתי כניסות לכלי רכב פרטיים המשרתות כל אחת חניון נפרד. כניסה אחת מרח' אברבנל וכניסה אחת מרח' קומפרט.
- חניון רחוב קומפרט: משותף למגרש 195 ולמגרש 12.
 - זיקת הנאה תנתן לדיירי מגרש 12 למעבר במרתף בלבד לצורך גישה לחניות בתחום המגרש שלהם.
 - יוקצו בנוסף חניות עבור תוספת יח"ד במבנים לשימור במגרשים 6,7,8. היקף הקצאת החניות יעמוד על מחצית ממס' החניות הנדרשות במגרשים אלו.
- חניון רחוב אברבנל: משותף למגרש 128א ו-128ב.
 - מיקום רמפת כניסה/יציאה למרתף מכיוון רח' אברבנל, תהיה בתחום נפח הבניה המוצע.
 - בתחום חניון זה ינתנו חניות למחצית מכמות הדירות שיותרו בתוספת הדירות במבנים לשימור במגרשים 6,7,8.
- רמפת הכניסה לחניון מרח' קומפרט תהיה בנסיגה של כ-2 מ' מקו המגרש הצפון-מערבי, כך שיתאפשר מעבר אל הגן הפנימי בין קו המגרש והרמפה.
- כניסה/יציאה רגלית של משתמשי החניון תהיה דרך הבניינים ולא בתחום השפ"פ.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או בחזיתות הבניינים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.
- יותר מיקום צובר גז בתחום השפ"פ עבור מגרש 128ב', בתנאי שיהיה מתחת למפלס הפיתוח וממוקם כך שיקבל ביטוי מינימלי לעיני השוהים והעוברים במתחם.
- אוורור חניונים – אוורור המרתפים יעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות. במקרה בו יוכח כי לא ניתן לסדר פליטות בהתאם לכך, יותרשילוב פתחי אוורור בדפנות הבניינים, בגובה שלא יפחת מ-6 מ' ממפלס הפיתוח ו/או בפתרון אשר ישולב בפיתוח באופן שלא יפריע למשתמשי המרחב. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין, לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

- אצירה ופינוי אשפה – יותרו חדרי אשפה בקומת הקרקע, מוצנעים ביחס לחזיתות המבנים ובתאום עם אגף התברואה. לא יותרו פתחים כלפי הרחובות.
- כיבוי אש – רחבות כיבוי אש מסומנות באופן עקרוני בהיקף המתחם. מיקום סופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות ותוך פגיעה מינימלית באפשרות לנטוע עצים ברחוב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות בבניינים.

ב. איכות סביבה :

- זיהום קרקע: כתנאי לקבלת היתר בניה תערך בדיקת קרקע בהתאם למוגדר בתכנית הראשית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2.6 בניה בשלבים

- פיתוח השפ"פ בהתאם לתכנית הפיתוח, יעשה בכל מגרש בנפרד בעת הקמת הבניין. הצגת תכנית שלביות פיתוח השפ"פ הינה תנאי להיתר בנייה.
- בשל הפרשי המפלסים במתחם, בכל היתר בניה יוצג שלב ביניים בו יובהר המפגש עם מגרשים שכנים בהם טרם הושלם הפיתוח ותאום המפלסים (לדוגמא: קירות תמך, טרסות מגוננות וכו').

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה:

- א. רוחב המעברים אל הגן מכיוון רח' רבי מבכרך ומכיוון רח' אילת לא יפחת מ-8 מ'. הנחיה זו תהיה בקומת הקרקע בלבד.
- ב. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה פרטית ע"י בעלי המגרשים, עד להשלמת הגן הפנימי כולו. לאחר השלמתו תבחן תחזוקה עירונית של הגן לפי סיכום בין בעלי המגרשים ומחלקת שפ"ע.
- ג. זיקות הנאה – תסומן זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בהתאם למסומן בנספחי תכנית העיצוב, בתחומי השפ"פ, במדרכות ובמעברים שבין הרחובות הגובלים והגן הפנימי. לא יותרו גדרות ושערים בתחום זיקת הנאה.

3.2 פיתוח השטח:

א. מי נגר:

- שטח פנוי מבנייה (על ותת-קרקעית בהתאמה) יהיה 15% משטח כל מגרש.
 - במסגרת תכנית העיצוב מוצג תחום עקרוני של 15% פנויים מבנייה בכל מגרש. פתרון סופי יוצג לעת הוצאת היתר בניה.
 - במגרש 195 בתחום הפנוי מבנייה יותר מעבר של תשתיות משותפות לבניינים א ו-ב.
- ##### ב. צמחיה ונטיעות עצים:
- בתי גידול לעצים בתחום השפ"פ, בגן הפנימי, יהיו בעומק של לפחות 1.5 מ' בהתאם לדיאגרמת עומק קרקע בתכנית העיצוב. מיקום סופי של העצים יקבע בכל מגרש לעת הוצאת היתר בניה.
 - נפח השתילה המזערי עבור כל עץ יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
 - יינטעו עצים בתחום השפ"פ ובתחום השצ"פ – לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

4. בניה ירוקה- בהתאם להנחיות הועדה המקומית

- 4.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא, הנחיות מרחביות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- 4.2 הצללות – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור הפיתוח על ידי אגף שפ"ע ועמידה בדרישות תכנית העיצוב לנושא אחוז שטחי הצללה ואיכות ההצללה.
- 4.3 תפקוד אנרגטי של המבנים – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B. האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.

5. חניה

- א. תקני החניה נקבעו בתכנית המאושרת בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. בהתאם למדיניות העירונית ובשל הסמיכות האדום של הרכבת הקלה, מומלץ לעת הוצאת היתר הבנייה להפחית את תקן החניה לרכב פרטי בכל המבנים בתחום התכנית. תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לתקן חנייה: חלופה לפי התקן התקף - 1:1 למגורים, ובנוסף חלופה לתקן מופחת התואם את תקן החנייה הארצי 1:0.5 למגורים - לפי תאום עם מחלקת התנועה. מצורפת טבלה המציגה את משמעות שתי החלופות.

טבלת ביקוש בשתי חלופות לתקן החניה:
מאזן חניה בתקן מלא:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	77	68 3 6	1:1 1:50	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר חניות לשימור	בנין א+ב
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	30	25 5	1:1 1:50	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	81	65 10 6	1:1 1:50	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר חניות לשימור	בנין ד
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	9	6 3	1:1 1:50	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	297					סה"כ

מאזן חניה בתקן מופחת בהתאם למדיניות העירונית:

תפעול	נכים	רכב פרטי			שטח עיקרי	ייעוד	
		כמות	תקן	סה"כ			
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	40	34 - 6	1:0.5 0	68 יח"ד 119 מ"ר	מגורים מסחר חניות לשימור	בנין א+ב
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	13	13 -	1:0.5 0	25 יח"ד 242 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ג
1 טנדר	1 לרכב גבוה 2 לרכב רגיל	39	33 -	1:0.5 0	65 יח"ד 483 מ"ר	מגורים מסחר חניות לשימור	בנין ד
-	1 לרכב גבוה 1 לרכב רגיל	3	3 -	1:0.5 0	6 יח"ד 115 מ"ר	מגורים מסחר	בנין ה
2 טנדר	4 לרכב גבוה 5 לרכב רגיל	95					סה"כ

6. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב ותכנון המבנים יאושרו בסמכות מהנדס העיר או מי מטמעו, לעת הוצאת היתר בניה, ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

7. הנחיות מרחביות

בתחום התכנית יחולו הנחיות מרחביות כלל עירוניות. במקרה של סתירה בין ההנחיות המרחביות לתכנית עיצוב זו יגברו הוראות תכנית העיצוב.

8. תנאי לפתיחת בקשה להיתר

1. אישור אדריכל העיר
2. קבלת התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
3. הצגת נספח שלביות פיתוח השפ"פ לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר.
4. הצגת התחייבות חתומה ע"י היזם לחתימה על הסכמי הקמה ותחזוקה לשטחים הפתוחים לעת סיום עבודות הפיתוח בכלל המגרשים ובהתאם לדרישות אגף שפ"ע לתחזוקה עירונית בתחום השפ"פ.
5. קבלת אישור מנהל מתחם / מנהל פרויקטים משולבים במינהל בינוי ותשתית להתחברות לגבהים ולפיתוח במרחב גבולות.
6. תנאי בהיתר: השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יפותחו באופן שלם בכל שלב ושלב.

9. תנאי לאיכלוס

1. ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בכפוף לתנאים הבאים:

1. סיום הכנת נספחי תכנית העיצוב בתאום צוות התכנון ומשרד אדריכל העיר לרבות נושאי עיצוב חזיתות, תכנית פיתוח, סידור שימושים בקומת הקרקע, תכנית צל ונטיעות ומיקום מערכות טכניות.
2. קבלת אישור סופי של אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח לרבות פיתוח לתחום השצ"פ, הרחובות הגובלים, ואופן התחזוקה בתחום השפ"פ
3. קבלת אישור סופי של היחידה לאיכות הסביבה.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא לרבות לנושאי טיפול במי נגר.
5. סיום תאום מול אגף התנועה וקבלת אישורם לתכנון.

מס' החלטה	התוכן
08/07/2020	תא/תעא/צ/2642(4) - בניין בוכמן משפטים
3 - - 20-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לתוספת מבנה לפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב

הסבר כללי:

התוספת המוצעת לבניין הקיים מייצר כניסה חדשה לפקולטה למשפטים של אוניברסיטת תל-אביב. המבנה החדש בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף טכני חלקית. הוא כולל מבואת כניסה ואזור התכנסות, חדרי חוקרים, מינהלה ואודיטוריום. העיצוב האדריכלי הוא תוצר של תחרות אדריכלית בה זכה המשרד המגיש בזאת. העיצוב המוצג לוועדה כמעט זהה לזה שנבחר למקום הראשון על ידי צוות השופטים שבו עיריית תל אביב היתה מיוצגת.

מיקום:

קמפוס אוניברסיטת תל אביב, הפקולטה למשפטים
הבניין החדש יבנה בצמוד לחזית הדרומית של בניין טרובוביץ', צפונית לחניון קיים. הכניסה לחניון משער 4 מרחוב ג'ורג' וייז.



כתובת:

אוניברסיטת תל-אביב, הפקולטה למשפטים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629	חלק	חלק	29-32,44,180	

שטח התכנית: כ 2.5 דונם**מתכננים:**

אדריכל התכנית: אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: ראייה קוץ, סטודיו אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: עדי גרינר,
הידרולוג: ירון גלר

יזם התכנית:

אוניברסיטת תל אביב.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו**מצב השטח בפועל:**

השטח הוא אזור מגוון, הכולל מדשאה, עצים (כמפורט בסקר העצים המצורף לתכנית זו) ורחבה מרוצפת. לאורך הגבול הדרומי של השטח עוברת מדרכה צרה כחלק ממגרש החניה הצמוד.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 - "אוניברסיטת תל אביב" התכנית התקפה מגדירה את הקמפוס ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' - "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

הבניין המוצע ממוקם בצמוד לשליש המערבי של החזית הדרומית של בניין טרובוביץ' למשפטים- שהיה הבניין הראשון שהוקם בקמפוס רמת אביב של אוניברסיטת תל אביב. בינוי זה מאפשר תוספת בניה נדרשת פרוגרמטית לפקולטה למשפטים, ויצירת קשר תפקודי בין השטחים הקיימים לשטחים המוצעים. קומת הכניסה של המבנה החדש חופפת לקומת המרתף של הבניין ההיסטורי, ובכך מנמיכה את האגף המוצע. כמו כן האגף המוצע מתרכז בחלק המערבי של הבניין ההיסטורי. שתי פעולות אלה מביאות לכך שמרבית החזית של הבניין ההיסטורי נותרת חשופה למבט משער הקמפוס. מבנה זכוכית מחבר בין כל קומות המבנה החדש ובין המבנה ההיסטורי ומשמש כמבואת הכניסה הראשית מדרום למתחם הפקולטה למשפטים - בניין בוכמן, בניין טרובוביץ', בניין מיינקוף וספריית לייט למשפטים. למעט קומת המרתף הטכני, שלוש הקומות העל קרקעיות מתחברות לבניין טרובוביץ' - גובה הרצפות מתואם והמשכי למפלס רצפות הבניין הקיים. בחזית המגרש, תבוטל שורת חניות קיימות (42 מקומות חניה לביטול) כדי לאפשר מדרכה רחבה המובילה את הולכי הרגל. סביב למבנה הכניסה מתוכננת רחבה מרוצפת. המבנה החדש מוקף בשטח מגוון ונטיעות חדשות לאורך המדרכה החדשה. קווי בניין- לא רלוונטי. הבניין נמצא בקמפוס האוניברסיטה.

טבלת השוואה :

מגרש 1 א' – סה"כ 474 דונם

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,896,000	429,729	כ - 1952	427,777	מ"ר	גובה
ל"ר	ל"ר	3 (+1)	ל"ר	קומות	
ל"ר	ל"ר	כ-15	ל"ר	מטר	
284,400	92,290	כ-840	98,450		תכסית במ"ר

שלביות :

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות האוניברסיטה
התכנית מאפשרת 2 שלבים להוצאת היתרים ולביצוע המבנה

1. שלב ראשון יכלול את כל קומות המבנה, למעט האודיטוריום שבקומת הכניסה התחתונה . בשלב הביניים יבוצע בשטח זה פיתוח נופי
2. בשלב השני יושלם האודיטוריום שבקומת הכניסה התחתונה.
3. שינוי בשלביות לא יהווה שינוי לתכנית.

הדמיות המבנים

מבט לכיוון אגף המשרדים - מדרום מערב

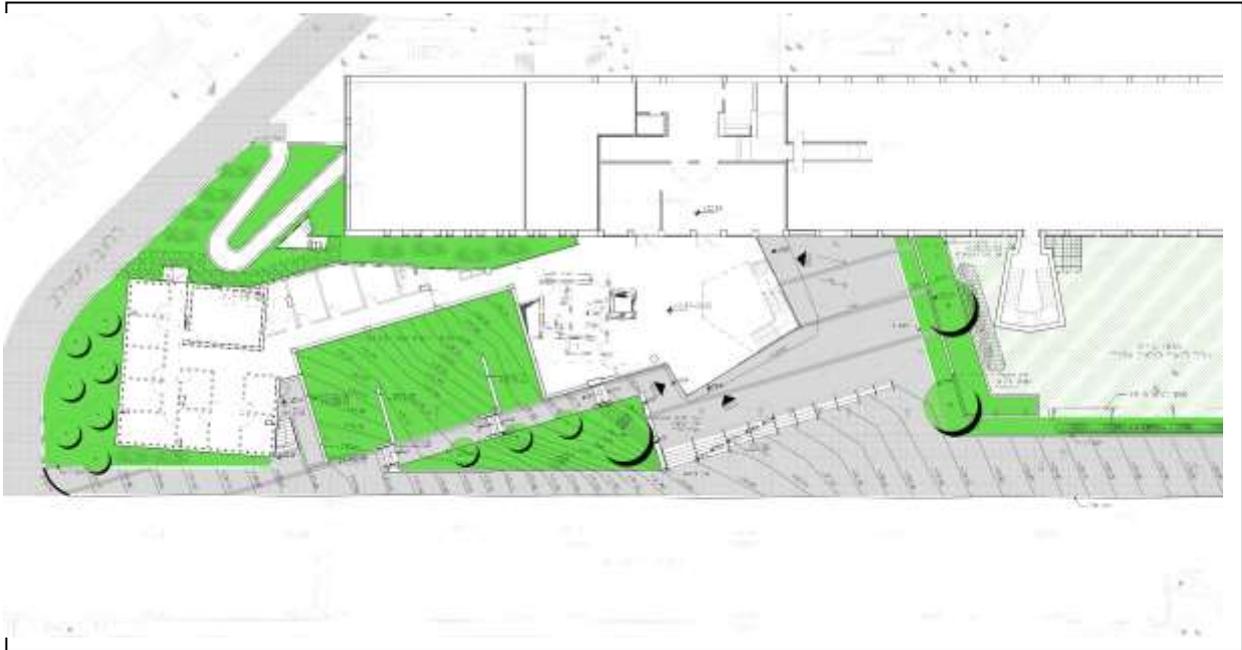


מבט לכיוון מבנה הכניסה – מכוון שער הכניסה

לקמפוס מדרום מזרח

נעשה מאמץ לא להסתיר את הבניין ההיסטורי מזווית זו

הגג וקירות הזכוכית נוטים לדרום מזרח על מנת להגן על הלובי מהשמש הנמוכה ממזרח.

תכנית פיתוח השטח**1. עיצוב אדריכלי****1.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי –**

הבניין מורכב משלוש מנסרות אופקיות ה"מונחות" זו על גבי זו בהסטות, וממבנה אנכי המשמש מבואה למבני הפקולטה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

בניין בן 3 קומות על קרקעיות, מעל קומת מרתף חלקית
גובה המבנה הוא כ 15 מ' מעל מפלס הכניסה הראשית לבניין גובה אבסולוטי כ 47.85 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חזית בניין טרובוביץ' מוגדרת על ידי חלוקות אופקיות של רצפות בטון בולטות ומילואת הקירות בלבנים שרופות, מבנה בטון אנכי בחזית הבניין ההיסטורי משמש כגרם מדרגות חיצוני לבניין. המבנה החדש המתוכנן כשלוש מנסרות אופקיות, המחולקות בפסי חלונות זכוכית מתכתב עם עיצוב החזית של הבניין ההיסטורי ומתכתב עם המבנה המשוכב של רכס הכורכר עליו יושבים המבנים. מבנה הכניסה השקוף, שמשמש כציר התנועה הוורטיקלית של הבניין מחזק את נוכותו של מבנה המדרגות החיצוני של בניין טרובוביץ'.

ג. חומרים – חזיתות הבניין יהיו בבטון אדריכלי חשוף, חלונות זכוכית ואלומיניום אופקיים

המחלקים את המסות הבנויות.

מבנה זכוכית מתחבר לכל קומות המבנה ומשמש כמבואת הכניסה הראשית למתחם הפקולטה למשפטים.

יד. **מרפסות** – במבנה המוצע מתוכננים מרפסות וגגות מגוננים כל המרפסות מתוכננות במרווחים הנוצרים מהסטת הקומות האחת ביחס לאחרת, הצללת המרפסות נוצרת על ידי הבלטת הקומות שמעל. מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים והמשכיים לחזיתות המעטפת ובגמר בטון אדריכלי חשוף

טו. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- גג מבנה הכניסה יחופה באלומיניום על גבי קונסטרוציית פלדה. גג המנסרה העליונה יהיה מרוצף ועליו יותקנו תאים פוטו-וולאיים, גישה לגג זה (שמתוכנן בשיפוע כחלק מעיצוב חזיתות הבניין) תהיה לצורך תחזוקה בלבד. לא תינתן גישה חופשית לגג זה. מעקה הגג בנוי בגמר בטון אדריכלי חשוף והמשכי לחזית המנסרה העליונה

- למעט תאים פוטו-וולאיים, לא יותקנו מערכות טכניות על גג בניין זה, מערכות המיזוג ימוקמו על גג בניין טרובוביץ' ויקושרו לבניין בוכמן בפיר חיצוני המוסתר מאחורי מבנה המדרגות של בניין טרובוביץ'.
- גובה הפנלים הפוטו וולאיים לא יעבור את גובה המעקה הבנוי בהיקף הגג, ומיקומם יהיה בנסיגה משמעותית מחזית הבניין הדרומית. שטח הגג להתקנת תאים פוטו-וולטאיים לא יפחת מ 170 מ"ר. שאר גגות הבניין, המשמשים כמרפסות גג ומתוכננים כגגות מגוננים, היציאה לגגות אלה תהיה ממפלס הקומה לחלק מהגגות תהיה גישה לתחזוקה בלבד, לחלק מהגגות תהיה גישה גם למשתמשי הבניין.

1.3 **קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש**

- קומת הכניסה הראשית לבניין ממוקמת בחזית הדרומית של הבניין, מבנה הכניסה מזכוכית עומד בנסיגה למעבר הולכי הרגל הצמוד ומוקף ברחבה מרוצפת ומגוננת. מפלס הכניסה מתואם עם מפלס קומת המרתף של בניין טרובוביץ' הצמוד לו. בשטח קמפוס אוניברסיטת תל אביב אין לבניינים גדר או שערים משלהם.

1.4 **אצירת אשפה:**

- פתרון פינוי האשפה לבניין יעשה כחלק מהפתרון הלוגיסטי הכולל של האוניברסיטה בטיפול בה בנייני הקמפוס ואחזקתם השוטפת, ללא צורך בחדר אשפה ייעודי לבניין זה

1.5 **תנועה וחניה:**

- לבניין זה לא מתוכננת חניה תת קרקעית.
- תקן ופיזור מקומות החניה- ע"פ הקבוע בתב"ע 2642 – לכלל הקמפוס.
- בחזית המבנה קיים חניון על קרקעי המונה 199 (לאחר ביטול 42 מקומות) מקומות חניה.

פיתוח השטח

עצים וצמחיה:

הצמחיה ופרטי הפיתוח שבהיקף הבניין יתוכננו כחלקה מתכנית הנוף של הקמפוס, כפי שתוכנן על ידי אדריכלי הנוף יהלום-צור, תוך שמירה על "מילון הצמחייה" הקיים בקמפוס בכלל ובסביבת הבניין בפרט ובתאום עם אדריכלי הנוף של הקמפוס.
באזור הכניסה הראשית של הבניין מתוכנן גגון בולט להצללה לפני דלת הכניסה.

ב. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

מי נגר: השהיית מי נגר תהיה במספר אזורים:

- עפ"י חוות דעת הידרולוג, טיפול במי נגר עילי יעשה בשלוש דרכים
 - ספיגה בקרקע גננית בהיקף הבניין, שאינה מעל תקרת מרתף (מאפשרת חילחול חופשי למי התהום) בהיקף של כ 12.2% מכלל מי הנגר הצפויים (עפ"י דו"ח הידרולוג)
 - החדרת מים (מי נגר מנוקזים מגגות הבניין) בקידוח בקוטר 50 ס"מ ובעומק כולל של כ 22 מ' (לתיאום מיקום בשלב היתר הבניה) בהיקף של כ 37% מכלל מי הנגר הצפויים
 - איגום וויסות בבור איגום במנעלה קידוח ההחדרה בהיקף של כ 25.6% מכלל מי הנגר הצפויים
- סה"כ נגר מטופל 58.91 מ"ק המהווים 74.77% מנפח הנגר הכללי.
פרטי נוף, פרטי השהייה איגום וחילחול וחישובים הידרולוגיים מפורטים יוגשו עם הבקשה להיתר.

2. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

3. בניה ירוקה וקיימות

- **תאים פוטו-וולטאים:** שטח הגג העליון ישמש למיקום קולטים פוטו-וולטאים בהיקף שלא יפחת משליש שטח גג זה, גישה לגג תהיה לצורך תחזוקה בלבד. לא תינתן גישה חופשית לגג זה

4. נגישות

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

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדר' העיר)

1. הצגת פתרונות אקלימיים למבנה הכניסה מזכוכית בחזית הדרומית
2. לשקול את העיצוב של מבנה הכניסה- העמודים והגג הנטויים
3. לשנות את מהלך המדרגות בכניסה למבנה- מדרגות נמוגות: אינו בטיחותי, אורך המדרגות יחייב 10 מעקות
4. להציג פתרונות השהיית נגר
5. להציג פתרון ניקוז למדרגות אל החדר הטכני ולחדר זה
6. תיקונים טכניים

מס' החלטה	התוכן
08/07/2020	תא/תעא/צ/2642(5) - בניין סילבן אדמס - אוניברסיטת תל-אביב
4 - - '20-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי מעבדות ספורט בקמפוס אוניברסיטת תל-אביב

הסבר כללי:

מבנה חדש לחקר הספורט באוניברסיטת תל אביב. במבנה קומת קרקע ומעליה שלוש קומות. וקומת מרתף מערכות חלקית. המבנה מכיל מעבדות מחקר לספורט, משרדים ושטחי אימון

מיקום: אוניברסיטת תל אביב, בצמוד (קו בניין 0) למבנה מרכז הספורט, על רחוב דן בוכנר- רחוב פנימי.



1. **כתובת:** מתחם אוניברסיטת תל אביב, בית 228

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6629		חלק		16,44,109

שטח התכנית: 1.5 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: איתן קימל- קימל אשכולות אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: ליאור וולף – צור וולף אדריכלי נוף
יועץ בניה ירוקה: עדי מגדל- גרינר בנייה ירוקה
יועץ תנועה: מ.זהר הנדסה בע"מ

יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מבנה מעבדות י"א קיים בצמוד למרכז הספורט.
6 עצים קיימים מתוכם 2 לשימור

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- מבנה מכון סילבן אדאמס לספורט, הכולל מעבדות, משרדים ומתחמי אימון ומחקר. הקמת המבנה בצמוד למבני מרכז הספורט ומבנה מעבדות הי"א הקיימים
- התחברות למפלסי הפיתוח הקיימים, שמירה על הכניסות הקיימות למרכז הספורט. חיבור מעבדת הי"א הקיימת למבנה החדש ויצירת כניסה חדשה למעבדה דרך הבניין החדש. יצירת דופן חדשה למבנה הספורט. דופן פתוחה ומזמינה יותר בעלת חזיתות זכוכית בשילוב אלמנטי הצללה. קומות המבנה העליונות מקורות קרקע בנסיגה ומייצרות גגון הצללה מדרום. בחזיתות המבנה בקומות העליונות שימוש במעטפת כפולה עם הצללה חיצונית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 1 מרתף ו-4 קומות מעל פני הקרקע
גובה: כ-18 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-460 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה

קווי בניין: לא רלוונטי בתוך מתחם האוניברסיטה.

טבלת השוואה:

לא רלוונטי- ע"פ זכויות לאוניברסיטה

שלביות:

המבנה והפיתוח יוקמו בהינף אחד, ללא שלביות ביצוע.
בניית מבנה בן 4 קומות+ מרתף טכני חלקי (כולל פיתוח נופי) בצמוד למבנה מעבדות הי"א הקיים ולמבנה הספורט הקיים. שיפור הסדר התנועה לקמפוס האוניברסיטה מרחוב חיים לבנון דרך רחוב דן בוכמן.
פיתוח נופי ופתרון תנועתי משער הכניסה לקמפוס ליצירת רציפות תנועת הולכי רגל והפרדת אזור טכני לגישה לחדר דחסנית

הדמיות המבנים

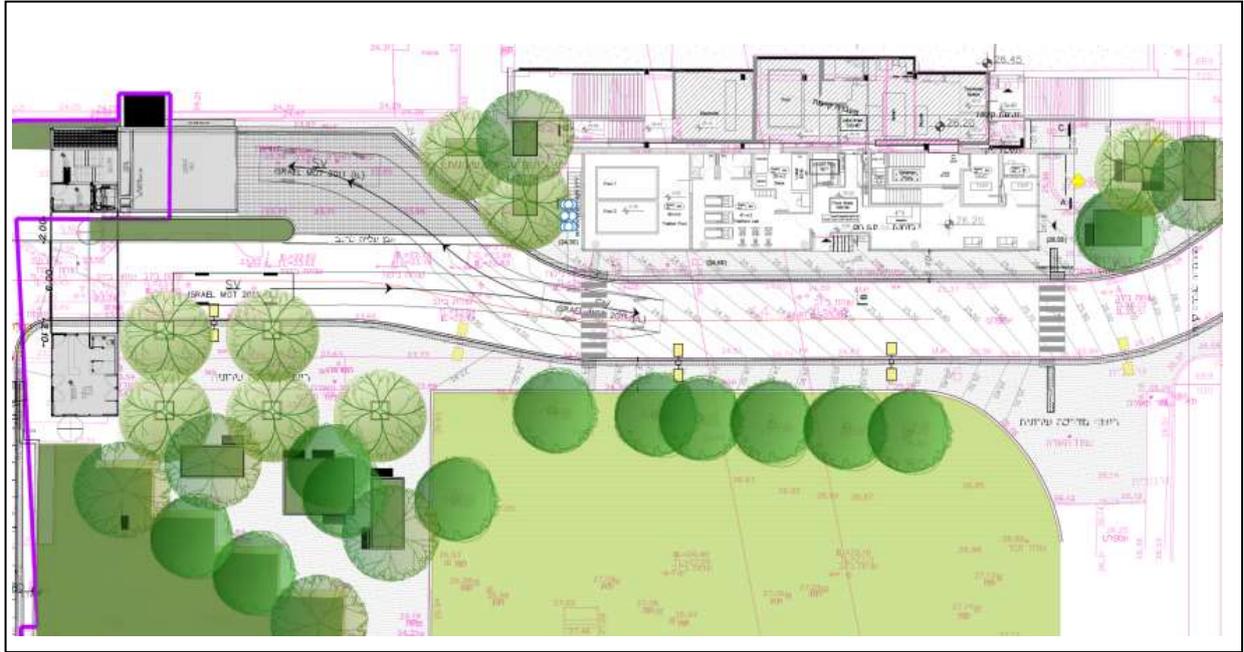
זוית 1



זוית 2



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

6. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- ג. **תיאור כללי** – מבנה בן 4 קומות. קומת קרקע בנסיגה ליצירת מעבר מקורה סביב חזיתות המבנה. שימוש בקירות מסך בקומת הקרקע ליצירת פתיחות והנגשת פעילות המעבדה לבאי הקמפוס.
- ד. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – 4 קומות מעל הקרע ומרתף מערכות חלקי. גובה מקסימלי 18 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- טז. **חומרים** – זכוכית, בטון אדריכלי/טיח, קירות מסך והצללות אלומיניום
- יז. **מרפסות** – מרפסות מקורות בקומה ראשונה ומרפסת גג מרוצפת בקומה עליונה. מעקות זכוכית/מסגרות.
- יח. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - מרפסות קומתיות יקורו ברצפות הקומות מעל. מרפסת גג תוצלל ע"י פרגולה. מרפסת הגג נמצאת בתוך תחום מעטפת המבנה ומשולבת בו באופן אינטגרלי.
 - מתקנים טכניים ימוקמו בשלושה אזורים. במרתף מערכות חלקי, בחלק ממרפסת הגג בקומה שלישית ועל הגג העליון של המבנה כך שיוצמדו לחזית הצפונית המרוחקת מהרחוב ויוסותרו ע"י מעקה הגג.
 - כל המרפסות הקומתיות והגג המרוצף יהיו נגישים ע"י המעליות הקומתיות במבנה.
 - אפשרות להתקנת תאים פוטו-וולטאים על הגג העליון – בהתאם לבדיקת כדאיות כלכלית

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למבנה תמוקם בחזית המזרחית בסמוך לרחבת כניסה מגוננת. יציאת מילוט מהלובי תמוקם בחזית הדרומית. לא מתוכנן חניון תת קרקעי למבנה. חנייה בהתאם למאזן החנייה הכללי של הקמפוס.

1.4 אצירת אשפה:

- המבנה ממוקם בסמיכות לחדר דחסנית של האוניברסיטה ולכן לא תוכנן חדר אשפה נוסף במבנה

1.5 תנועה וחניה:

- המבנה נמצא בסמוך לשער הכניסה לקמפוס ובעל חזית לרחוב דן בוכנר המיועד לכלי רכב והולכי רגל. הגישה לרכב שירות וחירום היא בישירות מרחוב זה. החנייה בקמפוס אוניברסיטת תל אביב מתוכננת בריכוזי חניונים ברחבי הקמפוס ולכן לא נדרשת חנייה צמודה לבניין – תוספת הבניין החדש עומדת במאזן החנייה הקיים של כלל הקמפוס. בנוסף, בשער הכניסה לקמפוס ימוקם חניון חדש

7. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

ג. הצללות הפיתוח:

- חזיתות קומת הקרקע יוצללו ע"י נסיגה ביחס לקומות העליונות ויצירת מעבר מקורה במדרכה. בנוסף מתוכננים עצים להצללה טבעית ברחבות המרוצפות ממזרח ומערב

ד. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- מי נגר:** מי הנגר מתנהלים עם השיפוע הטבעי והקיים של המדרכה, לאורך כביש הגישה, אל רחוב חיים לבנון, בהתאם למצב הקיים היום

8. מתקני חשמל בתחום המגרש:

- שנאי קיים על גג מעבדת הי"א הקיימת בסמוך למבנה החדש

9. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, על חזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

10. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

▪ **תאים פוטו-וולטאים:** אפשרות להתקנת תאים פוטו-וולטאים על הגג העליון – בהתאם לבדיקת כדאיות כלכלית

11. נגישות

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

12. גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדרי' העיר)

לאשר את התכנית בתנאי השלמת תיאום עם אגף התנועה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/מח/3312 - סלוניקי 17	08/07/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 20-0011

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה משרדי ברחוב קהילת סלוניקי 17 פינת מבצע קדש 77

רקע:

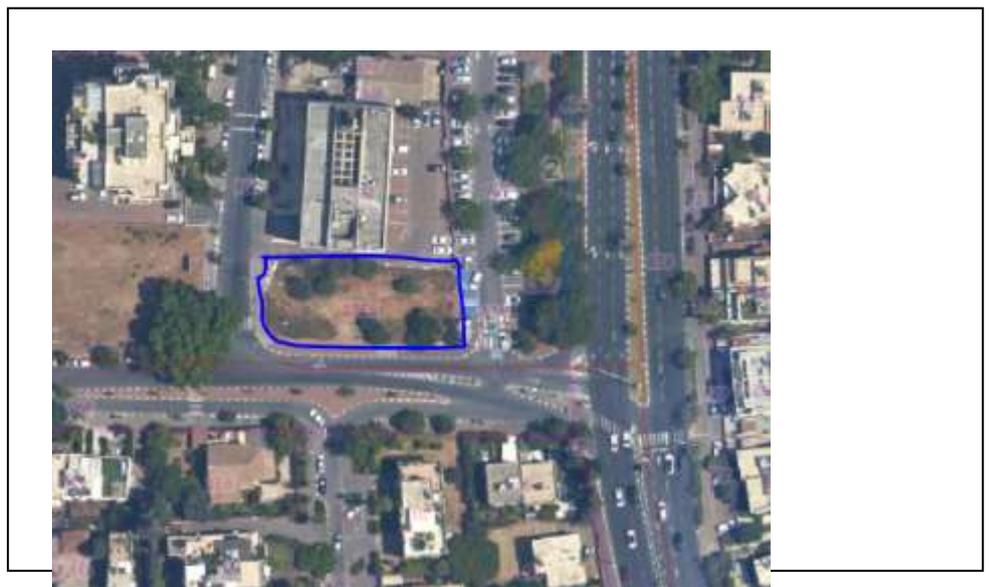
למגרש זה תיק מידע משנת 2017 בו נכתב כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית ת"א-יפו (בהתאם לתכנית 3312 א'). למרות הוראה זו בתאריך 13.6.2019 הוגשה בקשה להיתר בניה, ללא שאושרה קודם לכן תכנית עיצוב. לאור זאת, הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי בתאריך 31.7.2019. על החלטת רשות הרישוי היזם הגיש ערר שנדון בוועדת הערר בתאריך 12.12.2019. בתאריך 18.5.20 אושר בפרוים מה"ע המשך קידום תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית (בכפוף להערות) ובעקבות כך בתאריך ה- 27.5.20 היזם משך את הערר שהוגש מטעמו.

מיקום:

בדרום: רח' מבצע קדש, במזרח: רח' פנחס רוזן, במערב: רח' קהילת סלוניקי

כתובת:

רח' מבצע קדש 77 / רח' קהילת סלוניקי 17, שכונת נאות אפקה א'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	1358 (לשעבר 1222)	

שטח התכנית:

1.001 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: קו-מתאר בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: אגוטי איכות סביבה
 מתכנן פיתוח ונוף: סוזאנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יזם: שותפות סלוניקי בעלות: שותפות סלוניקי

מצב השטח בפועל:

מגרש לא מבונה, עם עצים (נערך סקר העצים)

מצב תכנוני קיים:

מדיניות קיימת:

9052 – מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א; - לא רלבנטי לפרויקט זה, שאינו התחדשות עירונית.

תא/5000

בתשריט אזור יעוד- אזור בבניה עירונית
נספח עיצוב עירוני- עד 15 קומות, מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבה, עד 20 קומות
נספח אזורי ומתחמי תכנון- מתחם להתחדשות עירונית

תא/1845/ב (1993)

1. שינוי ייעוד אזור תעשייה לאזור משרדים. התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה.
2. עדכון הוראות תכנית המתאר "ל" וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים בהתאם למטרות השימוש החדשות - בנושא פיתוח מבני משרדים.
3. זכויות בניה- 40% לקומה וסה"כ 160%. גובה המבנה לא יעלה על 4 קומות ובתנאי שגובה קומת קרקע לא יעלה על 4 מטרים.
4. הכנת תכנית בניוי משותפת ל-3 המגרשים (1008,962,9) שתוסכם ותאושר ע"י מהנדס העיר והיתרי הבניה יוצאו באישור הועדה המקומית בהתאמה לתכנית הבינוי לכל מגרש בנפרד תוך שמירה על זכויות יחסיות של כל אחד.

תא/3312/מח – מתחם מבצע קדש (2010)

1. תכנון מתחם מגורים בגבולות התכנית וקביעת ההוראות והתנאים לכך. התכנית מפנה לתכנית 1845/ב' בכל הנוגע לחלקה 1358 [לשעבר 1222, מגרש מס' 3 בתשריט].

תא/מק/3312'א – מתחם מבצע קדש (2015)

1. תכנית זו מהווה תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לתא/3312/מח. הוראות הבנייה עפ"י הוראות התכנית המאושרת (מח/3312).
2. נדרשת הכנת תע"א לכל מגרש, כולל מסמך למזעור השפעת רוחות לחו"ד היח' הסביבתית של עת"א-יפו.

תא/1ג – גגות תל-אביב

תוספת קומה שטחים וקומה חלקית

תא/1ע – מרתפים

זכויות והוראות בניה למרתפים

מצב תכנוני מוצע:

בניין בן 4 קומות, הכולל קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים. מרתף עליון בצמוד לקומת המסחר. התכנון כולל 2 קומות מרתף. חזית שטחי הלובי והמסחר ישולבו בחלונות שקופים ופתוחים לחזית הרחוב. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה וחזיתות המבנה עצמו כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב לתחום המגרש.

פירוט יעדים/שימושים: קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים וגג טכני. מרתף עליון בצמוד לקומת המסחר (עם שימוש מסחרי בהתאם ל-ע1).

נתונים נפחיים (בהתאם להוראות התכנית הראשית):
מספר קומות: סה"כ 4 קומות + יציאה לגג טכני.

גובה קומת קרקע - כ- 4 מ' ברוטו + 3 קומות משרדים בגובה 3.50 מ' לקומה.
גובה 16.20 מ' מעל פני השטח (שהם 31.10 מ' מעל פני הים).

תכסית: 40%

תכסית מרתפים: 85%

קווי בניין: לרח' קהילת סלוניקי: 6.00 מ', לרח' מבצע קדש: 8.00 מ', לכיוון מזרח: 7.00 מ', לכיוון צפון: 0.00 מ'.

טבלת נתונים:

תכנית תא 1845ב'	נתונים	
	מ"ר	
160% (עיקרי+שירות) מעל פני הקרקע (=1606 מ"ר); במרתפים ע"1.	1,058.3	שטחים עיקריים
	מעל הקרקע: 541.7 מתחת לקרקע: 1,681.4	שטחי שרות
	93.24 בנוסף שטחי הבניה	מרפסות
4 קומות. גובה קומת הקרקע עד 4 מ'.	קומות- קרקע: 4 מ' קומות 1-3: 3.5 מ' מטר 16.20 מ'	גובה
40% תכסית קומה		תכסית לקומה
85%		תכסית מרתפים: 85%

עיקרי הוראות התכנית

הוראות לבניית בניין משרדים בן 4 קומות סה"כ (ק. קרקע מסחרית + 3 קומות משרדים), מעל 2 קומות מרתפים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – המבנה המתוכנן מלבני, כאשר הדופן הארוכה הדרומית פונה לרחוב מבצע קדש, והכניסה למבנה מרחוב זה. הדופן הצפונית מתוכננת בקו בניין אפס ועם חזית אוטומה. קווי הבניין ממזרח, ממערב ומדרום יוצרים דופן מרווחת כלפי הרחובות. המשטח המרוצף בחזיתות הבנין, ישמור על רצף נטול מכשולים, עם המדרכות הסמוכות. בעלי הקרקע והשוכרים בעתיד, מתחייבים שלא להקים גדרות, ולאפשר לכל עובר אורח לשהות בשטח. המבנה כולו בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: ק"ק+ 3 קומות משרדים+ יציאה לגג עם מתקנים טכניים. בנוסף, 2 קומות מרתף חניה הכוללות, מחסנים ושטחים נלווים למסחר שבקומת הקרקע (בהתאם לתא/ע'1).

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- ע"פ תכנית 1845 ב' ו-3312: 4 קומות (קרקע + 3 קומות למשרדים), וע"פ תא/ג1: קומה חלקית ליציאה לגג עם מתקנים טכניים. סה"כ 4 קומות.
- גובה קצה המעקה העליון: כ-16.20 + מעל פני הקרקע.
- גובה גג עליון: 16.20 + מעל פני הקרקע
- גובה קומת קרקע – 4 מ' (לובי, יחידות מסחריות, וחלל טכני).
- גובה קומת משרדים טיפוסית – 3.50 מ'
- במסגרת 3 הקומות המוצעות, תתכן גמישות בגובה הבניין ו/או גובה הקומות, ובלבד שגובה קומה לא יעלה על הנקוב בתכנית המתאר לגובה קומה טיפוסית.

ג. קווי בניין -

לרח' קהילת סלוניקי: 6.00 מ', לרח' מבצע קדש: 8.00 מ', לכיוון מזרח: 7.00 מ', לכיוון צפון: 0.00 מ'.

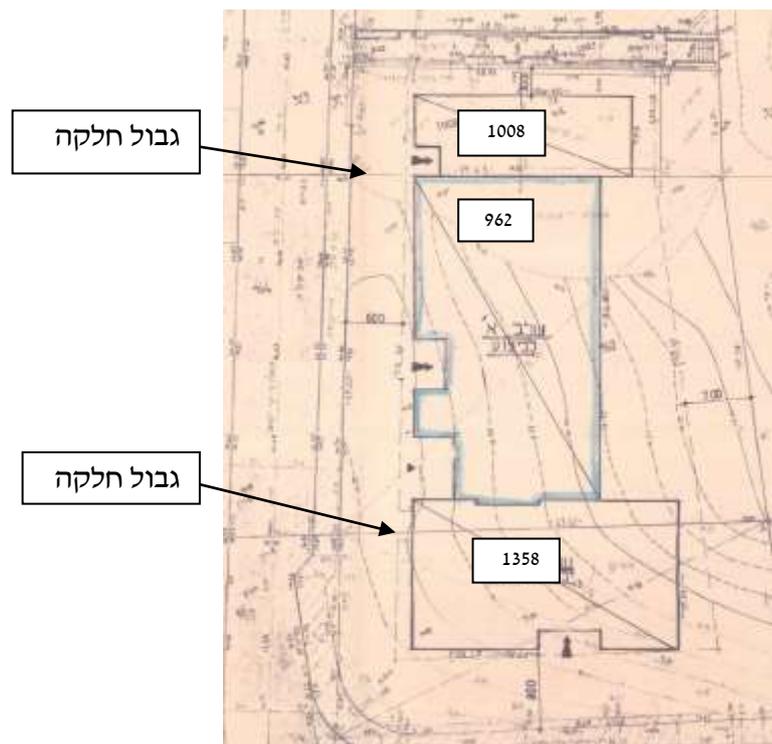
קווי הבניין תואמים את תכנית 1845ב וכן תכניות 3312א ו- 3312אמח שבאו לאחריה.

סעי' 14 לתכנית 1845ב, קובע כי קווי הבניין לחזיתות יהיה כמסומן בתשריט וכי קווי הבניין לצדדים יהיו 3 מ' ולאחר 7 מ'. אולם, סעי' 15 לתכנית 1845ב, קובע **הוראות בניה מיוחדות**.

לפי הוראת סעי' 15, בעלי חלקה 962 יגישו תכנית בינוי משותפת ל- 3 מגרשים: חלקות 962 ו- 1008 ומגרש 9 (כיום חלקה 1358), שתוסכם ותאושר ע"י מהנדס העיר והיתר הבניה יוצאו באישור הועדה המקומית בהתאמה לתכנית הבינוי לכל מגרש בנפרד תוך שמירה על זכויות יחסיות של כל אחד (להלן: **"תכנית הבינוי"**).

ביום 31.12.92 (לאחר שתכנית 1845ב הופקדה ולפני שהיא אושרה) הוצא בחלקה 962 היתר בניה מס' 2-930029, כאשר בהתאם לסעיף 15 לתכנית, הוצגה ע"י חלקה 962 תכנית בינוי משותפת לשלושת החלקות, ללא קווי בניין צדדים ביניהן ואשר קובעת בינוי משותף של בניין שייבנה בשלבים. כמו כן, כתנאי למתן היתר הבניה, התחייבו בעלי הזכויות בחלקה 962 בהתאם לכתב התחייבות מיום 10.4.1990 שלא להגיש התנגדות לבקשות להיתר שיוגשו על ידי בעלי החלקות הצמודות (חלקות 1358 ו- 1008).

להלן תכנית הבינוי שהוצגה במסגרת היתר הבניה:



כפי שניתן לראות בתכנית הבינוי, לכיוון דרום הוצג מבנה (שלב ב') בהמשך לבניין בחלקה 962, אשר בחלקו בנוי בחלקה 1358 ובחלקו בחלקה 962.

עוד ניתן לראות בתכנית הבינוי כי הבניין בחלקה 962 נבנה בקו בניין 0.00 לכיוון צפון.

קרי, קווי הבניין של הבניין במגרש 962 הינם בהתאם לתכנית הבינוי שהוצגה ולפי סעיף 15 לתכנית 1845ב.

לפיכך, לאור תכנית הבינוי המשותפת אשר על פיה יצא היתר הבניה לחלקה 962, תכנית המשקפת שמירה על הזכויות היחסיות של בעלי החלקות, הבינוי של הבניין בחלקה 1358 חורג מקו הבניין הצפוני של החלקה לתוך חלקה 962 – ועל כן קו הבניין הצפוני הוא לכל הפחות 0.00 מ'. לאור האמור ובהתאם לסעיף 15 לתכנית 1845ב ולתכנית הבינוי הרי שקו הבניין לצפון הינו 0.00 מ'.

יצוין, כי קווי הבניין המצוינים בתשריטי תכניות 13312\מח ותכנית 13312 לחלקה 1358 (לשעבר 1222, מגרש 3) תואמים את תכנית 1845ב ואת תכנית הבינוי.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – החזית: חיפוי טיח בגוון בהיר עד לבן. יותר שילוב סבכות של חומר גמר קשיח דמוי עץ לשם הבלטות עיצוביות. המעקות יהיו ממתכת ומזכוכית.
- ב. **מרפסות** - מרפסות המבנה תהיינה בעלות מראה אחיד. המרפסות תהיינה זיזיות ובולטות מקו חזית המבנה עד- 1.20 מ', אורך כל מרפסת יהיה 2.20 - 3.25 מ'. לא תהיה תזוזה או 'דילוג' במיקום המרפסות בין הקומות.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לסגירות חורף לרבות זמני הקמה ופירוק.
- ד. **שילוט**- שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות המבנה יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית**- על גג הבניין ימוקמו מערכות טכניות, מערכות מיזוג, בטיחות וחשמל. מערכות אלה יוסתרו באמצעות מעקה הגג.
- ו. **תאורה אדריכלית**- בהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסה ראשית למבנה המשרדים – מרח' מבצע קדש
- כניסה ליחידות המסחר- מחזית רח' מבצע קדש.
- כניסה לחניון - מרח' קהילת סלוניקי
- פינוי אשפה – מרח' קהילת סלוניקי
- כניסה לחדר גז - ממזרח

ב. קומת הקרקע

גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4 מ'. הכניסה הראשית ללובי המשרדים היא מרחוב מבצע קדש, וכניסות ליחידות המסחר מרחוב מבצע קדש וקהילת סלוניקי. חזית שטחי הלובי ויחידות המסחר ישולבו בחלונות שקופים ופתוחים לחזית הרחוב. לא תותר הקמת גדרות בין הרחובות המקיפים את המבנה וחזיתות המבנה עצמו כך שתתאפשר גישה ישירה מהרחוב למבנה.

2 שטחים משותפים בנויים

מבואות כניסה, שטחי שירות משותפים.

2.4 נגישות

הכניסה למבנה תהיה במפלס הרחוב ללא מדרגות.

2.5 תנועה

תכסית מרתפים עד 85%

כניסה לחניונים תעשה מרח' קהילת סלונקי - באמצעות מעלית חניה. מעלית הרכב תבוטל אם וכאשר תאושר ותמומש תביע "רצועת סלונקי להצרכה" והגישה למרתפי החניה תהיה ברמפה משותפת. תקן חניה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקן החניה יהיה תקן מקסימום

תקן חניה

דרישה				תקן				כמות מ"ר עיקרי	שימוש קרקע
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי		
2	4	1	8	1:300	1:100	1:400	1:50	399.21	מסחר
4	9	—	15	1:250	1:100	—	1:60	885	משרדים
6	13	1	23	X				1284.21	סחיכה

מחוז לאזור תעשייה מסרופוליני לפי תא/5000

הערות:

- ע"פ הנחיות מרחביות לרזוביות לחכונ הסדרי חניה - עיריית ת"א - אזור ג'
- חכונ ברמת שרות 2
- מרווח אכ"י מינימלי חופשי לחניון מקורה 2.20 מסר נסו

מאזן חניה

תפעולי	אופניים	אופנועים	פרטי	
1	6	13	23	דרישה
1	6	13	23	היצע
-	-	-	-	עודף/חוסר

טבלת נכים

רכב גבוה	רכב פרטי	
-	1	דרישה
-	1	היצע
-	-	מאזן

2.6 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- חדר טרנספורמציה יהיה תת קרקעי, עם גישה של 24/7 לאנשי חברת החשמל.
- נדרש לתכנן מקום להורדת ציוד עבור חדר הטרנספורמציה התת קרקעי כולל פתח הורדת ציוד בגודל של 2x1.4 מטר.
- יש לדאוג לדרכי הגעה של משאית חברת חשמל אל פתח הורדת הציוד – נדרש מקום של 10x7 מטר (כדוגמת כבאית).
- יש לדאוג למרחק של 6 מטר מהחלק הבולט של התחנה כלפי מקום מאויש – שמירת מרחק כנדרש להמנעות מקרינה.
- גנרטור חירום יותקן על הגג בתוך מכולה מושתקת, נדרש לשמור מרחק של 1 מטר מסביב לגנרטור. גנרטור לא יבלוט מעבר לגובה המותר לפי הוראות התכנית הראשית.
- כל לוחות החשמל ופירי החשמל לא יותקנו על קירות של יחידות המשרדים.
- כל חדרי החשמל יהיו מרוחקים ממקומות מאוישים.

ב. מערכות מיזוג אויר –

מיזוג אויר: פתרון מיזוג האויר יהיה ככל הניתן ללא השפעות על הסביבה הבנויה.

איוורור מסחר ומשרדים:

- **איוורור שטחי המסחר ושירותי משרדים יהיה מכאני.**
- **איוורור מטבח המסחר יעשה באופן מכאני, ובאמצעות חיבור עם מנדף לפיר / ארובה - לגג המבנה. בגג תותקן יח' סינון למנדף.**

חניונים:

איוורור ושחרור עשן מהחניון יעשה באופן מאולץ ע"י מפוחים להכנסת והוצאת אויר. מערכת האוורור תיעשה בשיטת "Push-Pull", המבטיחה "שטיפה" של כל מפלס ומפלס. פליטת אויר החניונים תעשה לגג המבנה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

הפסולת תיאסף בתוך המבנה ותועבר לחדר אצירת אשפה ע"י עובד חברת התחזוקה. חדר אצירת האשפה פונה לרחוב קהילת סלוניקי, אך שלא באופן ישיר. פינוי האשפה יעשה מחדר האשפה, דרך המעבר הפנימי וממנו תפונה האשפה - ע"י צוות איסוף עירוני. טיפול והפרדת הפסולת יהיו בהתאם לנספח תאור מערך האשפה המצורף לתכנית זו.

ד. הנחיות אקוסטיות –

בנספח האקוסטי המצורף ניתנת התייחסות למיגון המעטפת (מרעש תחבורה) לעמידה במפלסי הקול המותרים על פי עיריית ת"א. כמו כן ניתנו מיגונים אקוסטיים עקרוניים למערכות המכניות של המבנה (כגון מערכות איורור / דחסן אשפה) וזאת על מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1992.

ה. כיבוי אש –

למבנה רחבת כיבוי אש בצומת רחובות מבצע קדש וסלוניקי.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט) כל הפליטות יעשו לגג הבניין.

2.7 בניה בשלבים:

קיר חזית הבנין לכיוון צפון, מתוכנן כקיר אטום בקו בנין 0, אשר בעתיד יאפשר פתיחה של חלונות. בחוברת התכניות מוצג הפתרון העתידי עם פתחי החלונות. לעת אישור תב"ע עתידית מתאימה. בשלב הנוכחי מבקשים לאטון את הפתחים באמצעות לבני זכוכית. קירות המרתפים לכיוון צפון ולכיוון מזרח, יאפשרו בעתיד (כאשר יבנה ותסתיים בנייתו של חניון במתחם הסמוך, וכנגד קבלת זכות מעבר מהחניון בכל מפלס נדרש) פתיחת מעבר רכב לחניון הבניין ובהתאם, הגישה ע"י מעלית הרכב תבוטל. ירשמו זיקות מעבר לרכב בתת הקרקע.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

התכנית מאפשרת מעבר חופשי ושמירה על השטחים הפתוחים הפנויים מבניה בקומת הקרקע, ללא גדרות ואמצעי תיחום. התכנית תכלול את חתך רחוב מבצע קדש, לרבות תכנון שביל אופניים בהתאם למסמך המדיניות של שכונת נאות אפקה א' ולפי דרישות עת"א-יפו. כל העצים והצמחייה מתכוננים בצמוד לגבול מגרש דרומי, ללא אדנית, במישור הפיתוח/אבן גן. הגינות מתוכנן ברצועה ברוחב של כ-2 מטר בשלושת החזיתות. בתחום המגרש מתוכננים מעברים להולכי הרגל. בצד המזרחי מתוכנן שביל הולכי רגל שיחבר בין המגרש לבין שצ"פ צפוני עתידי

3.2 פיתוח השטח**א. הוראות הכוללות:**

ה. מי נגר- התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה. כמו כן, שטחי הפיתוח של הפרויקט יאפשרו טיפול בנגר העילי באמצעות חלחול והשהייה בהתאם להנחיות עיריית תל אביב-יפו.

▪ הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

▪ נטיעת עצים מעל תקרת מרתף תוך שמירה על עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) של לפחות 1.5 מ'.

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב ובתי הגידול יהיו רציפים.
- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- בתחום המגרש ינטעו 9 עצים חדשים (לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח).
- התכנית אינה כוללת שימור של עצים, כמסומן בסקר העצים ובהתאם להנחיות האגרונום העירוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

אין מבנים מעל 45 מ' גובה/15 קומות - ל"ר.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

לצורך עמידה בהנחיות הצל במרחב הציבורי תתאפשר נטיעת 9 עצים בהקף גבול המגרש, סביב פינות הישיבה, במרחבים המרוצפים ובשבילי הליכה.

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

ראה סעיף 3.2 א. לעיל

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
תותקן מערכת לקליטת מי מזגנים ממבני המשרדים והעברתם להדחת אסלות במבני המשרדים.

ו. איורור הדירות

הסכמה מופיעה בדו"ח בניה ירוקה.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

המבנה יעמוד בדרישות תקן ת"י 5282 בדירוג מינימאלי B.

המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045.

* צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי - ל"ר

ח. ריצופים

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

5. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על התחייבות היזם לשמירה על השטח הפתוח כפנוי מגדרות ומכשולים ועם מעבר רציף וישיר בין המדרכות הגובלות לשטח הפתוח בתחום המגרש. הטמעת התחייבות זו בהסכמים עתידיים עם שוכרים/קונים בנכס.

6. תנאים לאיכלוס:

- בחזית הצפונית - ציור קיר/פיסול קיר/תבליט יאושר ע"י אדריכל העיר
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר או מי מטעמו.

8. זמן ביצוע: תוקף תכנית העיצוב - עד 5 שנים לפתיחת בקשה להיתר.**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ברמה העירונית, הבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, רחוב מבצע קדש הוא חשוב, רחוב שיכול לקבל דופן עירונית עם חזית משמעותית ובניה אינטנסיבית לאורכו. בימים אלו מקודמת תכנית לרצועת הבינוי לאורך רחוב מבצע קדש. מדובר בתכנית אשר משביחה את הנכס במספר הקומות ובתוספת זכויות משמעותית. רצוי שסלוניקי 17 יותאם לרצון תכנוני זה וכי ניתן יהיה להוסיף קומות למבנה, על מנת להתאימו לתכנון העתידי וכדי שתתקבל התוצאה האורבנית הרצויה.

מומלץ לאשר, בכפוף להערות הבאות:

תיאום:

- יש לתאם עם אגף התנועה (חתכי רחוב ומיקום מעלית רכב)
- תאום עם היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר לפתרון לניהול והשהיית מי נגר ונספח איכות הסביבה.
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס
- אישור מי אביבים לפיתוח המוצע, כולל רצועת הנטיעות בהתחשב במיפוי תשתיות מים, חשמל וכ"י.

תכנון:

- לאור ראיית מגרש זה כחלק מתב"ע רצועת סלוניקי העתידי, נמליץ כי לעת הכנת בקשה להיתר בניה תבחן בחיוב התאמת גרעין ו/או יסודות המבנה כך שתתאפשר תוספת בניה בעתיד להפיכת הבניין למבנה גבוה.
- אישור צוות התכנון ואדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
- קומת קרקע:
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מטרים בהתאם להוראות 1845ב'.
 - אורור חדר טרפו יהיה בגובה 3.5 מטרים מעל המסחר.
- תכנית פיתוח:
 - יש לתכנן מינימום 20% משטח המגרש כאדמה גננית (בהתאם להנחיות מכון רישוי)
 - רצועות הגינון תהיינה במפלס הפיתוח, בין היתר, לשם קליטת נגר עילי.
 - הצגת סכמה לניקוז המגרש.
 - תכנית הפיתוח תכלול ספסלים ועמודי תאורה.

○ לפחות 50% מהתקן לחניות אופניים יהיה בק"ק, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.

- מרפסות- חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.

תנאים להיתר:

- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)

- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 42+43 בגוש 6972, מסילת ישרים 65,67 ת"א-יפו דיון באיחוד - דיון רגיל	08/07/2020 6 - - 20-0011

מסמכי רקע:

נסחי טאבו, מפה מצבית, פירוט מכתב הבקשה, פרטי המבקשים, הדמיה לנפח הבניה המבוקש

בעלי הקרקע:

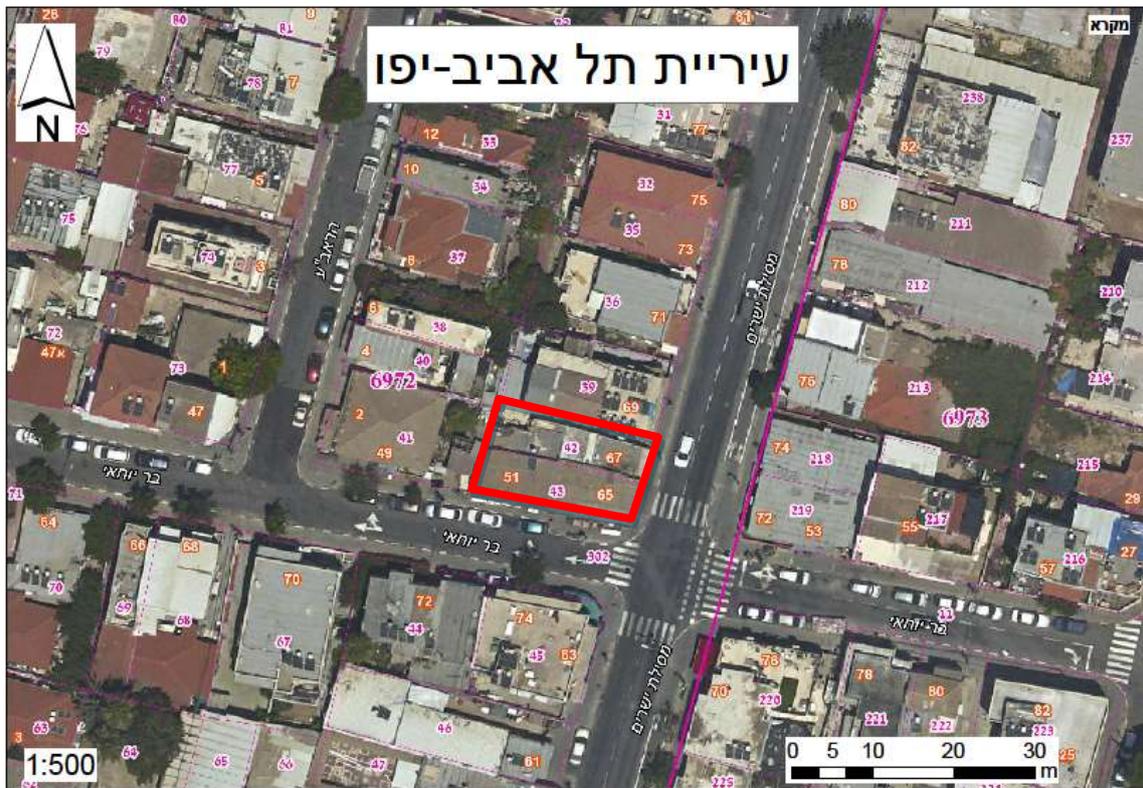
דישון 2015 שותפות כללית (בעלים של 2 החלקות)

ח"פ: 540259306, כתובת: השר שפירא משה 13, ראשון לציון 7570415

מספר נייד: 054-6602006, פקס: 03-5107175, כתובת מייל: nivrub87@gmail.com

תוכן הבקשה: איחוד החלקות לטובת הקמת בניין אחד בעל כניסה אחת וחדר מדרגות יחיד

פרטים: באיחוד החלקות המבוקש בני"ל אין כל הגדלה של זכויות שכן חיבורן של שתי החלקות לא מקנה להן זכויות בניה נוספות או הגדלה בצפיפות המותרת זאת על פי התביעות התקפות בשכונת שפירא



טבלת האיחוד המוצע

גוש-6972

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
108	42 (גוש 6972)	42
116	43 (גוש 6972)	43

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 43	מצב קיים חלקה 42	שטח החלקה/מגרש	
224	116	108		
150%	150%	150%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
336	174	162	מ"ר	
37.5%	37.5%	37.5%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
84	43.5	40.5	מ"ר	
לפי פרוטוקול שטחי שירות	לפי פרוטוקול שטחי שירות	לפי פרוטוקול שטחי שירות	מ"ר	שטח שירות
358.4	185.6	172.8 (לפי ע1)	מ"ר	שטח מרתף
4+גג	4+גג	4+גג	קומות	גובה
4	2	2		מספר יח"ד
60%	70%	70%		תכנית
16 יח"ד לדונם נטו	16 יח"ד לדונם נטו	16 יח"ד לדונם נטו		צפיפות
עפ"י תקן, תלוי תכנון	עפ"י תקן, תלוי תכנון	עפ"י תקן, תלוי תכנון		מקומות חניה

הערה לנושא שטחי השירות: היקף שטחי השירות הסופי ייקבע בשלב היתר הבניה על פי החלטת מדיניות תקפה לתוספת שטחי שירות

** הערה לנושא תמ"א 38: במסגרת הליך הרישוי תבחן תוספת קומה בהתאם למדיניות תמ"א 38 התקפה (והתנאים הנדרשים) לעת הוצאת היתר הבניה, מצורפת הדמיה בהתאם לשתי החלופות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את איחוד המגרשים.

אישור איחוד החלקות אינו מהווה אישור לזכאות הבנין לתמריצים מכח תמ"א 38, להקלות בקווי הבנין או מספר הקומות. נושא זה יבחן במסגרת תיק המידע ובקשת הרישוי.

מס' החלטה	התוכן
08/07/2020	מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777
7 - - '20-0011	דיון בהפקדה (3) - עדכון לאחר אישור הוולחון/ף

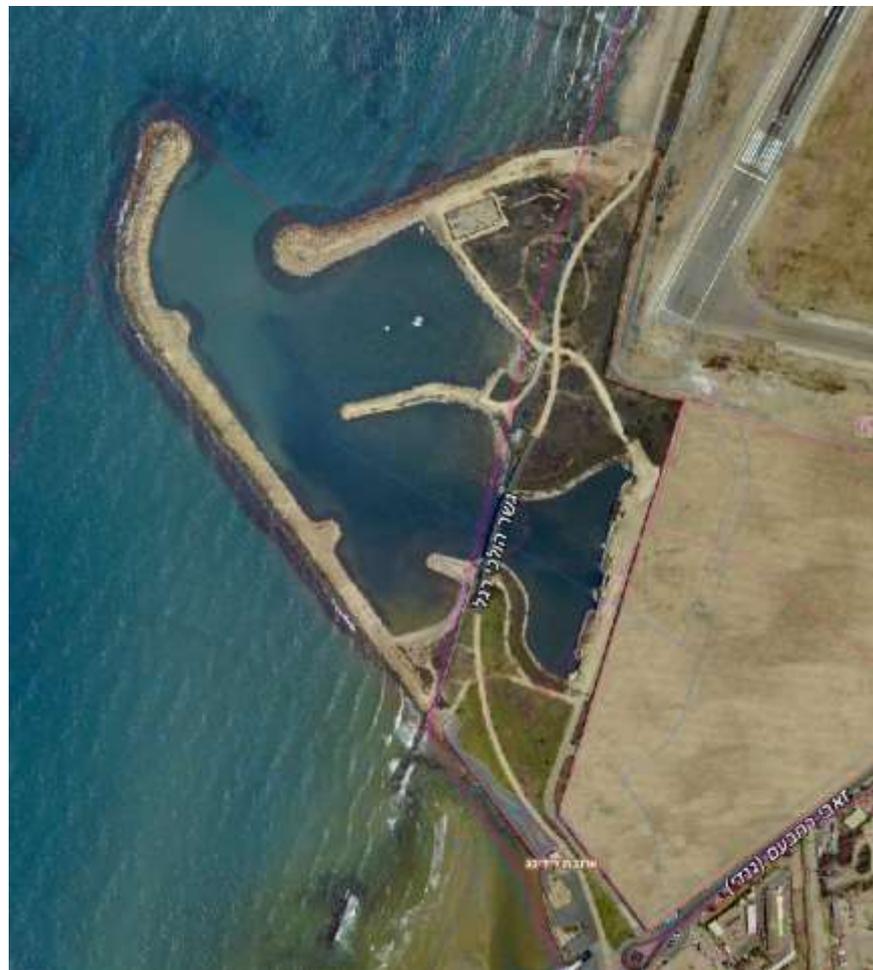
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים.

התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
 - מזרחית לים.
 - צפונית לגשר ווקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
 - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

כתובת: מעגנת רידינג



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
----------	---------	---------------	---------------------	-------------------

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60218	לא מוסדר	חלק		999
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27

* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: 157.152 דונם

מתכנן: אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון- אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

יזם: ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

בעלות: מדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רידינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חיץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

מדיניות קיימת: המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

מצב תכנוני קיים:

תכניות החלות במקום:

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 13 / 5 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר:
 - טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
 - פארק חופי.
 - מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/ 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת:
 - מעגנת נופש וספורט ודיג.
 - ים בתחום שיפוט עירוני.
 - אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
 - תמ"א 37 / ט כניסת גז

מצב תכנוני מוצע:

בהתאם לתכניות החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רידינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1500+210

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימושים	פונקציה עיקרית
פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות	שצ"פ
טיילת ציבורית	שוברי גלים
עגינת כלי שיט, אירועים וירידים זמניים	רציפים
מדרון הורדה - ממשה מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף	תשתיות ייעודיות
מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה	אחסנה
מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה	חינוך וספורט ימי / אחר
מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך	מנהלה ותפעול

תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

1. תיאור מערך מוצע:

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההשקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחיינים וכלי שיט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

תשתית ימית מוצעת:

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

תשתיות רטובות:

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתני של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

תשתיות חשמל ותקשורת:

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.

- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רידינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

עיצוב ופיתוח:

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחודש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

פיתוח ונוף:

פיתוח אקסטנסיבי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד בריודא מעוז. הגינון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
 - מיעוט במים.
 - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
 - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח - זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

היבטים סביבתיים:

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

נושאים סביבתיים שנבחנו:

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

חקירות ימיות באזור התכנית:

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
 2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
 3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
 4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
 5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
 6. איכות צפויה של מי המעגנה
 7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).

קיימות:

בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות

- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוו"ף
- הפקדה בפועל

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

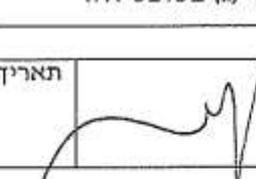
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/4564 507-0524777	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רידינג	מגיש התכנית הועדה המקומית	עורך התכנית אדרי מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ
זיהוי הרשות והוועדה			
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 (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> אינן <input checked="" type="checkbox"/> יש
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		ל"ר	ל"ר	ל"ר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	<input type="checkbox"/>
	אחד נוסף מעבר לרחיק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג חיוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.		ל"ר	ל"ר	ל"ר	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	<input type="checkbox"/>
	לפי תשריט אזורי ייעוד: ○ מעגנת נופש ספורט ודייג	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- ○ 6.5 מ' בקו החוף גובה מספח 10 מ'				קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי' 3.1.3 (ב))	<input type="checkbox"/>
	גובה מוצע: ○ 6.5 מ' לכל המבנים	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית ממורטת ○ נספח בינוי ופיתוח לפי דרישת ועדה ○ התייחסות לסביבה הקרובה לפי דרישת מהנדס חעיר.	מסמכים נלווים רלוונטיים לעיצוב עירוני: ○ נספח בינוי ופיתוח ○ נספח תנועה תוך התייחסות לסביבה הקרובה.	כלל שטח התוכנית			<input type="checkbox"/>
	לפי סעיף 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.		ל"ר	ל"ר	ל"ר		<input type="checkbox"/>
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבעו בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות		ל"ר	ל"ר	ל"ר		<input type="checkbox"/>
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	לפי סעיף 3.6: ○ ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור הייעוד ○ ס.ק. (ב) שטחי בניה בהתאם למפורט בהוראות / המאושר ○ ס.ק. (ג) תנאי להיתר יהא אישור נספח פיתוח תוך התייחסות לשטחים גובלים	הוראות ונספחים רלוונטיים: ○ שימושים מותרים לפי סעיף 3.6.7 ○ שטחי בניה לפני סעיף 5.4 תא שטח 101 א. ○ בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחוף.	בכל שטח התוכנית: ○ לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. ○ הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות			<input type="checkbox"/>
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית. תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמי"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן	לאור זאת מומלץ לועדה המקומית לקבוע תקן חניה מוקטן של 8 מקומות חניה לנכים, רכב תפעולי ואוטובוסים, שכן בסמיכות למעגנת קיימים מקומות חניה ציבוריים.	נספח תחבורה			<input type="checkbox"/>

	חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.				
התכנית אינה נכללת ברשימת השימור	ל"ר	מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	<input type="checkbox"/>	הוראות כלליות להכנת תוכנית
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית	יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	<input checked="" type="checkbox"/>	
הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית	סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)	<input type="checkbox"/>	
ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספת ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי להיתר בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.	סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות פתרון טיפול בשפכים תנאי להיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	<input type="checkbox"/>	
			שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
			(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
			62א (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.		

לפי סעיף 62א (ד) אפשרים לשימוש סעיפי חוק	סעיף קטן (א) (19)	מהות הסעיף	זיקת הנאה למעבר ברכב
		קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזון, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

תן ברעם | 2017

העתקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הועדה לפטור מתכנית ניקוז
 2. אישור הועדה להקטנת תקן חניה
 3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחוף..
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286 לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 0013-18'ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מיכאל וינד: מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת. אורית ברנדר: המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שייט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שייט בגודל בין 10-20 מ' אורך. אלה כלי שייט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השייט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה. ליאור שפירא: למה מיועדת המרינה אורלי אראל: לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז: אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו. אורית ברנדר: קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראיה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה. מתן קטן: בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום? אורית: גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורוכבי אופנים. מתן נחום: זכות המעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום. אורית: אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והא יאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום. מתן נחום: מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר. אורית: יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן מיטל להבי

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי:**קידום התכנית:**

בישיבתה מספר 0013-18 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה:

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018. תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.

דיונים בוולחו"ף:

בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בועדה ממינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במליאת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.

סקר ערכי טבע:

בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה.

בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.

אישור הולחו"ף:

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הולחו"ף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

תיאומים עם חברת חשמל:

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור ח"י.

להלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הולחו"ף:**פירוט יעודים/שימושים:**

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
		1,500+210
סה"כ		
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000

6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.

7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס'

תא/רש"גז/5010.

פרוגרמת השימושים הרחבה

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה – ממשה – במידת הצורך מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת מנוף – במידת הצורך
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון
שימושים מסחריים	מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט

* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.
** בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח ייועד לספורט וחינוך ימי.

תשתית ימית מוצעת:

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקייים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שייט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי ייועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

מסקנות הדוח הסביבתי:

היבטים סביבתיים:

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשייט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה,
- הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט

- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגנ"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.

סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

גלישת ביוב

מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

קיימות:

בפיתוח ובבינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- **אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות**
- **הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה**
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הוועדה המקומית והולחו"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בנייה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשרר את החלטת הוועדה המקומית להפקדת התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

ח"ד נוספות:

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון

מומלץ לאשרר את החלטת הוועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

מס' החלטה	התוכן
08/07/2020 8 - - '20-0011	תא/מק/9130 - מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות דיון באישור מדיניות (2)

כללי: לאור מדיניות תחבורתית עירונית השואפת לעודד את השימוש בתחבורה בת קיימא ועל רקע פיתוח תשתיות מערכות הסעת המוונים והתחבורה הציבורית בעיר, מוצע מסמך מדיניות לתקני חנייה מקסימאליים בתוכניות חדשות למגורים בכל תחום העיר. הפחתת תקן החנייה הינה מרכיב בתוך מכלול פעולות לגיבוש מדיניות תחבורה כוללת ומקיימת בעיר. להפחתת תקן החניה, השפעה על הפחתת היקף הנסיעות ברכב פרטי בעיר וכפועל יוצא השפעה על היבטים סביבתיים והיבטי מרחב ציבורי. בנוסף, הפחתת תקן החניה תאפשר להגדיל את הכדאיות הכלכלית להתחדשות עירונית וצפויה להפחית את יוקר הדיור בעיר בשל העלויות הגבוהות להקמת חניה (המגולמות במחיר הדירה) והעלויות הגבוהות לתפעול ותחזוק חניה (המתווספות לעלויות תשלומי 'ועד הבית').

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום: כל שטח העיר

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף תכנון העיר, אגף התנועה.

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות קיימת:

מדיניות תקן החנייה בתוכניות חדשות נקבעת כיום על סמך שלושה מרכיבים עיקריים:

- תקן החנייה הארצי 2016 (טווח בהתייחס לסוגי השימושים והקירבה למערכות הסעת המוונים)
- תכנית 'ח' – תכנית מתאר לחנייה שגובשה בשנות ה'90 (מתן תוקף 2001)
- מדיניות הועדה המקומית – בהתייחס לתקן החנייה הארצי (בהתייחס להנחיות מרחביות והיתרים).
- ראוי להזכיר בהקשר זה גם את מסמך 'מדיניות הועדה המחוזית לפיתוח בסביבת מתע"ן' (2019) המתייחס לנושא תקן החנייה באזורים צמודי מתע"ן.

הועדה המקומית בבואה לקבוע תקן חניה בתוכניות מפורטות שבסמכותה, מקטינה על פי רוב את התקן הקבוע בתכנית ח' תוך קביעת תקן חניה חדש בטווח המותר על פי התקן הארצי. מדיניות הועדה עד כה נקבעה בכל תכנית לגופה ולא נשענה על מדיניות עירונית ברורה ושקופה.

מצב תכנוני קיים:

תקן חנייה נקבע במסגרת כל תכנית מפורטת חדשה, בהתאם לתקן החנייה הארצי ובהתאם לתכנית הקונקרטית.

מצב תכנוני מוצע:

- **הגדרת תקן מקסימאלי למגורים:**
 - 0.8 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 1,2,7,8,9
 - 0.5 מקומות חנייה ליח"ד תקן כללי למגורים ברובעים 3,4,5,6
- מאחר והתקן המוצע הינו תקן מקסימום, ניתן יהיה לקבוע בתכנית תקן נמוך יותר עד לתקן "0". קביעת תקן החניה תהיה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת שטחי מגורים בהתבסס על השיקולים הבאים:
 1. רמת השירות בתחבורה ציבורית בסביבת התכנית המוצעת
 2. מאפייני יחידות הדיור בתכנית המוצעת (גודל, בעלות/שכירות, סביבה, תמהיל, דיור מיוחד וכדו')
 3. קונפליקטים בין כניסות לחניות לבין יתר המשתמשים בדרך (תחבורה ציבורית, אופניים והולכי רגל) והשפעתם על איכות המרחב הציבורי

- ההוראות יחולו על קביעת תקנים במסגרת תכניות חדשות. המדיניות לא תפגע או תפחית מקומות חניה שאושרו במסגרת היתר קיים.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש אי הצמדה של חניות ליחידות הדיור, כך שלא תהיה חובה לקניית חניה בעת קניית יחידת דיור.
- הועדה תהיה רשאית לדרוש חפיפה בין דרישות החניות למגורים ולתעסוקה בתכניות הכוללות עירוב שימושים.
- הועדה תהיה רשאית להמיר שטחי חנייה תת קרקעית בתכניות מאושרות לשטחים עיקריים (בדגש על מגרשים גדולים) תוך הקטנת תקן החניה.
- הועדה תהיה רשאית לאשר חניונים ציבוריים בבעלות פרטית במגרשי מגורים, בכפוף למדיניות עירונית.
- מומלץ כי יקודם תיקון לתכנית ח' בהתאם למדיניות זו, כך שניתן יהיה להחיל את הנחיות המדיניות גם על היתרי בניה מכח תכניות תקפות.

חוו"ד מה"ע:

1. לאשר את הצעת התקן המוצע כתקן מקסימום למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות.
2. תקן החניה יהיה תקן מקסימום וייקבע במסגרת התוכניות המפורטות.
3. לעדכן בהתאם את תקן החניה בתוכניות שאושרו להפקדה בדיון בועדה בתאריך 27.5.20.
 - א. תכנית תא/4850 שלוש 8-10
 - ב. תכנית תא/מק/4668 – התחדשות עירונית מ. קדש-ק. פוזנן.
4. לעדכן בהתאם למדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות חדשות גם את תכנית ח' (תקן חניה להוצאת היתרי בניה).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-20ב' מיום 24/06/2020 תיאור הדיון :

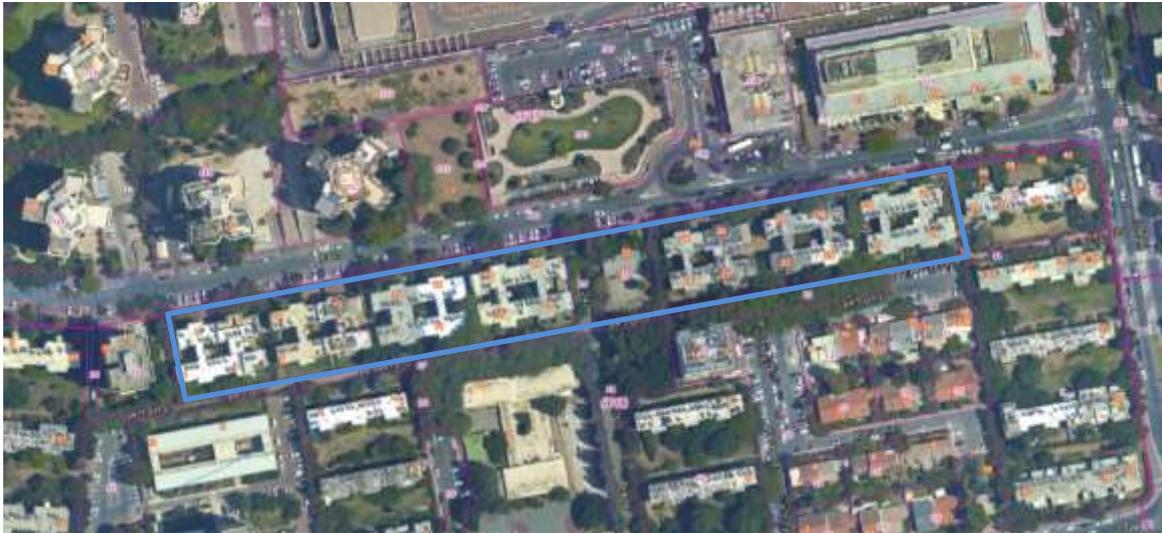
בישיבתה מספר 0010-20ב' מיום 24/06/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום לבקשת יו"ר

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, רועי אלקבץ

התוכן	מס' החלטה
507-0776815 תא/מק/4895 - התחדשות רחוב ברזיל	08/07/2020
דיון בהפקדה	9 - - '20-0011

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה



מיקום: רמת אביב א'

גבולות: בצפון: רחוב ברזיל

בדרום: רחוב ליאון בלום

מזרח: גוש 6768 חלקה 40 ביעוד מגורים

מערב: גוש 6768 חלקה 18 ביעוד דרך

כתובת:

רחוב ברזיל 34-6 זוגיים

רחוב לאון בלום 1-29 אי-זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	
3,4,19,20	6768

שטח התכנית: 13.3 דונם

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
יועץ תנועה: מ.ת.נ. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
יועץ תשתיות: צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ
אגרונום: אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ
יועץ נופי: יעל בר מאור- סטודיו לאדריכלות נוף
יועץ סביבתי: לשם שפר

מגישי התכנית: פרטיים – בעלי קרקע בתחום התכנית באמצעות בא כוח עו"ד גיא שטרום ממשרד שיפמן, ספיר, שטרום ושות' עו"ד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.

יזם: אזורים בניין (1965) בע"מ,
אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת, בניין עיר
ט.י.ג בע"מ,
תדהר התחדשות עירונית בע"מ,
תפ אראל יזמות בע"מ

בעלות: פרטיים (פירוט לפי גוש חלקה מטה), עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח במעל:

חלקה 3 – כ-6.8 ד' - שלושה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 84 יח"ד.
חלקה 4 – כ-5.0 דונם - ארבעה בנייני מגורים בני 4 קומות שבהם 112 יח"ד.
חלקה 20 – 1 ד' - שב"צ. מבנה ציבור בן קומה אחת.
חלקה 19 – 0.5 ד' - שצ"פ.

מדיניות קיימת:

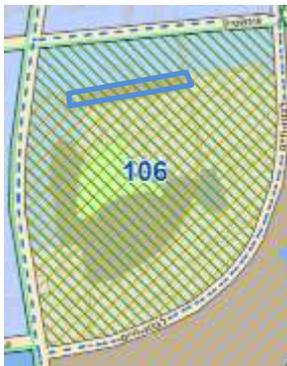
תכנית המתאר תא/5000 סימנה את שכונת רמת אביב א' כמרקם לשימור וכאזור להתחדשות עירונית. מסמך המדיניות לרמת אביב הותיקה המליץ בדופן הדרומית של רחוב ברזיל על התחדשות באמצעות תכנית לפינוי-בינוי מתוקף תכנית תא/5000. בהתאם לתא/5000 רח"ק מקסימלי: 5.0 בבניה עד 15 קומות.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: ל', 406, 524, תכניות הרחבה 2173 ו-2173א, ג-1, ע-1, צ.
יעוד קיים: מגורים, שפ"פ, שב"צ, שצ"פ.

תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: מתחם 106א' רמת אביב א' – מתחם להתחדשות עירונית
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 15 קומות, מרקם בנוי לשימור
- רח"ק מירבי: 5



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית החדשה:

התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובנייה מחדש של הבניינים הקיימים. ציפוף ותוספת יחידות מגורים. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעודי קרקע - מייעוד מגורים א2 משנה 4, לייעוד מגורים. קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת שימושים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
3. קביעת שטחי בנייה - קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע כך שסך הכל השטחים הכוללים מעל הקרקע, לא יעלו על רח"ק 5.0.
4. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים.
5. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
6. קביעת גובה הבנייה במגרש המזרחי (101) בניית 2 בניינים בני עד 15 קומות עם בנייה מרקמית של עד 8 קומות. במגרש המערבי: בניית 3 בניינים בני עד 15 קומות ו-4 בניינים בני עד 8 קומות.
7. קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - קביעת קווי בניין.
9. קביעת תקן חנייה - קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
10. קביעת תנאים להיתרי בנייה.
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

תיאור התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. התכנית תואמת את מסמך המדיניות של רמת אביב הוותיקה. טיפולוגית הבינוי העתידי משלבת ברצועה לסירוגין בינוי לגובה 15 קומות לצד בינוי מרקמי עד 8 קומות. זאת תוך התייחסות למקצב המוכתב מרשת המעברים הציבוריים. הרח"ק 5.0 ומספר הקומות עד 15 קומות.

המגרש המזרחי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 101) הוא בשטח כ-4.5 דונם. כולל הריסת שלושה בנייני מגורים, ובמקומם בניית 2 מבנים בני עד 15 קומות, ומבנה בבנייה מרקמית עד 8 קומות. המגרש המערבי המתקבל לאחר הקצאה לצרכי ציבור (תא שטח 102), הוא בשטח כ-5.9 דונם, כולל הריסת ארבעה בנייני מגורים ובמקומם בניית 3 מבנים בני עד 15 קומות וארבעה מבנים בני עד 8 קומות.

התכנית מגדילה את השטח הציבורי שבתחומה (שבצ"צ ושצ"פ) משטח 1.5 דונם ל-2.75 דונם.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	70	205	23052	7000	4520	101	מגורים	מגורים
(3)	15	270	29529	8050	5970	102	מגורים	מגורים
	15	475	52581	3147	10490		<סך הכל>	מגורים
				2252	6756	2252	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

הערות ברמת הטבלה :

בכל אחד מתאי השטח למגורים, ניתן להמיר עד 10% מסך השטחים העיקריים העל-קרקעיים לשטחי שירות ולהפך, בעת הוצאת היתר בניה ובתנאי שלא יתווספו שטחים לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה :

- (1) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 200 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (2) מתוך שטחים אלה יוקצו לפחות 270 מ"ר עבור שטחים משותפים לפנאי ורווחת הדיירים.
- (3) מרפסת מקורה, בין אם גזוזטרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. עלה שטחן של מרפסות מקורות על האמור לעיל, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה. סגירת מרפסות או גג היא אסורה ותחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית על פי חוק התכנון והבנייה (התשכ"ז 1967). תרשם הערת אזהרה בטאבו האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.



בינוי :

- התכנית כוללת הוראות עיצוביות ונספח בינוי הכוללים :
1. גובה מבנים מקסימלי של עד 15 קומות.
 2. הנחיות עיצוב ביחס לגגות, פתחים ומרפסות.
- מיקום הבניינים (גבוה או מרקמי) בנספח הבינוי יהיה מחייב.

מספר קומות:

עד 15 קומות ועד 8 קומות.

קווי בניין:

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- קדמי - צפון : 2.0 מ'.
צדדי : 3.0 מ' ו- 1.0 מ' לכיוון השצ"פים.
אחורי- דרום : 6 מ'.

גובה : עד 70 מ'

22 יח"ד לדונם : צפיפות :

475 יח"ד : יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד : 77 מ"ר עיקרי

תשריט מצב מוצע :



תכנית בינוי:

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרשים.
תכנית המרתפים לא תעלה על 85% משטח כל מגרש לצורך שמירה על שטח לחלחול.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

בתכנית עיצוב ייקבעו זיקות הנאה חוצות לתנועת הולכי רגל צפון-דרום. במגרש המזרחי (תא שטח 101) תקבע זיקת הנאה אחת, במגרש המערבי (תא שטח 102) ייקבעו שתי זיקות הנאה.

הקצאות לצרכי ציבור:

הגדלת המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מכ-1.5 דונם לכ-2.75 דונם.
השטח הציבורי יועבר לחזקת העירייה עם הריסת הבניין הראשון בכל אחד ממגרשי המגורים.
זכויות בניה והוראות בינוי בשב"צ בהתאם לתכנית צ.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

טרם הוצאת היתר בניה לזכויות הנוספות מכוח תכנית זו, יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להנחיות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תנועה וחניה:

תקן החניה למגורים יהיה 1 לדירה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') ובניה ירוקה:

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בניה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

ניקוז

תשמר תכנית פנויה על ותת קרקעית בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח כל מגרש.

טבלת השוואה שטחי בניה:

שטח התכנית – כ- 13.245 ד'

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
מגורים		מגורים א'		

52,450		17,108		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
475		196		מספר יח"ד
עד 15		4		מספר קומות
475		0	מס' חניות	חניה
שטח מגרש 2253 מ"ר		שטח מגרש 1003 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור
שטח מגרש 501 מ"ר		שטח מגרש 462 מ"ר		שצ"פ

פרוטוקול ועדת השימור מיום 16.3.20:



נושא מס' 5 : התחדשות רחוב ברזיל ברמת אביב א'

שכונת רמת אביב א' מוגדרת בתוכנית המתאר 5000 כשכונה לשימור מרקמי. התוכנית כוללת 7 מבני מגורים בני 4 קומות ומבנה ציבור ברחוב ברזיל בחלקה הצפוני של השכונה הפונים לקניון רמת אביב בחזית הצפונית, ובחזית הדרומית הם פונים לרח' ליאון בלום, שהינו סמטה להולכי רגל המאפיינת את ליבה של השכונה. בתוכנית המוצעת המבנים מיועדים להריסה ובניה מחדש, בצמודים של מבנים ארוכים בגובה של 7.5 מ'או – 8.5 קומות ובסמוך מבנים גבוהים בגובה של 25 קומות. בהתאם למסמך המדיניות של רמת אביב הותיקה שהמליצה על התחדשות הדופן הדרומית באמצעות פינוי בינוי. מטרת התכנון: התחדשות המגורים באמצעות הריסה ובניה מחדש של הבניינים הקיימים ובניה משולבת. הקצאה של קרקע לצרכי ציבור כמענה לתוספת יחידות המגורים, תוך שמירה על אופי ומאפייני השכונה כלפי רחוב ליאון בלום.

הנושא נדון בוועדת השימור 1904, שהתקיימה ב- 23.12.19 ובה סוכם:

"חברי ועדת השימור ממליצים לקיים ישיבה פנימית לצורך חשיבה נוספת על שימור והתחדשות רמת אביב. אם יעלו שינויים הנושא יחזור לדיון בוועדת השימור, אם לא יועצו שינויים הנושא יקודם לוועדה המקומית."

מטרת הדיון: הצגת עקרונות מדיניות השכונה, ודיון חוזר בתוכנית המוצעת.

סוכם:

לאור העובדה שלא הוצאו שינויים, אין צורך לדון שוב בתכנית, ניתן להמשיך לקדם את התכנית לוועדה המקומית.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור אשרה את מתווה ההתייעצות עם הציבור בתאריך 27.6.19. בתאריך 6.8.19 נערך במרכז אביבים (מרכז יום לקשיש) מפגש עדכון ציבור להצגת התכנית, שאורגן ע"י חברת דיאלוג מטעם היזם ובו השתתפו כ-100 תושבים. בהתייחסויות מטעם הציבור בלטו הנושאים של תנועה וחניה ובעיקר חשש מעומס ברחוב ברזיל – ניתן מענה שצפוי צמצום של תקני החניה ושקיימת תכנית לתוספת מקומות חניה לאורך רצועת נמיר. מבחינת הבנוי המוצע עלתה שאלה לגבי היקף הזכויות ומדוע לא התחדשות באמצעות תמ"א 38? הוסבר שטיפוס

מבני המגורים והמגרשים המצומצמים לא מאפשרים פרויקט תמ"א 38 איכותי ולכן הוחלט במדיניות על התחדשות במתכונת פינני-בינוי.

דיווח לגבי תסקיר חברתי:

נספח חברתי ברזיל – לאון בלום

במסגרת קידום תכנית להתחדשות עירונית במתחם הרחובות ברזיל וליאון בלום, שכונת רמת אביב, הוכן נספח חברתי ע"י מתכנתת ערים חברתית ענת ברקאי-נבו. מתחם התכנון מונה 194 יח"ד על פני 7 מבני מגורים, כאשר הוא נחלק לשני מגרשים: מגרש מערבי, המונה 112 יח"ד; מגרש מזרחי, המונה 84 יח"ד. בין שני המגרשים קיים מבנה ציבור אשר כיום משמש כקופת חולים "לאומית". אוכלוסיית המתחם נחלקת ל-54% בעלים ו-46% שוכרים. הפרויקט מקודם ע"י חברת אזורים+אקרו נדל"ן (מתחם מזרחי) וחברות תדהר+אקרו נדל"ן (מתחם מערבי).

מתודולוגיית הכנת הנספח כללה: סיור במתחם התכנון, סקר שטח בקרב בעלי דירות ושוכרים המתגוררים במתחם, סקר טלפוני בקרב בעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם, מפגש עם נציגויות הדיירים, מפגש עם עורכי הדין המייצגים מטעם הדיירים, מפגש עם גורמי רווחה במנהל שירותים חברתיים, מחלקת עבר הירקון, עיריית ת"א יפו. המתחם מאופיין במאגר חברתי מגוון - אוכי ותיקה ומבוגרת לצד משפחות וצעירים. אוכלוסיית המדגם מהווה 36% מכלל בתי האב במתחם ונחלקת ל-3 קבוצות: בעלי דירות המתגוררים במתחם (39%), שוכרים המתגוררים במתחם (28%) ובעלי דירות אשר אינם מתגוררים במתחם (33%). התפלגות הגילאים במתחם רחבה: 22% מהאוכי בני 29-20 (בעיקר שוכרים), 10% מאוכי המדגם בני 80+ (בעיקר בעלי דירות מתגוררים) ו-43% מאוכי המדגם בני 60+ (נחלקים בין בעלי דירות מתגוררים לבעלי דירות שאינם מתגוררים). 46% מדירות המתחם מושכרות, מרבית מהדיירים הינם אוכי צעירה; מקרב בעלי הדירות המתגוררים 26% הינם זוגות צעירים ו-37% משפחות עם ילדים. חשוב לשמור על האוכי הצעירה בשכונה (יחידנים ומשפחות), אשר בעתיד לא תוכל לאפשר לעצמה לשכור או לרכוש דירות במתחם. עפ"י נתוני הרווחה העירוניים, ישנם 22 תיקי רווחה פעילים – רוב התיקים עבור בעלי דירות מבוגרים מאוד (90+). לתהליכי התחדשות עירונית יש השפעה גדולה על אוכלוסיית הקשישים, זהו משבר חיים עבורם והם לא תמיד תופסים אותו כהזדמנות לצמיחה ושינוי. הסביבה המוכרת משתנה ובנקודת הזמן שבה הם רוצים להזדקן בפינה הידועה להם, הם צריכים לגייס משאבים חברתיים, כלכליים ואישיים להסתגלות למצב החדש. הקושי בהסתגלות לשינוי יכול להוביל למשבר. לפיכך, יש לשים זרקור על הטיפול באוכי הקשישים ומומלץ למנות עו"ס קהילתית עירונית אשר תנחה ותפקח על הטיפול באוכי הקשישים ומשפחותיהם בתהליך ההתחדשות. במקביל מומלץ למנות פונקציה קהילתית ע"י היזם אשר יסייע בעת הפינני והמעבר ובחירת דירת התמורה/ חלופה עפ"י בחירת הדייר המבוגר.

מתוך הסקר עולה שביעות רצון מהתחבורה הציבורית בקרבת המתחם. יש להעצים את היתרונות שמציע האזור מבחינת תחב"צ ולא לעודד אוכלוסייה חדשה להתנייד ברכבים פרטיים, ע"י תקני חנייה מינימליים במתחם.

תהליך ההתארגנות: לאור הפגישות עם בעלי הדירות חברי הנציגויות ובאי כוחם עולה כי בשני המתחמים תהליך ההתחדשות קודם על ידי בעלי הדירות, תוך כדי נקיטת פעולות הממקסמות את מיצוי הזכויות של בעלי הדירות בתהליך ההתחדשות, כגון בחירת אנשי מקצוע כמו עו"ד ומפקח ובחירת יזם במכרז. בנוסף, בשני המתחמים פועלות נציגויות מאושרות המייצגות את הדיירים בשקיפות. תהליך שיתוף כלל הדיירים מתבצע במספר אופנים: כנסים, פגישות אישיות ובמספר ערוצי מדיה. ראוי לציון לשבח את תהליך שיתוף הציבור ומיצוי הזכויות במתחם המערבי אשר הובל ע"י ד"ר זוהר עילם, ויכול לשמש כדוגמה להתנהלות של נציגויות ברחבי הארץ.

להלן עיקרי ההמלצות של הנספח החברתי הנחלקות לשלושה תחומים: המלצות ברמת המדיניות העירונית: מינוי עו"ס קהילתי מטעם העירייה אשר תלווה את אוכי הקשישים בתהליך ההתחדשות, בחינת פתרונות דיור להשכרה ארוכת טווח בשכונה עבור משפחות צעירות, בחינת אפשרות הפיכת המבנה הציבורי ל"מרכז צעירים רב תחומי", בחינת הצורך להגדיל את מס' מעונות הסטודנטים באזור, שיפור אכיפה ושילוט המתייחס לחנייה על מדרכות ברחוב ברזיל.

המלצות ברמת התב"ע: עד כמה שניתן לאפשר לבעלי הדירות המבוגרים להתגורר בבנייה המרקמית; גינון השטחים הציבוריים/ שפ"פים והתאמתם לילדים; בניית שטחי רווחה בבניינים אשר יספקו צרכים קהילתיים לדיירי המתחם; הקמת גגות ירוקים על המבנים, מומלץ ליצור זיקה בין שטחי הרווחה לגגות הירוקים; סקר עצים ושמירה על עצים נבחרים; יצירת בתי גידול מחלחלים לעצים; פיתוח שבילי הליכה נוחים ומוצללים אשר יעודדו הליכתיות בתוך המתחם ואל השכונה.

מנגנונים מומלצים לסיוע לאוכי הקשישים בתהליך ההתחדשות: הקמת צוות נציגות ייעודי אשר ילווה את בני הגיל השלישי למשך כל הפרויקט; מינוי רכז/ת קהילתי ע"י היזם; במשך תקופת הבנייה התחייבות היזם להתקשר עם

מתווך אשר ימצא לבני הגיל השלישי דירות שכורות בשכונה, מתן שכ"ד חלופי גם לבעלים המעוניינים להשתכן אצל בני משפחתם, בחירת חברת הובלה ע"י היזם המתמחה בעבודה עם בני הגיל השלישי, תינתן חבילת סיוע ע"י היזם אשר תכלול: הובלה, אריזה, פריקה, אחסון, ניקיון, סידור; מימון עלויות נוספות שיקבעו ע"י השמאי במידה והדירות הנדרשות הן בעלות יותר גבוהה; התחייבות היזם לסייע ברכישת ציוד, אביזרים וניתור מצב בריאות של אוכי הגיל השלישי עקב המעבר לדירות השכורות; מתן עזרה במעבר והתאקלמות לדירות התמורה.

מנגנונים למניעת דחיקת בעלי הדירות מהמתחם בתהליך ההתחדשות (ליישום ע"י היזמים): הקמת קרן תחזוקה לסיוע בתשלום וועד בניין ותחזוקה, לתקופה של 10 שנים, עבור כלל בעלי הדירות המתגוררים במתחם ומעוניינים להמשיך לגור במתחם ובלבד שבבעלותם דירה אחת; החלת התיקון לחוק ב- 2018 של חוק פינוי בינוי (פיצויים).
תשס"ו – 2006 על כלל בעלי הדירות בשני המתחמים.

זמן ביצוע:
שוטר

קיים אישור של ועדת השימור העירונית לתכנית קיים מסמך מדיניות	תכנון: מתחם התחדשות עירונית		
+	לפי סעיף 3.1.1 (א) וסעיף 3.2.4 בתכנית המתאר: אזור מנורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מנורים בבניה עירונית, מבנים ומסגרות ציבור, דרך, שצ"מ	קביעת ייעודי עסקים - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	לפי סעיף 3.2.4 (א) - מקבץ שימושים ראשי: מגורים תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2) 3.2.1 (א) (3)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מנורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	לפי סעיף 3.1.1 ה'		קביעת שימושים נלווים - 3.1.1 (ו) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	לפי סעיף 3.2.4 (א) רחיק מורבו 4 + תוספת רחיק מוסף 5.3.2 לפי	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מנורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי.
+	חותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשוקף התכנית המרבית הסותרת במגרש. 3.1.4 (ב) התחדשות עירונית 3.1.4 (ה) גזוסטרואות למגורים	סעיף כללי ללא זיתון באוגרס	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחשים לפיחם חווערת ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	לפי תכניות תקמות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובסוף לסעיפים בחוראות התוכנית. 4.2.6 (א) לפי חוראות טבלת 5.4 4.2.2 ג'	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים הממורטים בסעיף 4.2.6 עד 15 קומות	קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה קדחתת חריגה לטבירתת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)
+	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בגושא בניה בין קווי בניין לקוד המגרש, נטיעות וטעים.
+	לפי סעיף 4.1.1 בתכנית המתאר	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מנורים בבניה עירונית	תקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+	סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א) שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד) בהתאם לסעיף 2.5.3	בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' 'מתחם לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד	3.5 סעיף חוראות למבני ציבור - על מגרש המוסמן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בין סמל של 'מתחם לוגיסטי', יכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

התכנית מגדילה את תמריש העיבודי מ- 1.5 ד' ל- 2.75 ד'	(ב) 3.5.1 (ד) הגבלת שינוי ייעוד		
+ שעים שטח השיעים נשמר, מיצול לצורך מעבר בין צידו המגרש המפורד באופן שאיטו מוגע באיכות השיעים לעומת המגב הקיים	שעיף 3.6 - מרחב עיבודי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.3 א'	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, במסגרת העיצוב העירוני וראו במסגרת התחבורה. הוראות למרחב העיבודי חלות גם על חיעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	קביעת הוראות למרחב העיבודי - שעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב עיבודי' נטיח פתוח מסרופוליטי, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציד ירוק מסרופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מתחרה קירוי מעל דרך פרברית מתחרה, בית עלמין, אזור לספורט)
תקן הנייה על פי התקן שימור בתוקף במסגרת אישור התכנית	3.8.7 א'		הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן הנייה (3.8.7)
+ תואם החלטת ועדת השימור	4.3.1, 4.3.2	מרקם בנוי לשימור: על פי מסמך העיצוב העירוני	שימור - שעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2)
+ תנאי לחיתר תכנית עיצוב לכל אחד ממרחמי המגורים במסגרת	4.4.3 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבת - שעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) דעות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) תחזית מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסיטות מתחזות שעיף 4.4
+ מסמך המדיניות הטמיע את עקרונות תכנית חאב לטבע עירוני	4.5.1	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי מסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנכבע בתכנית או ברישית השימור העירונית.	הוראות בנושא טבע עירוני - שעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+ יתרו 15% שטח חייר למים	4.6.4 א' 4.6.5 א-ז 4.6.5 ב'	בכל שטח התוכנית	תשתיות - שעיף 4.6 מרח התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) החזית כללית להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כירב (4.6.5) השמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת		סעיף	מזהות הסעיף
התוכנית כוללת גניסה ונדרה מוקדמת החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם נדרה מקומית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (4) למצט מסקנות (14), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.			
מ62 (א) לעוט: (א4) – קביעה או שינוי נזכר וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
+		סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור		סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
+		סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין קבוע בתכנית
+		סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ זיקת הנאה, הפקעה, הריסת מבנים		סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התגנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוז/מחלקה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		29.6.20
חתימת המשכיל/העילה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2438976		25.6.2020

דן בראם | 2020

השתתפו
נצי אילנה סולמי – ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
עויד תכנון

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/ - פינוי בינוי רחוב ברזיל דיון להפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תאפשר את התחדשות הדופן הדרומית של רחוב ברזיל באופן רציף ובשפה שתואמת את השכונה. מומלץ לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

- 1) נוכח העובדה שהתכנית בהליכי הכרזה כמתחם פינוי בינוי ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית, עד להפקדת התכנית בפועל. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה הסדרת חוות דעת בעל עניין מטעם יזמי התכנית, בהתאם להגדרת תכנית פינוי-בינוי בתקנות התכנון והבנייה.
- 2) תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות הועדה המקומית תהווה תנאי לאישור היתרי בניה בתחום התכנית. במסגרת תכנית העיצוב יוקפד על נפחי בניה וחומריות צנועים ב"רוח" השכונה. על מנת לאפשר גמישות, ניתן יהיה לאשר תכנית עיצוב לכל מגרש בנפרד
- 3) יש לשנות מגבלת גובה מבנה 15 קומות לעד 58 מ' מפני הקרקע כולל תרנים, מעקות ומתקנים טכניים.
- 4) מבוקש להוסיף לקו הכחול של התכנית את השפ"פ שבבעלות העירייה לאורך רחוב ברזיל (גוש 6649, חלקות 219 ו-504, תת חלקה 2799) על מנת לשנות את ייעודו משפ"פ לדרך.
- 5) יש לתכנן חתך לרחוב ברזיל בתאום עם אדריכל העיר ואגף התנועה. רוחב מדרכה מינימלי 3.0 מ'.
- 6) התכנית תגדיר עקרונות לעיצוב בנפחים פשוטים-ללא הבדלים בין הקומות ובחומריות שתואמת את השכונה. לדוגמה לא תותר הבלטת הקומות העליונות או התחתונות בבניין.
- 7) התכנית תאסור דירות גן ותאפשר דירות קרקע לכיוון רח' ליאון בלום. דירות אלו יוכלו לכלול משטח יציאה לחצר עם מעקה או מרפסת מוגבהת ממפלס החצר בשטח עד 12 מ"ר.
- 8) מסמכי התכנית יחייבו בבינוי המרקמי (עד 8 קומות), גגות ירוקים לשימוש משותף של הדיירים ובתכסית 40% מצע גידול משטח הגג העליון. זאת במטרה לתרום עיצובית כחזית חמישית, להשמיש את הגג לשימוש הדיירים ולסייע בהשתיית מי נגר. ניתן יהיה למקם על הגגות הירוקים קולטים סולריים.
- 9) יש להציג חניות אופניים ודו-גלגלי בהתאם לתקן ולמקם חצי מחניות האופניים במפלס הקרקע.
- 10) התכנית תגדיר זיקות הנאה לציבור כל אחת ברוחב 4.0 מ' - במגרש המערבי 2 מעברים חוצים ובמגרש המזרחי מעבר חוצה אחד במיקום שיקבע סופית בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 11) תקן חניה מקסימלי למגורים 1: 0.8.
- 12) בכל מגרש יוקצו שטחים משותפים לשימוש הדיירים, לשימושים כגון חדר דיירים או חדר כושר, ובזיקה לשטחים הפתוחים שבגג או בחצר.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/06/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/06/2020

השגות מהנדס העיר תל אביב יפו לתת"ל 103 – קו מטרו M3

תוכנית תשתית לאומית תת"ל 103 – קו מטרו M3 המופקדת, הינה תכנית רחבת היקף ובעלת השפעות נרחבות על העיר תל אביב-יפו בתקופת ההקמה ולאחר מכן בתקופת ההפעלה. ההשגות לתוכנית כפי שהן מפורטות במסמך זה, מתייחסות הן לנושאים מהותיים בהם נדרשים תיאומים עם הרשות המקומית, מתוקף הסמכויות והתפקידים עליהם היא אמונה והן על מנת להבטיח שהוצאת היתרים והרשאות להקמת קווי הרק"ל תקודם בצורה מקצועית יעילה ומסודרת.

להלן ההשגות לגבי נושאים תכנוניים שהתיאום לגביהם עם חב' נת"ע לא הושלם וכן השגות לגבי נוסח הוראות התוכנית או התייחסות חסרה במסמכי התוכנית:

א	נושא ההשגה: אין הוראות המחייבות תיאום של תכניות ביצוע הקווים עם העיריות/מהנדס העיר		
	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה
1	מסמכים דרושים להיתר / הרשאה / תכנון מפורט לפני ביצוע (הודעה לפי סעיף 261 ד לחוק)	ס' 6.1.2 בשלמות (לדוגמה ס"ק 4.ב "המסמכים יוגשו למהנדס הוועדה המקומית ותינתן לו אפשרות להגיש את התייחסותו בתוך 30 ימים מיום שנשלחו אליו המסמכים")	הסעיף קובע מהם המסמכים הדרושים לפני שלב הביצוע, בפני מי יוצגו ומהם הליכי הרישוי בועדת משנה של הות"ל. 30 ימים לתיאום ובחינת התכנון הינם פרק זמן לא ריאלי לתיאום הנדרש מול הרשות בהיקף עבודות זה.
2	עיצוב המרחב הציבורי	6.1.1 ב2 - עיצוב, פיתוח ובינוי - "תכנון אדריכלי ותכניות לעיצוב של התחנה בקנה מידה 1:250 או בקנה מידה אחר לפי החלטת מתכנן הוועדה, לרבות פירוט חומרי גמר ומתקנים דרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלות"	אין כמעט בעיר תכניות בקנה מידה דומה, אשר מוקמות ברחובות עירוניים קיימים. נדרש תיאום עם מהנדס העיר בנוגע להחלטות הנוגעות לדמות המרחב הציבורי, כגון: קביעת חומרי הגמר, פרטי פיתוח וכדומה לאורך כל תהליך התכנון ולא רק לאחר הגשת התוכניות עם תוקף מענה של 30 יום מצד הרשות (ריצוף, מתקני רחוב, סככות, שילוט, תאורה וכדומה).
3	מגבלות בניה	סעיף 4.4.1 "לבקשת בעל הקרקע או הוועדה המקומית, רשאי מתכנן הוועדה, בהסכמת הגורם	הגבלות הבניה בתחום הקו הכחול של התוכנית הינן גורפות. מבקשים להוסיף שיקול דעת ותיאום עם הרשות המקומית לגבי בינוי עתידי בתחום הקו הכחול, אשר יגזר

	המוסמך, לקבוע שעומקו של המפלס העליון יהיה גדול מ- 5 מטרים, ובלבד שלא יעלה על 10 מטרים..."	מהמרחק מגבול המנהרה בפועל ושיטת הביצוע של המבנה המבוקש.	כנגזרת משיטת הביצוע והמרחק מגבול המנהרות.
4	תיאום תשתיות	סעיף 6.1.3 – "לא תידרש הגשתם ואישורם של מסמכי תכנון מפורט לביצוע כתנאי לביצוע עבודות מקדימות... וכיו"ב או לצורך העתקת תשתיות".	לא סביר כי בעיר בסדר גודל של תל אביב-יפו המרושתת במערכות תשתיות תת-קרקעיות מהסבוכות שיש במדינה, לא יבוצע תיאום מקדים ויתקבל אישור מטעם הרשות לתכנון וביצוע העתקת תשתיות בתחום העבודות. בתחומי תל אביב-יפו, תיאום התשתיות מבוצע באמצעות תהליך התאום ההנדסי טרם יציאה לביצוע.
5	תכניות פיתוח	6.2 "תוכנית שיקום - הנחיות לשיקום נופי ולעיצוב אדריכלי"	ליוזם של 30 ימים לתיאום תכניות הפיתוח בעירייה איננו סביר. תיאום ואישור התכנון מחייב תאום פנימי בעירייה בין מינהלים וחטיבות שונות (תכנון, ביצוע, תפעול). אין סיבה שפעולה המבוצעת בסוף ההקמה לא תחייב תיאום בשלבים מוקדמים ולא תבוצע בסד זמנים של 30 ימים מצד העירייה. אין בהארכת פרק הזמן לתיאום הפיתוח בעיר, משמעות על מועדי ביצוע הקו
6	הפקעות	6.4.1 א "השמחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל"	שטחים בתחומי הרשות המקומית שמופקעים לצורך הקמת הפרויקט צריכים להרשם לטובת הוועדה המקומית.
7	הריסת מבנים	6.5.1 " כל מבנה המצוי בתחום תכנית זו ניתן להריסה, אף אם לא סומן להריסה בתשריט"	מבנים להריסה צריכים להופיע בתוכנית הראשית. יש להאריך את משך הזמן שניתן להשגות כנגד הריסת מבנה.
8	פרסום טרם תחילת עבודות	7.1 " חודש לפחות לפני תחילת העבודות תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות עקב העבודות"	יש לשנות המועד ולהוסיף יידוע מקדים לפחות 6 חודשים טרם תחילת העבודות.

שיפוי הועדות המקומיות	ב
<p>עד כה לא התקבל כתב התחייבות לשיפוי הועדות המקומיות. לאור היקף הפרוייקט והעובדה שמדובר בפרוייקט בעל חשיבות לאומית, יש לקבוע שיפוי מלא לועדות המקומיות עקב חשיפה לתשלום תביעות לירידת ערך ופיצויי הפקעה הנובעים מביצוע תכנית זו. היקף החשיפה לתשלומי פיצויים בתכניות המטרו הינו מעבר ליכולת הכלכלית של הרשויות המקומיות ונדרש פתרון מראש אשר יסדיר סוגיה זו.</p>	

הפקעות – כללי	ג.
<p>1. במקומות בהם הפקעת חלקי מגרש פוגעת בבעלים ע"י שינוי קו הבניין ו/או צמצום הזכויות שאושרו בתוכניות תקפות, יש לדאוג למנגנון דומה לזה שאושר בתת"לים קודמים, הקובע את דחיית כניסת יעוד הקרקע לתוקף והקובע כי עד לפרסום ההודעה על ביצוע ההפקעה (לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות), יחולו התוכניות החלות על השטח ערב תחילתה של התת"ל.</p> <p>מנגנון זה שומר שלא תותר בניה בתחום הקו הכחול של התת"ל, אך במקביל מאפשר שמירה על זכויות הבנייה קיימות עד למועד ההפקעות ויוצר "חלון זמן" המאפשר לקדם תוכנית המחזירה את זכויות הבניה התקפות כפי שהיו ערב התת"ל.</p> <p>2. במגרשים בהם יש הפקעות נרחבות/מלאות - יש להוסיף הוראה אשר תאפשר הכנת תכנית מפורטת, בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית זו תסדיר את ניצול הזכויות במגרשים המופקעים ובהתאמה להקמת הרק"ל ומתקניה.</p> <p>3. יש לקבוע הוראות אשר יאפשרו הפקעה בשכבות והותרת ייעודי הקרקע ומיצוי זכויות הבניה בשכבות שלא הופקעו.</p>	
הפקעות	6.4.1 א "השמחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורך ציבורי... יופקעו ויירשמו על שם מדינת ישראל"
שטחים המקומית הקמת להרשם המקומית.	בתחומי שמופקעים הפרוייקט לטובת הרשות צריכים הוועדה
מבוקש לתקן את הסעיף באופן שהרישום יעשה לטובת הוועדה המקומית.	

ד.	<p>תחנת פנחס רוזן:</p> <p>1. שני שבילי הולכי רגל שמחברים את רחוב פנחס רוזן ורחוב מרסל ינקו, מסומנים כחלק מייעוד תחנה תת קרקעית. לא ברור הצורך בהם במסגרת עבודות הקמת התחנה. מבוקש להוציא שטחים אלה מייעוד התחנה ומהקו הכחול (גריעה של השטח).</p> <p>2. הכניסה הצפון מערבית לתחנה הועתקה דרומה לתחום המגרש הפרטי על לשמר את רצף רחוב דבורה הנביאה (לבקשת העירייה). יחד עם זאת, בתשריטים נשמר שטח בייעוד תחנה מצפון לכניסה מתחת זכות הדרך. מבוקש לשנות ייעוד זה לייעוד אתר התארגנות בלבד.</p>
----	--

ה.	<p>תחנת הארד:</p> <p>1. שטח ההתארגנות בתוכנית שהופקדה, חל על תחום שטח בייעוד ציבורי מצפון לתוואי, בתחום מגרש שבבעלות מדינת ישראל. מבוקש לשנות מיקום אתר ההתארגנות לדופן המזרחית של מבנה התחנה על חלק מהמשך רחוב הארד ומפגש רחוב הברזל, בהתאם לתיחום שטח ההתארגנות כפי שתואם מול העירייה לאחר הפקדת התוכנית. השינוי נמצא בתחום הקו הכחול המופקד של תת"ל 103.</p> <p>2. בתחום שטח התחנה נכלל שטח החניה והחצר של מרכז לאוכלוסייה עם צרכים מיוחדים בפינת רחובות הארד וולנברג (רביע דרום מערבי של הצומת) – מדובר במבנה שהחשיבות של החניה בו היא קריטית, אוכלוסיות שלא יכולות להתנייד בתחבורה ציבורית ומגיעות ברכב. כבר במצב הקיים, יש מחסור משמעותי בשטח חניה נגישה ובשטחי חצר עבור משתמשי המרכז. בהתאם, מבוקש לבטל כניסה / יציאה זו, ללא גריעת שטחי ציבור במגרש זה. השגה זו מבוססת על כך שהכניסה המחברת לתחנת הקו הירוק נמצאת בצד הנגדי, ברביע הצפון מזרחי של הצומת.</p> <p>3. הקו הכחול כולל חלק ניכר מהשצ"פ של רמת החיל לאורך רח' ולנברג – לא ברור מדוע נוסף השצ"פ הגובל לתחום הקו הכחול. לכן, מבוקש לבטל את חדירת הקו הכחול לתחום השצ"פ הגובל ברחוב ולנברג.</p>
----	---

ו.	<p>נושא ההשגה: מתקנים הנדסיים התכנית מטילה מגבלות פיתוח ושהייה בשטחים אלה</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>נושאי משנה</th> <th>סעיף בתת"ל</th> <th>הנמקה</th> <th>פתרון / שינוי מוצע</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע</td> <td>סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדריים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר</td> <td>למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי</td> <td>לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.</td> </tr> <tr> <td>שהיית הציבור מעל</td> <td>4.3.1 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר"</td> <td>אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום</td> <td>שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות</td> </tr> </tbody> </table>	נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע	הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדריים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.	שהיית הציבור מעל	4.3.1 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר"	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע										
הקמת מתקן הנדסי בתת הקרקע ובמפלס הקרקע	סעיף 5 "הוראות בנייה לחדר טכני בתת הקרקע ומעל הקרקע" - מותרת בניית חדריים טכניים בשני המצבים בשטח של עד 600 מ"ר	למתקן השפעה משמעותית על פיתוח המרחב הציבורי	לשלב הנחיה אשר תחייב את התיאום הנדרש עם מהנדס העיר / עירייה.										
שהיית הציבור מעל	4.3.1 ס.ק 5 "שטח שמוקם בו חדר"	אין בהוראות התכנית הוראה המחייבת צמצום	שינוי ההוראה וקביעת החובה למיגון. מגבלות										

<p>החדרים הטכניים וחשיפה לקרינה אלקטרו-מגנטית</p>	<p>טכני תת-קרקעי יפותח באופן שיצמצם ככל הניתן שהיית אדם ממושכת מעל החדר הטכני" ... "הוראה זו ל תחול על חדרים טכניים בתחום דרכים"</p>	<p>המפגעים הסביבתיים ומיגון המתקן שיכולים היו למזער או למנוע את ההפרעה לפיתוחו ותפקודו התקין של המרחב הציבורי אשר מעל לחדר הטכני</p>	<p>שהיה יוטלו רק אם הוכח שלאחר ביצוע המיגון, לא ניתן להבטיח את בריאות הציבור.</p>
---	--	--	---

<p>ז. נושא ההשגה : שטחי התארגנות (שטחים לשימוש זמני בתקופת הקמת הרק"ל) התכנית מטילה מגבלות על אישור תוכניות ועל הוצאת היתרי בניה בשטחים אלה, הנמצאים בלב שטחים עירוניים צפופים. שטחי התארגנות מסומנים על שטחים אורבאניים חשובים כגון פארקים (שצ"פ ראול ולנברג והמשך רח' דבורה הנביאה) אשר לעיתים הינם עתודת הקרקע היחידה באזורים בנויים או בשטחים המיועדים לבנייה בתוכניות בהכנה וללא כל תואם ביניהן ובין המגרשים שתוכניות אלה קובעות. לפיכך נדרש :</p> <p>1. צמצום המגבלות ותיאום עם העירייה לגבי התיחום המדויק של האתרים. 2. גמישות להחלפת אתר אחד באחר על מנת שניתן יהיה לפתח מתחמים בעיר בהתאם להתקדמות התוכניות באזורים עירוניים צפופים שעוברים תהליכי התחדשות.</p>			
נושאי משנה	סעיף בתת"ל	הנמקה	פתרון / שינוי מוצע
שטחי התארגנות	4.4.1 ס.ק 2 מחיר הקמת מתקנים הונדיים זמניים לרבות: "מפעלים לייצור בטון ומוצרי בניה אחרים"	לא סביר שבסביבה עירונית בנוייה תותר הקמת מפעלי בטון וכדומה בסמיכות גבוהה למבני ושימושי מגורים ותעסוקה.	מבקשים להוציא מהתוכנית.
	4.4.2 "ניתן להאריך את תקופת ההקמה מעבר ל-10 שנים בין לצורך הקמת הקו הכלול בתכנית זו ובין לצורך הקמתם של קווי מטרו אחרים.	מכיוון שמדובר בשימוש זמני בקרקע ביעוד אחר, לא סביר שלא יהיה מועד פקיעה למשך זמן השימוש הזמני. כמו כן, לא סביר שתוכנית זו תקבע הוראות לעניין הנוגע לביצוע תוכניות קווי מטרו אחרים.	מבקשים להגביל משך הזמן ל 5 שנים עם אופציה להארכה נוספת ואחרונה ל 5 שנים נוספות בתוכנית לקו מטרו זה בלבד.
	4.4.2 ב-5 - התחייבות להחזיר אתר התארגנות לקדמותו.	אין הוראה המחייבת את הרשות המוסמכת להחזיר את מצב שטח התארגנות לקדמותו ערב תפיסת השטח המקורי. כמו כן, נדרשת הוראה אשר תבטיח	מבקשים לשלב כהוראה חדשה בתוכנית.

	תיאום של הפיתוח בתום השימוש עם הרשות המקומית / בעלי הקרקע.	מסירת הודעה לפי סעיף קטן א' יבטל השימוש בשטח כשטח התארגנות "...		
לציין בסעיף זה כי נדרש תיאום עם מהנדס העיר.	גובה מבנה ומספר קומות חריג ביחס למקובל למבנים יבילים בתחום אתר התארגנות בעיר	סעיף 5 "גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14 מטר. מספר קומות 4.		

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף השגות וחומרים נילווים הרלבנטיים להשגות המפורטות לעיל, לעת הדיון להתנגדויות.