

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/מח/3312 - סלוניקי 17	02/12/2020
דיון נוסף	8 - - 20-0023

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

תעא/3312 א' (1) תכנית עיצוב אדריכלי קהילת סלוניקי 17 פינת מבצע קדש 77
דיון חוזר

הוועדה המקומית בישיבתה מספר 20-0011 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 5) דנה בתכנית העיצוב והחליטה: לשוב ולדון. החלטה זו התקבלה מאחר ולא ניתן פתרון לסוגיות פינוי האשפה והגישה לחניה בעורף המגרש ברח' סלוניקי 13.

עיקרי הדיון החוזר:

נושא הגישה לחניה על קרקעית בעורף המגרש השכן (סלוניקי 13) וכן שינוי מערך פינוי האשפה בבניין הנ"ל תואמו בין בעלי המגרשים והגורמים העירוניים.

תאור מצב קיים: בחלקה 962 הגובלת מצפון, (רח' סלוניקי מס' 13) קיימת חניה עילית וכן דחסנית אשפה בעורף המבנה. בצד הדרומי של חלקה 962 קיים כביש גישה מרח' קהילת סלוניקי המשמש למעבר לעורף המגרש לרכב פינוי האשפה וכן לרכב פרטי אל החניה העילית. שביל הגישה הקיים בחלקה 962 פולש לתחום חלקה 1358 ברח' סלוניקי 17.

תכנית העיצוב שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בחלקה 1358 (סלוניקי 17) כוללת בניה בקו בנין 0 בגבול הצפוני של החלקה, כך שהחל משלב הבניה דרך הגישה תהיה צרה יותר ולא יתאפשר מעבר לרכב פינוי האשפה.

נערך סיור במקום ובעלי המגרשים הגיעו להסכמות בנושאים הבאים:

- א. נציגת אגף התנועה אישרה כי רוחב דרך הגישה לחניה שתיוותר לאחר התחלת עבודות הבניה הינה תקנית ותאפשר מעבר של רכב פרטי ומסחרי אל החניה העורפית.
- ב. נציג אגף התברואה, בדק את נפחי האשפה ואישר כי ניתן לשנות את שיטת פינוי האשפה בסלוניקי 13, מדחסנית לפינוי במיכלים. הפתרון הינו בר קיימא, גם אם יחול שינוי בכמות ואופי השוכרים בבניין. בכל מקרה, לא יידרש בעתיד שינוי מערך האצירה והפינוי ממיכלים לדחסנית.
- ג. בחדר הדחסנית יבוצעו התאמות נדרשות, באישור אגף התברואה ועל חשבון הבעלים של סלוניקי 17.
- ד. במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלוניקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלוניקי 17 לסלוניקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה. הגגון יפורק לאחר האכלוס. בעלי מגרש סלוניקי 13 יאפשרו לבצע את הגגון בתחום המגרש שלהם, כולל חיבורים ועגונים נדרשים.

נושאים אלו אינם מהווים שינויים תכנוניים לתכנית העיצוב כפי שהוצגה לוועדה.

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי למבנה משרדי ברחוב קהילת סלוניקי 17 פינת מבצע קדש 77-
דרפט קודם**

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 בפורום 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 בינוי 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' ככל 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 (3312/מח).
2. נדרשת הכנת תע"א לכל מגרש, כולל מסמך למזעור השפעת רוחות לחו"ד היח' הסביבתית של עת"א-יפו.

תא/ג1 – גגות תל-אביב

תוספת קומה שטחים וקומה חלקית

תא/ע1 – 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 :

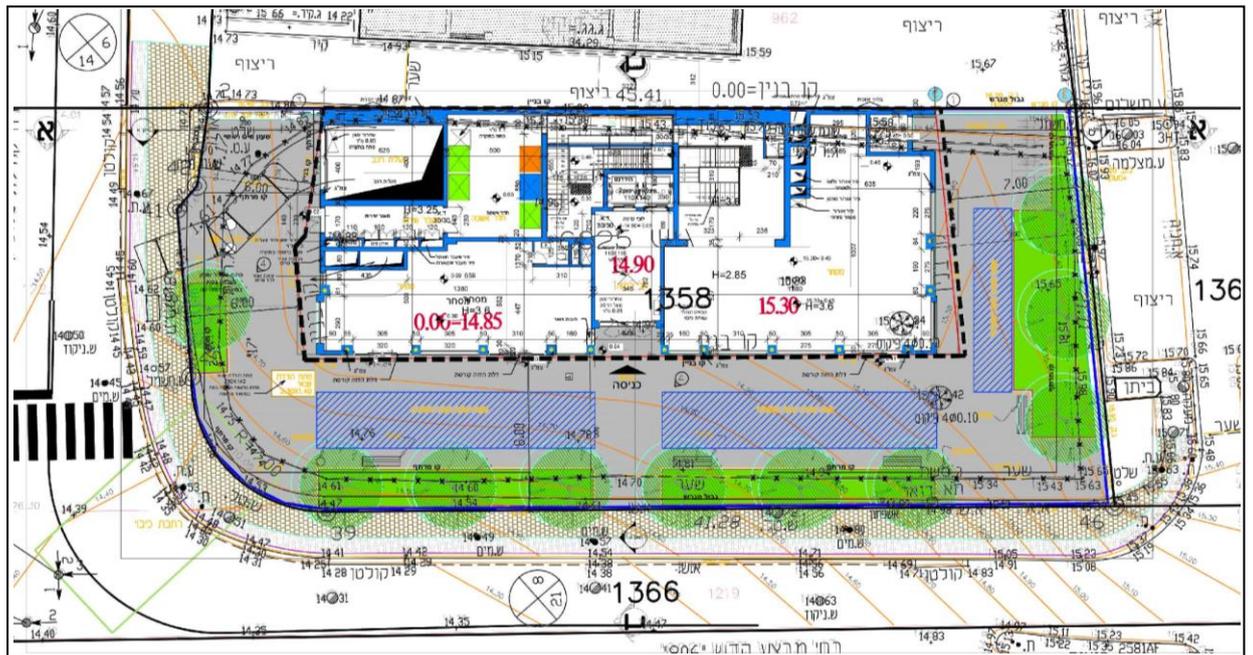
תכנית תא 1845ב'	נתונים	
	מ"ר	
160% (עיקרי+שירות) מעל פני הקרקע (=1606 מ"ר) ; במרתפים ע"1.	1,058.3	שטחים עיקריים
	מעל הקרקע : 541.7 מתחת לקרקע : 1,681.4	שטחי שרות
	93.24 בנוסף שטחי הבניה	מרפסות
4 קומות. גובה קומת הקרקע עד 4 מ'.	קומות- קרקע : 4 מ' קומות 1-3 : 3.5 מ' מטר 16.20 מ'	גובה
40% תכסית קומה		תכסית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

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

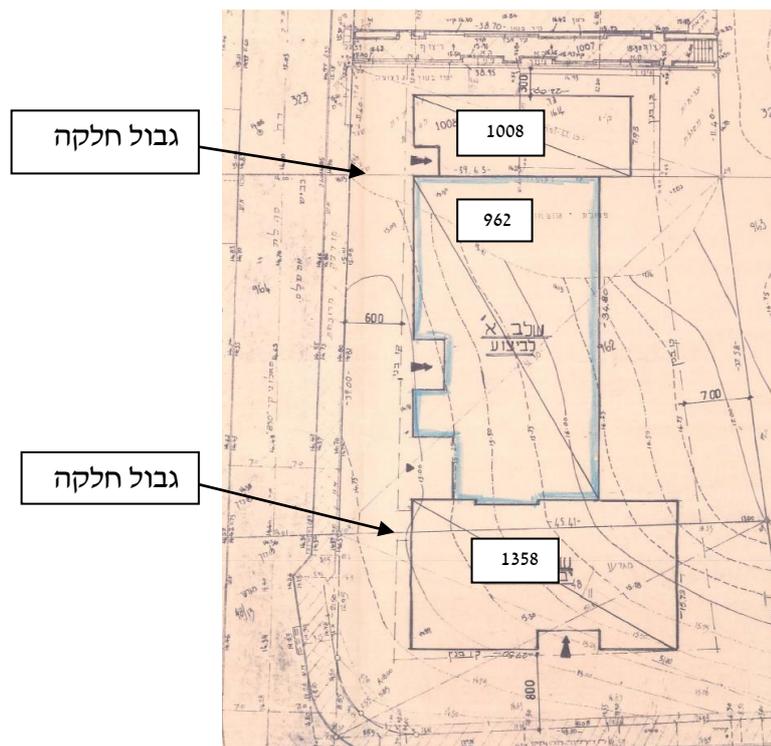
קווי הבניין תואמים את תכנית 1845ב וכן תכניות 3312א ו- 3312אמח שבאו לאחריה.

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 ומח 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	סה"כ

מחוז לאזור תעשייה מטרופוליני לפי תא/5000

הערות:

- ע"פ הנחיות מרחביות לרחביות לתכנון הסדרי חניה - עיריית ת"א - אזור ג'
- תוכנון ברמת שרות 2
- מרווח אנכי מינימלי חופשי לחניון מקורה 2.20 מטר נטו

*

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. הגיבון 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:**

- **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 הציבור 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 משמעותיות. 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"ו.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 תיאור הדין:

תמי ג'וסטו: מציגה רקע לתכנית העיצוב וכן דברי הסבר בנוגע לערר שהיזם משך אדרי' גל מוברמן: מציגה תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח חיים גוטרמן - מנהל הפרויקט: התכנון כולל קומת מסחר ו-3 קומות משרדים. תכנית העיצוב תכלול אפשרות עתידית להוסיף 5 קומות מגורים, זאת במידה ותאושר תכנית לרצועת סלוניקי דורון ספיר: האם יש כוונה בעתיד להפוך את המבנה למגורים? חיים גוטרמן - מנהל הפרויקט: לא, רק את הקומות העליונות. דורון ספיר: היכן בעיר קיים בנין משרדים הכולל מרפסות? גל מוברמן: נניח שאין, למה זה קשור? דורון ספיר: אני אף פעם לא נתקלתי במבנה שנראה כמו מבנה מגורים ומיועד למשרדים, נדמה כי עם שינוי פנימי המבנה יוכל להפוך למגורים. אסף הראל: מה עם כל המשרדים בעיר הלבנה? גל מוברמן: התב"ע התקפה איננה מאפשרת שימוש למגורים, אם בעתיד יבקשו מגורים אז נעשה מגורים. דורון ספיר: האם התב"ע מאפשרת מרפסות למשרדים? עו"ד הראלה אברהם אוזן: לפי תקנות לחישוב שטחים מותר לתכנן לכל יח"ד מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר. ההגדרה של יח"ד הינה לרבות משרד ולכן מבנה משרדים יכול לקבל מרפסות ולא נראית בעיה. דורון: זה עומד בדרישת התקנות? אסף הראל: אם כן, האם בכל מבנה משרדים אפשר לתכנן מרפסות? מדוע אנו לא פוגשים עוד מבנים כאלו? המבנה מוצלח בעיני הראלה אברהם אוזן: כן, מדובר בתכניות שאושרו לפני שנת 2008 אזי ניתן לתכנן מרפסות מכוח התקנות, לגבי תכניות מאוחרות יותר נדרשת הוראה בתקנון התכנית. תמי ג'וסטו: תכנית 1845'ב' קבעה הוראות בינוי מיוחדות ל-3 מגרשים: 1358,962,1008. וכן הגדירה זיקת הנאה הזדית למעבר רכב ואנשים בין המגרשים. הוכנה תכנית בינוי משותפת ל-3 מגרשים, ללא קווי בניין צדדיים ביניהם וכולל 2 גישות לחניה העילית. האחת, מרחוב קהילת סלוניקי (בתחום מגרש 1008) והשנייה מרחוב מבצע קדש (בתחום מגרש 1358). בפועל, מגרש 962 משתמש בגישה זמנית (שכלולה בהיתר שינויים) מרחוב קהילת סלוניקי. גישה זו פולשת בחלקה למגרש 1358. בהמשך לפני שקיבלנו אמש מבעלי הקרקע של מגרש 962, נדרש למצוא פתרון גישה לחניה העילית הכלולה במגרש 962. אופירה יוחנן וולק: מה הכוונה קבלתם רק אתמול ואתם מבקשים למצוא פתרון? תמי ג'וסטו: מגרש 962 נכנס מרחוב קהילת סלוניקי אל החניה העילית, חלק מגישה זו פולשת לתוך המגרש הנדון בתוכנית העיצוב. כשמגרש 1358 יממש ויבנה את הבניין שלהם, מגרש 962 לא יוכל להגיע לחניה עילית שנמצאת בעורף, בין היתר ממוקמת בעורף המבנה הקיים דחסנית שצריך לפנות אותה. יש פתרון שחשבנו עליו אבל מכיוון שהפניה הגיעה רק אתמול אנחנו בודקים מול אגף התנועה אם הפתרון ישים ואנחנו מבקשים שאישור תכנית העיצוב יהיה בכפוף לפתרון בנושא זה. הראלה אברהם אוזן: זו לא זיקת הנאה למעבר כי כשתוכנית העיצוב תמומש וכשהמגרש הכי צפוני יבנה הבעיה תיפתר כרגע זה מעבר זמני עד למימוש מלוא הבניה לפי תכנית הבינוי של שלושת המגרשים. אופירה יוחנן וולק: היא אמרה בדיוק הפוך ברגע שהם יבנו לא תהיה כניסה לחניה. הראלה אברהם אוזן: יש 3 מגרשים המגרש האמצעי בנוי שזה המגרש שקבלנו ממנו את הפניה אתמול ובמגרש הזה הייתה פניה קודמת. את הטענה בנושא קו בנין הם קבלו וירדו ממנה, אתמול הם העלו נושא אחר - אם מגרש 1358 יבנה בהתאם לתוכנית העיצוב שהיזם מבקש לאשרה תוותר במגרש 962 דחסנית ללא גישה אליה. לכן כרגע המטרה היא למצוא גישה לאותה דחסנית עד שהמגרש הצפוני יבקש לבנות. כשהוא יבקש לבנות אז ניתן יהיה לעבור דרכו לאותה דחסנית. תמי ג'וסטו: בהוראות של תכנית 1845 ב' נקבע שתהיה זיקת הנאה בין המגרשים. חיים גוטרמן - מנהל הפרויקט: המגרש יהיה יותר קטן כי הם רוצים לחדור לשטח שלנו וזה כבר לא יהיה קו אפס.

גיא וישניה, מטעם הבעלים: הייתי נזהר עם האמירה כי התביעה קבעה זיקת הנאה. כי בשתי התביעות שאושרו לאחר מכן לא הוזכרו זיקות הנאה, לא בתא/3312/מח וגם לא בתא/מק/3312/א'. לא כתוב לגבי מגרש 1358 שהוא צריך להתחבר. להכניס זאת כתנאי זה מוזר, במיוחד כשהשכן משתמש בגישה מרחוב קהילת סלוניקי. יש הרבה פתרונות שהעירייה יכולה לספק. דורון ספיר: אנחנו נשוב ונדון בתכנית זו לאחר מציאת פתרון לנושא זה.

בישיבתה מספר 0011-20 מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בשיתוף אדריכל העיר)

ברמה העירונית, הבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר, רחוב מבצע קדש הוא רחוב חשוב, רחוב שיכול לקבל דופן עירונית עם חזית משמעותית ובניה אינטנסיבית לאורכו. בימים אלה מקודמת תכנית לרצועת הבינוי לאורך רחוב מבצע קדש. מדובר בתכנית אשר משביחה את הנכס במספר הקומות ובתוספת זכויות משמעותיות. 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, פתרונות חניה לאופניים)
- 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 וכו'.

תכנון:

- לאור ראיית מגרש זה כחלק מתביעה 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 מחלקת התכנון ואדריכל העיר לעניין עיצוב החזיתות.
- קומת קרקע:
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 4 מטרים בהתאם להוראות 1845ב'.
 - אוורור חדר טרפו יהיה בגובה 3.5 מטרים מעל המסחר.
- תכנית פיתוח:
 - יש לתכנן מינימום 20% משטח המגרש כאדמה גננית (בהתאם להנחיות מכון רישוי) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.
 - 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:

- יקבעו תנאים אשר יאפשרו החל משלב תחילת עבודות הבניה את המעבר החופשי לכלי רכב לחניה העורפית בסלוניקי 13, ברוחב שלא יפחת מ 2.80.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה ברחוב סלוניקי 17, יהיה אישור אגף התברואה כי ההתאמות בפתרון האשפה בסלוניקי 15-13 בוצעו בפועל
- במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלוניקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלוניקי 17 לסלוניקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה.
- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

תנאי לאכלוס:

- אישור אדריכל העיר לאלמנט פיסולי/ציורי בקיר הבניין הצפוני וביצועו פועל
- פירוק הגגון מעל דרך הגישה לסלוניקי 13

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדין:

תמי ג'וסטו: אנו מחזירים את תוכנית העיצוב לדיון נוסף, לאחר שנמצא פתרון לנושא פינוי האשפה ולדרך הגישה. מציגה במצגת את הפתרון. בתאום עם בעלי המגרש בסלוניקי 13, אגף התברואה ואגף התנועה סוכם על שינוי שיטת פינוי האשפה במגרש השכן מרחסנית למכלים. דרך הגישה תאפשר גישה של רכב פרטי ומסחרי לחניה בעורף מגרש סלוניקי 13. כל הנושאים נפתרו והוסכמו בין הצדדים. ליאור שפירא: אם יש הסכמה ופתרון אז אנחנו מאשרים את הפתרון.

בישיבתה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

תיאום:

- יש לתאם עם אגף התנועה (חתכי רחוב, פתרונות חניה לאופניים)
- 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 וכו'.

תכנון:

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

- תכנית הפיתוח תכלול ספסלים ועמודי תאורה.
- לפחות 50% מהתקן לחניית אופניים יהיה בק"ק, בסמיכות למדרכה ובנראות מקסימלית.
- מרפסות- חישוב ותכנון המרפסות יהיה לפי תקנות החוק.

תנאים להיתר:

- יקבעו תנאים אשר יאפשרו החל משלב תחילת עבודות הבניה את המעבר החופשי לכלי רכב לחנייה העורפית בסלונקי 13, ברוחב שלא יפחת מ 2.80.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה ברוחב סלונקי 17, יהיה אישור אגף התברואה כי ההתאמות בפתרון האשפה בסלונקי 13-15 בוצעו בפועל
- במסגרת תכנית לארגון אתר הבנייה, בעלי מגרש סלונקי 17 התחייבו לבצע גגון מעל דרך הגישה שבין סלונקי 17 לסלונקי 13, לטובת הבטחת מעבר בטיחותי לרכב פרטי ומסחרי ולהולכי רגל בזמן הבניה.
- התחייבות בעלי הקרקע לאפשר בניה בקיר משותף לחלקה 962 (לתאום מול השירות המשפטי)
- אישור היחידה העירונית לאיכוה"ס

תנאי לאכלוס:

- אישור אדריכל העיר לאלמנט פיסולי/ציורי בקיר הבניין הצפוני וביצועו פועל
- פירוק הגגון מעל דרך הגישה לסלונקי 13

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, חן אריאלי