ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 26-0020
י' חשון תשפ"ז 21/10/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	חן אריאלי	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	לריסה קופמן, אדר'	מ"מ מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	רויטל אטיאס, עו"ד	מזכירת ועדת בנין עיר
	קרני פנינה גינוסר, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	רועי לולו שמריז	מבקר בכיר
	דני ארצי	מנהל יחידת מקרקעין
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	איריט לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העירייה
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	מנחם ארסלן	משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0020ב מתאריך 21-10-2026 אושר בישיבה מספר 26-0022ב מתאריך 04-11-2026

פרוטוקול מספר 26-0020

י' חשון תשפ"ז 21/10/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:28
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
.1	1		הרחבת דרך עבור מסוף ציר עתידים דיון בהפקעה - דיון רגיל (2)
.2	3	507-1367101	תכנית לתוספת שימושים- רחוב אינשטיין דיון בהפקדה (2)
.3	16	507-1513548	איחוד חלקות נווה שלום 17-19 דיון בהפקדה
.4	22	507-1424001	תכנית לפיד דיון בהפקדה (2)
.5	52	507-1236751	הר ציון-חזנוביץ'- סלמה 44 דיון בהפקדה (2)
.6	82	507-0931071	תכנית עיצוב התשב"צ דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.7	107		מרחב קרמניצקי - "חברת חשמל לישראל" - תכנית בינוי ופיתוח דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.8	126		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3208) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	148		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3203) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.10	167		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3107) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכבוד רב,

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

מטרת הבקשה: אישור הפקעה – השלמת מערכת הדרכים בצפון מזרח תל אביב על ידי חיבור מערכת הדרכים המקומית אל מערכת הדרכים האזורית – הרחבת רח' ראול ולנברג עד לחיבורו במזרח עם מגרש מסוף ציר עתידים (מגרש המסוף יופקע ע"י המדינה בהתאם להוראות התכנית)





שטח ההפקעה מסומן בצהוב

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6339	1	רשות הפיתוח	41,057	365	דרך מוצעת	השטח ריק ופנוי
6339	2	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	108,882	7,446		
6339	3	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	812	754		
6339	4	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	55,251	46		
6339	30	מדינת ישראל (הערת אזהרה לטובת יכין חקל)	26,049	852		

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 4530 (507-0391482) בתוקף לפי הודעה בי.פ 11375 מיום 28/05/2023 ח' סיון תשפ"ג.

מצב חוקי:
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 2, 3, 4, 30 בגוש 6339 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-26ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0019-26ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0020-26ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקות 1, 2, 3, 4, 30 בגוש 6339 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרשי מגורים לאורך רחוב אינשטיין בדופן הצפונית וברחוב ברגסון בדופן דרומית כמסומן . גבולות התכנית הם רחוב אינשטיין מדרום , רחוב ברגסון מצפון , רחוב האמוראים ממערב ורחוב בארט אהרון ממזרח.

מפת תחום התכנית:



כתובת: רחוב אינשטיין 19-39 ו 43-67 , רחוב ברגסון 9-15 .

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649	מוסדר	חלק	232, 236, 264, 303-304, 306, 322-323	

שטח התכנית : 14.974 דונם

מתכנן: ערן גבאי אדריכלים

מגיש: אבן דרך, אזורים, אקרו נדל"ן, קבוצת אלפא יזמות ובניה, שיכון ובינוי נדל"ן, שלום את נתן יזמות ובניה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה

בעלות: פרטיים

רקע לדיון :

רובע 1 מאופיין במיעוט שטחי מסחר, ובשכונות לא קיימים רחובות מסחריים.
על-פי בדיקה לנושא היקף שטחי המסחר ביחס ליחידות הדיור הקיימות והמתוכננות במרחב הגובל ברחוב איינשטיין, בין דרך נמיר לרחוב חיים לבנון (בשכונות רמת אביב א' + ב') ולאור מימושים גבוהים בהיתרי בנייה מכוח תכניות תקפות והיתרים מכוח תמ"א 38, נמצא חוסר של כ- 18,000 מ"ר שטחי מסחר (ראו בחינה פרוגרמתית מפורטת ועדכנית בהמשך).

תכנית המתאר העירונית תא/5000 ומדיניות התכנון לשכונות רמת אביב תא/9006 רואות את רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי ברובע 1, עם חזיתות פעילות ומרחב ציבורי מפותח תומך הליכתיות ומערכות הסעת המונים. את רחוב איינשטיין קבעה תכנית המתאר כ- "ציר ירוק עירוני". התכניות הנ"ל נתנו כלים לעיבוי ותוספת זכויות בנייה בדופן איינשטיין.

במהלך השנים קודמה ע"י הוועדה המקומית תכנית להתחדשות הדופן הצפונית של איינשטיין בשכונת רמת אביב ב'- תא/4406. התכנית לא הופקדה ובעלי הנכסים קידמו את התחדשות בנייני המגורים באמצעות תכנית תמ"א/38. מדיניות הוועדה המקומית לתמ"א/38 משנת 2020 אפשרה הוצאת היתרי בנייה מכוח תמ"א/38 בכפוף להתאמה לעקרונות תכנית תא/4406 המקודמת.

התכנית הנדונה משלימה את הבסיס הסטטוטורי התכנוני של רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי- מאפשרת שימוש מסחר 1 בקומות הקרקע בחזית לרחוב איינשטיין, מאפשרת שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע בבניינים ברחוב ברגסון. בנוסף, התכנית קובעת זיקות מעבר לציבור לאורך קולונדה מסחרית בבניני המגורים לקבלת מרחב עירוני פעיל והפקעה לאורך רחוב איינשטיין לשם הרחבת מדרכות ועל מנת להשלים את פיתוח המרחב הציבורי שמבוצע במסגרת תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה.

מצב סטטוטורי קיים:

תב"ע תקפה: תא/ 660 – שטחים , בין רח' האוניברסיטה לדרך חיפה רמת אביב ב', תא/ 2371/ א – שיפור תנאי דיור שכונת רמת אביב ב', תא/ 2371 – הרחבות דיור רמת אביב ב', תא/406 – שטחים מעבר לירקון בין רח' האונ'-אינשטיין רמת אביב, תא/ 660/ א – צפיפות רמת אביב הישנה, תא/ 1740 – שינוי מקומות עמודים מפולשת לחניה עבר הירקון, תא/ ל/ 2 – תכנית ל2, תא/ ל – תכנית לשטחים מעבר לירקון , תא/ ג/ 1 – שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות , תא/685 – חלוקת שטחים- שטחים מעבר לירקון.

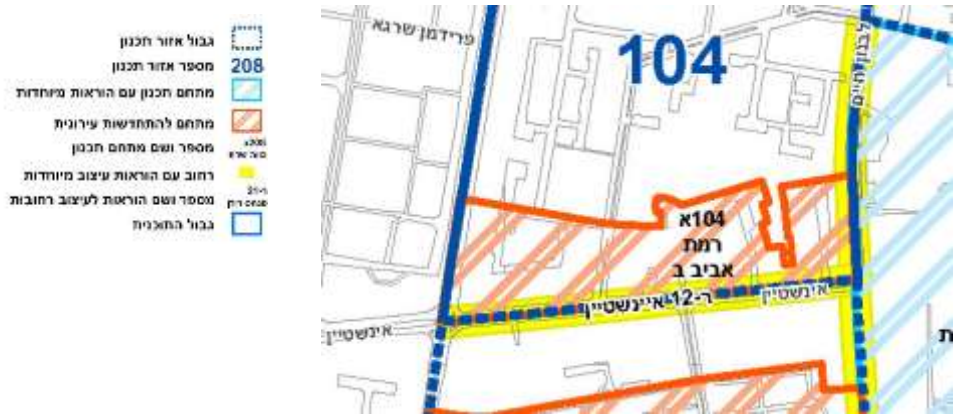
תכנית המתאר תא/5000:



תכנית המתאר קובעת חזית מסחרית בקומת הקרקע בהתאם למסמך מדיניות







תא/9006 – מדיניות תכנון לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' :
פיתוח רחוב אינשטיין כרחוב עירוני ראשי – מתן כלים לעיבוי אינטנסיבי תוך תוספת שימושים ומרחב ציבורי פעיל

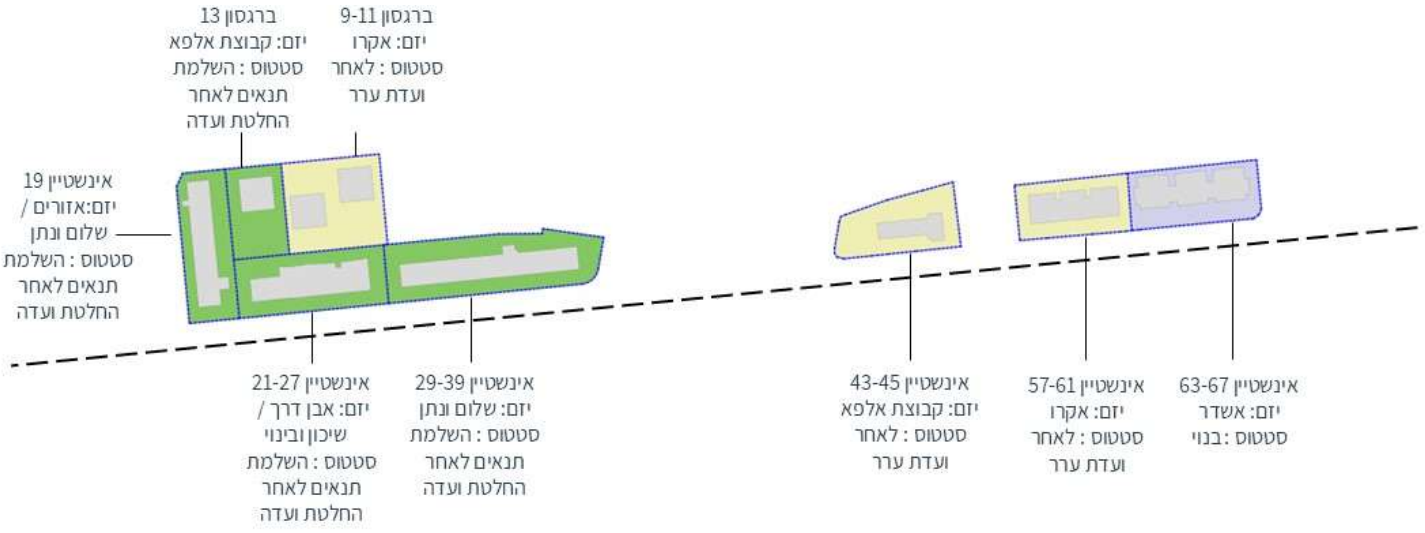


מצב מוצע פיתוח רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי הקושר בין שכונות הצפון (צפון-דרום ומזרח-מערב), תוך מתן כלים לתוספת זכויות למגורים ותוספת מסחר בדופן הצפונית. הנחיות לפיתוח חתך הרחוב, לאור שילוב הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ושימושים חדשים.

מצב השטח בפועל:

- **יעוד קרקע קיים** : מגורים
- **זכויות בניה** : בתחום התכנית 188 יח"ד קיימות ב 8- מבנים בני 3-4 קומות בהתאם לתכניות התקפות.
- **שימושים מותרים** : מגורים 3-4 קומות , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
- **תמ"א 38 ובקשות להיתר** : כל המגרשים בתחום התכנית נמצאים בשלבי תכנון וקבלת היתר, במסגרת בקשות להריסה ובניה מכח תמ"א 38. עבור כל הבקשות להיתר בוצע תאום תכנון בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א/38.
בהיתרי הבנייה אושרו סה"כ כ-480 יח"ד + שטחים בקומת קרקע שיוסבו למסחר בעתיד.

להלן סטטוס היתרי הבנייה מכוח תמ"א 38 שאושרו בתחום התכנית:



נגישות, תחבורה וחניה

תכנית המתאר



מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנון:

- חיזוק רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי עם קו רכבת קלה ויצירת מרחב פעיל מעודד הליכתיות באמצעות קביעת הפקעה להרחבת זכות הדרך.
- קביעת שימושי מסחר 1 ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע של הבניינים.
- קביעת קו בניין אפס לרחוב איינשטיין וזיקת מעבר לציבור בתחום קולונדה מסחרית כאלמנט מוביל בעיצוב רחוב איינשטיין כרחוב עירוני.
- קביעת זיקות מעבר לציבור בתחום המגרשים כחלק ממערך התנועה בשכונה ועל בסיס עקרון "נחלת הכלל" ובהתאם לעקרונות מדיניות התכנון לשכונה.

התכנית <u>אינה</u> כוללת תוספת זכויות בנייה, יחידות דיור או קומות, <u>אינה</u> משנה ייעודי קרקע ואינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

תשריט מוצע:




דרך מוצעת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
זכות מעבר למעבר ברכב
זכות מעבר
חזית מסחרית

הדמיות (מתוך בינוי שאושר בהיתרים מכוח תמ"א38) :



חזית רחוב איינשטיין (מול קניון רמת אביב)



איינשטיין / טאגור מבט לכיוון צפון מערב

בחינת פרוגרמתית לתוספת שטחי מסחר ברחוב איינשטיין :

במשותף עם היחידה לתכנון אסטרטגי בוצע אפיון של המרחב ובחינה פרוגרמתית של צרכי המסחר עפ"י מתודולוגיה עירונית לבחינת שימושי מסחר לתכניות בניין עיר. תחום ההתייחסות לבחינה הפרוגרמתית כלל תכניות תקפות, היתרי בנייה ותכניות בשלבי תכנון שונים ועל בסיס תכנית המתאר המתעדכנת תא/5500.



תחום התייחסות

<u>נתונים</u>:

א. שטח ההתייחסות – כ- 650 דונם.

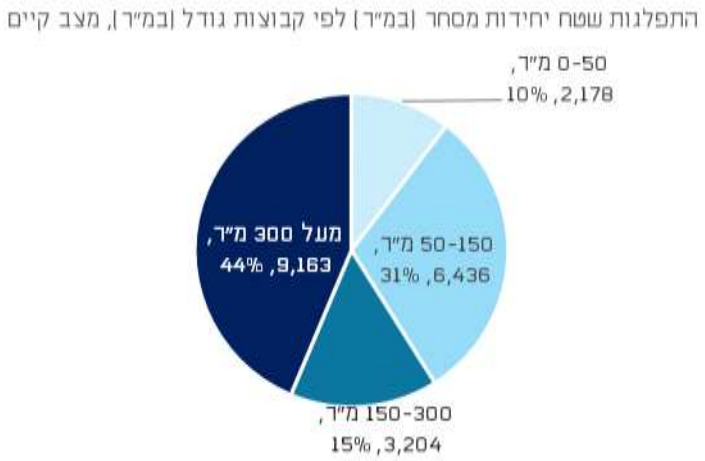
ב. ייעוד הקרקע המתארי (תא/5000) – מגורים בבנייה עירונית (ברובו).

ג. בתחום ההתייחסות קיימות כ-2,880 יח"ד.

ד. בתחום ההתייחסות אושרו בעשור האחרון 4 תכניות וכיום מקודמות 5 תכניות (כולל תכנית קניון רמת אביב) וכן אושרו עשרות היתרי בניית להתחדשות מכוח תמ"א 38. סה"כ תוספת יח"ד מתוכננות ומאושרות כ- 1,425 יח"ד. סה"כ יח"ד קיימות ומתוכננות בתחום ההתייחסות, כ- 4,300 יח"ד.

ה. בתחום ההתייחסות כ-47,000 מ"ר שטחים המשמשים למסחר (עיקרי, ארנונה). מתוכם, כ-20,000 מ"ר (עיקרי, ארנונה) בתחום קניון רמת אביב.

ו. במרחב ההתייחסות קיים ריבוי ניכר של יחידות מסחר בינוניות-גדולות. 90% משטחי המסחר הם עבור יחידות גדולות מ-50 מ"ר – כמחצית מהם בגודל של מעל 300 מ"ר. 10% אחוז בלבד מסך שטחי המסחר משמשים ליחידות מסחר הקטנות מ-50 מ"ר.



ז. במרחב ההתייחסות קיים פוטנציאל לתוספת של כ-18,000 מ"ר מסחר.

<u>שיקולים לקביעת מסחר ברחוב איינשטיין</u>:

א. שיקולים אורבניים ותכנוניים כפי שפורטו לעיל.

ב. ריבוי מסחר מטרופוליני (קניון), היעדר מסחר מלווה רחוב.

ג. ריבוי יחידות מסחר גדולות, מחסור ביחידות מסחר קטנות לשירותי מזון/בתי אוכל ושירותים לצרכי התושבים (מסחר 1).

<u>מסקנות</u>:

א. ניתן לאפיין את רחוב אינשטיין כרחוב שמושך תנועות מגוונות. הן את קהל תושבי הרובע, בדגש על תנועות מזרח-מערב (אוניברסיטה-ים); והן והן קהל כלל עירוני ומטרופוליני, זאת לאור ריבוי המוקדים שלאורכו: אוניברסיטה, קניון רמת אביב, שימושי תעסוקה ומערכות הסעת המונים (כיום) וחיבור לרובע שדה דב ולים (בעתיד).

ב. התכנית תקבע מסחר מלווה רחוב. ניתן לקבוע כ- 2,000 מ"ר שטח מסחרי מלווה רחוב ובכך להביא לאיזון בין צרכי המסחר לשימושי המגורים בתחום ההתייחסות (החישוב כולל את תוספות המסחר הצפויות בתכניות גדולות לרבות תכנית קניון רמת אביב).

ג. התכנית תגדיר יחידות מסחר קטנות, בשטח של כ-100 מ"ר ליחידה, עבור שירותים אישיים, מזון, בתי אוכל (בהתאם להגדרת תכנית המתאר לשימוש "מסחר 1").

התייחסות לסביבה:

התכנון מתחבר לתכנון רחוב איינשטיין של הקו הירוק. התכנית מיישמת את עיקרון "נחלת הכלל" ע"י קביעת זיקות מעבר לציבור בין רחוב אינשטיין לרחוב ברגסון לקבלת מרחב ובלתי אמצעי המחבר בין השטחים הפתוחים העירוניים לשטחים הפתוחים הפרטיים.

זיקות מעבר לציבור:
זיקות המעבר יפותחו ברצף המשכי לשטחים העירוניים הגובלים. לא יותרו גדרות, מערכות טכניות על קרקעיות ומכשולים בתחום זיקות המעבר. זיקות המעבר יהיו פתוחות לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השנה.

משימות פיתוח:
זיקות מעבר לציבור בתחום מגרשי המגורים יפותחו ע"י הבעלים/יזמים כפי שמפורט בהיתרי הבנייה ויהיו בתחזוקה פרטית. זיקת מעבר בתחום קולונדה מסחרית תהיה בתחזוקה עירונית בכפוף להסכם שיחתם.

חזית מסחר:
גובה קומת קרקע מסחרית יהיה עד 4.5 מ' ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
גובה קומת קרקע לשימושים בעלי אופי ציבורי תהיה עד 4.5 מ'.
עיצוב חזית מסחרית תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

חוו"ד תחבורתית:
א. תוספת השימושים למסחר ולשירותים בעלי אופי ציבורי לא תכלול תוספת מקומות חניה. סך השטחים למסחר, כ-1,900 מ"ר בתחום 5 חלקות לאורך המקטע המזרחי של רחוב איינשטיין (בין דרך נמיר לרחוב בארט).
ב. מיקומי כניסות משותפות לחניונים (עבור חניות לשימושי המגורים) כפי שנקבעו ואושרו בבקשות להיתר נותרים ללא שינוי (כניסה ויציאה למרתף משותף מרחוב ברגסון + איינשטיין 29-39 עבור המבנים באינשטיין 19 , אינשטיין 21-27 , אינשטיין 29-39 , ברגסון 9-11 וברגסון 13. כניסה לחניה מדרך עורפית קיימת לאיינשטיין 43-45 ,כניסה משותפת לחניה מרחוב בארט לאיינשטיין 57-61 ולאיינשטיין 63-67). תקן החניה למגורים, שאושר בהיתרי הבנייה הוא 1:1 בהתאם לנקבע במדיניות הוועדה המקומית לתמ"א38.
ג. מיקום חניות לפריקה ולטעינה עבור יחידות המסחר יהיה בתאום עם אגף התנועה לעת אכלוס ובהתאם לצרכים.

חוו"ד איכות סביבה:
התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה או יחידות דיור. הנושאים הסביבתיים יבחנו במסגרת היתרי בנייה.
איכות אויר: פתרונות לשימושי מסחר בקומת הקרקע בהתייחס לקיים ומתוכנן למניעת מטרדי איכות אויר.
אקוסטיקה: חו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה שתתייחס, בנוסף, לפתרונות אקוסטיים למערכות מסחר (כולל מערכות קירור) ושימושים ציבוריים.

עקרונות תכנון בר קיימא:
ל"ר

זמן ביצוע: מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5294 507-1367101	שם התכנית תכנית לתוספת שימושים רחוב איינשטיין	מגיש התכנית אקרו, אזורים בע"מ, שיכון ובינוי, שלום את נתן יזמות, אלפא י.ג. יזמות ובנייה ועדה מקומית תל אביב - יפו	עורך התכנית אדריכל ערן גבאי

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכו)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה

☐ 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

■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התוכנית משלימה את הנסיס הסטטוטורי לתכנון רחוב איינשטיין כרחוב עירוני ראשי, מאפשרת תוספת שימוש מסחרי בקומות הקרקע בחזית לרחוב איינשטיין, תוספת שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע בבניינים כלפי רחוב ברנשטין, קובעת הנקודה לאורך רחוב איינשטיין לשם הרחבת מדרכות והשלמת פיתוח המרחב הציבורי שמבוטס על תכנון הקו הירוק של הרכבת הקלה וקביעת זיקות מעבר לציבור למימוש עקרון "נחלת הכלל".	62 א. (א) חוק התו"ב- התשכ"ה -1965 62 א.(ד)(2),(4), (19)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוספות תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		

	הסעיף הראשי בתוכנית המותאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור מספר 104 רמת אביב ב' + ר-12 רחוב איינשטיין	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמצוין בסעיף 5.3.5, בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית בהתאם למסמך מדיניות	+ סימון חזית מסחרית אושר מסמך מדיניות לשכונות רמת אביב תא/9006

קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	שימוש המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: מתחם להתחדשות עירונית נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית והוראות לעיצוב רחובות.		+ אושר מוסמך מדיניות לשכונות רמת אביב תא/9006
קבועת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	סעיף 3.1.1(ג) ייעוד הקרקע ייקבע לפי הוראות המבאית ובלבד שהשימושים לא יחרגו ממקבץ השימושים המותרים ס' 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית **קביעת ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם למקבץ השימושים המותרים לאזור הייעוד.**	+ ייעודי קרקע מבאיית מרצעים: דרך מוצעת, מגורים (בתשריט- ייעוד עפייי תכנית מאושרת אחרת)
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	ל"ר	ל"ר התכנית אינה משנה ייעודי מגורים מהמאושר בתכניות תקפות.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	3.2.4 (א) (4) מקבץ שימושים נוספים בקומת קרקע תוספת שימושי משחר 1 ושירותים בעלי אופי ציבורי	+ כולל סימון חזית מסחרית, כולל תוספת שימושי משחר ושירותים בעלי אופי ציבורי (כחלק ממשחר 1) בקומות הקרקע של בניני המגורים.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	ל"ר	ל"ר התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה או יחידות דיור
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ל"ר	ל"ר התכנית אינה משנה הוראות תכנית 1א
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביבותה' העליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.6-4.2.5, 4.2.2)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות. לפי טבלה 5.4 גובה הבנייה יהיה עד 9 קומות	ל"ר	ל"ר התכנית אינה מוסיפה זכויות, קומות או גובה
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועגים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	+ קו בניין אפס לרחוב אינשטיין
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חכוללת תוספת שטחי בניה...או המורת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבניה עירונית).	ל"ר	ל"ר התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה או יחידות דיור

קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1–3.6.18 הוראות נוספות לסטון אזורים הפונים אל המרחב הציבורי- רחוב עירוני, ציר ירוק עירוני		בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ואו בנספח התנועה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – למרחב ציבורי כולל התחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד). 3.6.13(ב)(2) – ציר ירוק עירוני 3.6.14(ב) – רחוב עירוני	+ הרחבת דרך קיימת וקביעת הוראות עבורה, בהתאם להגדרות המתאר לייצור ירוק עירוני לשם שיפור סביבת הולכי הרגל ורכבי אופנים ברחוב עירוני עם רצועת רקייל. + +
הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1)		נספח תחבורה	דרכים 3.8.2(ד)(1) 3.8.2(ד)(3) קווי מתע"ן (3.8.4)	+ הרחבת דרך עורקית עירונית קיימת לטובת מדרכות. + + התכנית עוגלת בתוואי קו מתע"ן ותואמו הוראותיה להוראות תת"ל 7/ג שבביצוע
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**		**בכל שטח התוכנית**	לייר	ל"ר

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהתוכנית המותאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, 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 יישובים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואו מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות		
נוסף או שונים המסמכים של התוכנית לגיל, המצורף כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, קהתך את הסיווגה במסמך בסעיף 0) בטופס זה.		
מהנדס הועדה		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך 28.12.2025
חיוני המשפטה לועדה		
שם ושם משפחה תראלה אברהם אזרן, עו"ד	חתימה	תאריך 28.12.2025

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום סבב הערות של המחלקות העירוניות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-26ב' מיום 21/01/2026 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: תכנית לתוספת שימושים ברח' איינשטיין תב"ע שתפקידה להשלים את הבסיס הסטטוטורי להפיכת רחוב איינשטיין לרחוב עירוני ראשי עם חזית מסחרית. התוכנית כוללת שמונה מגרשים שעל כולם אישרה הוועדה היתרי בנייה.
מציג את התוכנית במצגת.
תנאי להפקדה חתימת על כתב שיפוי.

בישיבתה מספר 0001-26ב' מיום 21/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

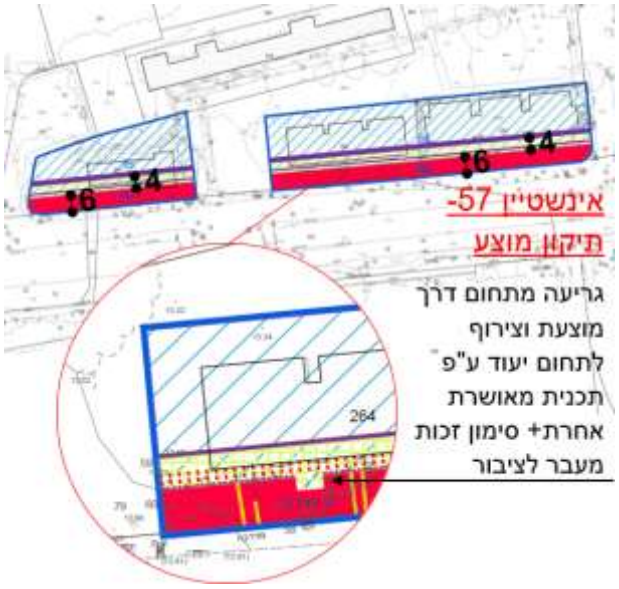
5. סיום סבב הערות של המחלקות העירוניות ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. חתימה על כתב שיפוי
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
9. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים: אלחנן זבולון, אמיר בדראן, מיטל להבי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

דיון נוסף להפקדה:

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 21.1.26 הוחלט לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה מעלה. דיון נוסף זה עוסק בתיקון נדרש במסמכי התכנית טרם הפקדה בפועל:
בכל המגרשים בתחום התכנית אושרו בועדה המקומית היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 . התיקון המבוקש נועד למנוע סתירה בין היתר בניה שאישורו ניתן בועדה לבניין בכתובת אינשטיין 57, ונמצא ערב חתימה על ההיתר, לבין התב"ע.
מבוקש לתקן בתשריט התכנית כך ששטח בו מתוכננים חללים תת"ק להורדת ציוד עבור חדר טרפו ולמעבר כבלים במסגרת היתר הבנייה לבניין, יתוקן משטח ביעוד דרך מוצעת לשטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עם סימון זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע.



חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תיקון תשריט מצב מוצע באופן נקודתי, כך ששטח בו מתוכננים חללים תת"ק להורדת ציוד עבור חדר טרפו ולמעבר כבלים במסגרת היתר הבנייה לבניין באינשטיין 57, יתוקן משטח ביעוד דרך מוצעת לשטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עם סימון זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע.
2. תיקון שאר מסמכי התכנית בהתאם.
3. הארכת ההחלטה להפקיד את התכנית עד לתאריך 21.12.2026.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
6. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

בישיבתה מספר 26-0020ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. לתקן את החלטת ההפקדה מתאריך 21.1.2026 ולהוסיף את התנאים הבאים להפקדת התכנית:

1. תיקון תשריט מצב מוצע באופן נקודתי, כך ששטח בו מתוכננים חללים תת"ק להורדת ציוד עבור חדר טרפו ולמעבר כבלים במסגרת היתר הבנייה לבניין באינשטיין 57, יתוקן משטח ביעוד "דרך מוצעת" לשטח ביעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת" עם סימון זכות מעבר לציבור במפלס הקרקע.
2. תיקון שאר מסמכי התכנית בהתאם.
3. סיום תיאום מול אגף הנכסים.

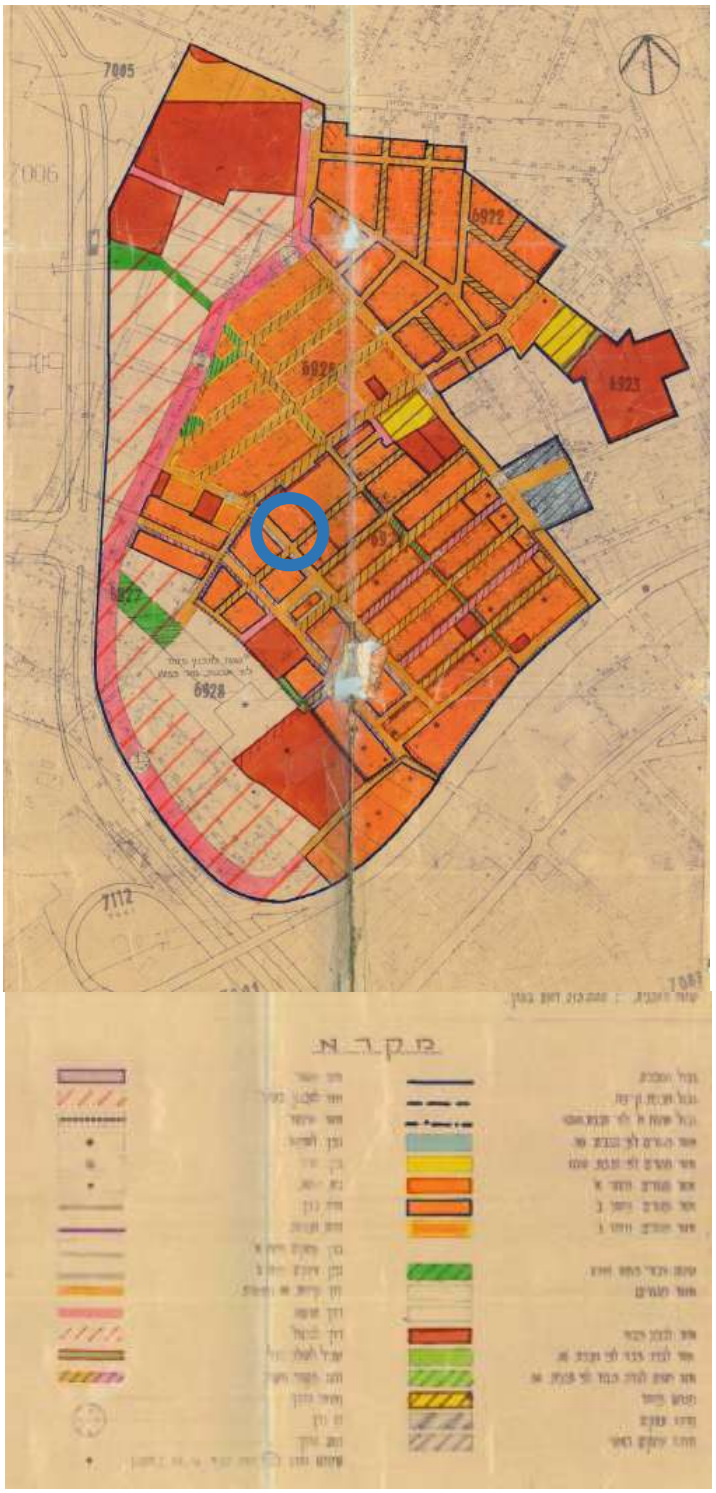
להאריך את המועד להפקדת התכנית עד לתאריך 21.12.2026.

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 78ד' לחוק

מסמכי רקע:

מצב מאושר מתוך תשריט תכנית מאושרת 2277



בעלי הקרקע / חלקות:

נ.מ אורבן אחזקות בע"מ ח.פ 516602265

מורשה חתימה – נאור מלכה ת.ז 200383537

תוכן הבקשה:
איחוד חלקות מס' 18 (פינתית) ו 19 בגוש 6929 לחלקה אחת פינתית לצורך מימוש התכנית הראשית החלה על המגרש תא/2277 ובהתאם לכלל הוראותיה.

פרטים:
המצב הפיזי הקיים בשטח :
גוש 6929 חלקה 19 בכתובת נוה שלום 19 – חלקה בשטח של 41 מ"ר. כיום בנוי מבנה המשמש למגורים. בניה בחלקות צמודות 16, 17 ו 20, מאושרת בקו בניין 0.
גוש 6929 חלקה 18 בכתובת נוה שלום 17 – חלקה בשטח של 71 מ"ר. החלקה ריקה מבניה כיום. בניה בחלקה צמודה 17 מאושרת בקו בניין 0.
שני המגרשים ביעוד "אזור מגורים מיוחד ב'".

כללי:
עפ"י תכנית 2277 שטח חלקה מינימלי להוצאת היתר לבנייה חדשה הנו 100 מ"ר ושטח מינימלי לטובת הוצאת היתר לתוספת בניה הנו 70 מ"ר. חלקה 18 ריקה מבנייה ולכן נדרשת בנייה חדשה, ושטח חלקה 19 אינו מאפשר הוצאת היתר. על כן בהתאם להוראות תכנית 2277 – שתי החלקות אינן ניתנות למימוש כיום.

מטרת התכנית :
התכנית קובעת הוראות לאיחוד חלקות 18 ו 19 בהסכמת בעלים ומשנה את קווי הבניין באופן שיתאים למגרש הפינתי החדש כך שהוראות הבינוי והנפחים יהיו תואמים את התכנית הראשית ביחס לשטח המגרש החדש. כל שאר ההוראות יהיו תואמות במלואן לתכנית הראשית.

<u>טבלת האיחוד המוצע</u>

מספרי החלקות		השטחים בדונם / מ"ר
ארעי	סופי	
	18	41
	19	71

<u>טבלת זכויות בניה -</u> כל זכויות והוראות הבניה המופיעות בטבלה זו הינן לפי המאושר בתכניות 2277.

		מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
		18	19	
ייעוד הקרקע		מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'	מגורים מיוחד ב'
שטח החלקה/מגרש		71	41	112
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
	מ"ר	-	-	-
זכויות בניה לקומה	אחוזים	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
	מ"ר	-	-	-
שטח שירות	מ"ר	-	-	-
שטח מרתף	מ"ר	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
גובה		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
קומות		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
מספר יח"ד		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
תכסית		לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277

	מצב קיים חלקה	מצב קיים חלקה	מצב מוצע לאחר איחוד
	18	19	
צפיפות	-	-	-
מקומות חניה	-	-	-
קו בניין קידמי	לפי 2277	לפי 2277	לפי 2277
קו בניין צידי	2.5 או 0 מ' לפי 2277	2.5 או 0 מ' לפי 2277	2.5מ' ולפי 2277
קו בניין אחורי	-	4 מ' לפי 2277	-

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

זיהוי התכנית

מספר התכנית	שם התכנית	סוג התכנית	שרך התכנית
507-1513548	תכנית 2277א איחוד חלקות נווה שלום 17-19	כ.מ. אורבן אחזקות בע"מ	אדר' עובל רפאלי גרשון

זיהוי הרשות והוועדה

סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)

☐ "ירגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית

סוג הרשות

שם הרשות (מה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	יש ☐	אין ■

מוסד התכנון המוסמך לחפקיד את התכנית ולאשרה

☐ התכנית תינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא תוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש למרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

■ התכנית תינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	סעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית מציעה איחוד חלקות בין חלקות 18 ו 19 בגוש 6929. במסגרת תכנית זו ייקבעו הוראות בניה ועיצוב וקווי בניין. התכנית איננה משנת את יעוד הקרקע, או את סך זכויות הבניה, או את מסי יחידות הדיור כפי שנקבעו בתכניות התקפות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	תתכנית תינת בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר תכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:		



שימוש בסעיפי חוק בסמכות מוטכנית תמותאר - לפי סעיף 62א (ד)

מוטכנית בסמכות הועדה מקומית תחליה בשטח שחלה עליו תוכנית פולנית לא תסתור את תוכנית המחלנית, ואולם ועדה מקומית תחיה פושטת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הפולנית, עניינים המפורטים בסיף קטן (א)(3), וכן בסיף קטן (א) למעט בסיפאות (24), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.

62א (א) למעט: (24) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי הסדר בניות בין ויעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.

סעיף	מהות חסעיף	שימוש בסמכות חמפורטת
סעיף קטן (א)(3)	איחוד וחלוקה של מגרשים למא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	V
סעיף קטן (א)(6)	קביעת או שינוי בסו בניין חקצוע בתכנית	V
סעיף קטן (א)(8)	קביעת חוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחנייה...ולעניין הפקעת קרקע חנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	V

תצהיר והודעות

בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הוא בסמכות הועדה מקומית/עמחוזית, (מחק את חשיחה) כמשמן בסעיף (ג) בסמס זה.

מחנדס הועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	אדר' אהוד כרמלי מהנדס העיר עיריית תל-אביב - יפו	22.7.2026

מחנקי הסמכות:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עוייד		22.7.2026

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית תכלול הוראה לאיחוד חלקות לצורך מימוש החלקות על פי התכנית הראשית תא/2277 בלבד. כל הוראות התכנית יהיו תואמות במלואן לתכנית הראשית תא/2277. כל הוראה נוספת תוסר ממסמכי התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 26-0019ב' מיום 14/10/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 26-0020ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

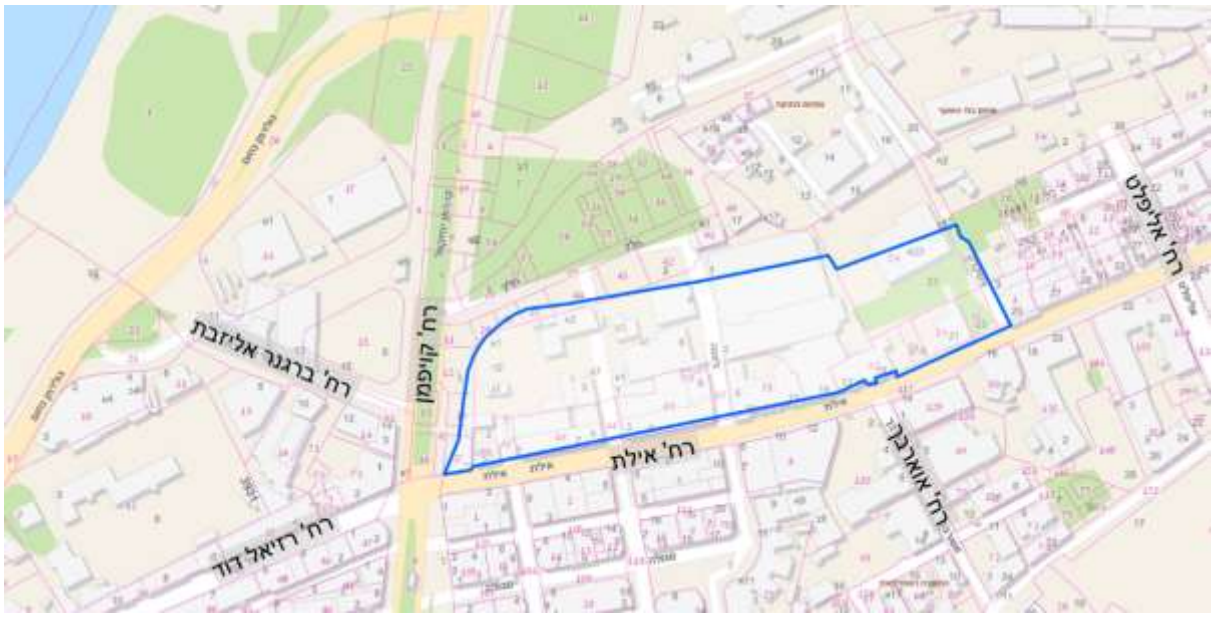
להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית תכלול הוראה לאיחוד חלקות לצורך מימוש החלקות על פי התכנית הראשית תא/2277 בלבד וקביעת גובה מקסימלי של המבנה של עד 60 ס"מ בהתאמה לסעיף 10.1.9 בהתאם לתכנית הראשית תא/2277. כל הוראות התכנית יפנו לתכנית הראשית תא/2277. כל הוראה נוספת תוסר ממסמכי התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון

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

התכנית הנוכחית הוגשה ישירות לועדה המחוזית, לשכת התכנון המחוזית מבקשת את חוו"ד הועדה המקומית.
התכנית לא נבדקה ע"י צוות התכנון. כל הכתוב בדראפט הינו באחריות היזם והאדריכל.
הועדה המקומית דנה בתאריך 07/04/2021 בתכנית לפיד. החלטת הועדה דאז מובאת בסוף הדראפט.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מיקום:
התכנית נמצאת מדרום למסילת קו הרק"ל האדום, ובין הרחובות קויפמן במערב, רח' אילת בדרום ורח' אשקלון במזרח.

כתובת:

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7011		חלק	18, 48-53, 55, 63-66	11-12, 17, 19-20, 43-47, 54, 62, 67

שטח התכנית: 20.413 דונם

מתכנן: Pelli Clark Pelli Architects – יסקי מור סיון אדריכלים
פיתוח – מאזא ארכיטקטורה
תנועה – דגש
תשתיות – סירקין בוכנר קורנברג
אגרונום – טל גליקמן
מודד – מדבא
שמאי – רפאל קונפורטי
סביבה – אלפא פרוייקטים
הידרולוג – גלבוע מהנדסים
שימור – גיורא סולר

יזם: תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת, ב.ו.ב מדף 41 בע"מ
מגיש התכנית: תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת ואנדלס הורייזון בע"מ (בבעלות של 51% משטח התכנית), ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ בע"מ (בבעלות של 38% משטח התכנית)

בעלות: פרטיים - תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת (10,363 מ"ר), ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ (7,826 מ"ר)
עיריית תל אביב – יפו (1,367 מ"ר), רשות מקרקעי ישראל (857 מ"ר)

חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה בתחום הקו הכחול (מ"ר)	בעלי הזכויות בשטח שבתחום הקו הכחול	חלקם בתחום הקו הכחול (מ"ר)	יזם / מגיש
47	11,649	8,134.0	ביץ' פלאזה	0.8094	מגיש ויזם התכנית
		2,229.0		0.2218	
67	595	369.0	עת"א	0.0367	
66	167	167.0	עת"א	0.0166	
62	423	33.0	עת"א	0.0033	
63	241	113.0	עת"א	0.0112	
		128.0		0.0127	
64	244	244.0	עת"א	0.0243	
65	313	313.0	עת"א	0.0311	
43	468	7.0	ר"פ	0.0007	
44	532	132.0	ר"פ	0.0131	
45	236	116.0	ר"פ	0.0115	
46	150	67.0	מדינת ישראל	0.0067	
20	156	20.0	ר"פ	0.0020	
11	353	1.0	ר"פ	0.0001	
12	693	125.0	ר"פ	0.0124	
19	266	165.0	ר"פ	0.0164	
17	268	215.0	ר"פ	0.0214	
18	258	240.0	ר"פ	0.0239	
		18.0	קנדה ישראל	0.0018	מגיש ויזם התכנית
54	4,459	2,534.0	קנדה ישראל	0.2521	מגיש ויזם התכנית
48	1,019	1,013.0	קנדה ישראל	0.1008	מגיש ויזם התכנית
		6.0	ר"פ	0.0006	
49	1,292	1,292.0	קנדה ישראל	0.1286	מגיש ויזם התכנית
50	55	55.0	קנדה ישראל	0.0055	מגיש ויזם התכנית
51	1,008	1,008.0	קנדה ישראל	0.1003	מגיש ויזם התכנית
52	742	742.0	קנדה ישראל	0.0738	מגיש ויזם התכנית
53	581	581.0	קנדה ישראל	0.0578	מגיש ויזם התכנית
55	346	346.0	קנדה ישראל	0.0344	מגיש ויזם התכנית
סה"כ	25,919	20,413		**20,413**	

<u>מצב השטח בפועל:</u>

התכנית נמצאת בדופן הצפונית של רח' אילת, ומדרום למרחב התחנה ולמסילת הקו אדום ותחנת אליפלט. בשטח התכנית קיימים מבנים ארעיים ומבנים למסחר, מלאכה תעשייה זעירה וסככות. לאורך רח' אילת מבנים בני קומה אחת עד שלש הכוללות חזית מסחרית. מרחב התכנון במצב תחזוקתי ירוד. מדרום לתכנית נמצאת שכונת נגה, עם מבנים בני קומה אחת עד ארבע, בהם חזיתות מסחריות במרבית המבנים. מצפון נמצא מרחב התחנה, מבנים לשימור בני קומה או שתיים המשמשים למסחר, שימושים ציבוריים.

בשטח בוצע סקר היסטורי מקוצר שמצא כי ברח' אילת 21 קיימים שרידי מבנה ששימש כאחד המבנים הראשונים בהם שכנה הגימנסיה העברית הראשונה. מצבו הפיזי של המבנה ירוד והשתמר רק חלק קטן מהמבנה המקורי.

<u>מדיניות קיימת:</u>

התכנית כלולה בתחום מרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית. למרחב התכנון מסמך מדיניות תא/9032 שאושר בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב-18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. חזון המדיניות: פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה.

<u>מטרות המדיניות:</u>

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי רוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים, שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמתית
- חיזוק ההשפעות המרחביות עם המרחבים השונים בטיפולוגיות בינוי, שימושים ומשתמשים.

<u>עקרונות התכנון הרלוונטיים:</u>

1. קישוריות -
   א. שמירה על הרחובות החוצים כך שישמרו על תפקודם ברשת העירונית.
   ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל.
   ג. השלמת רשת הרחובות לרבות המשך סמטת שלוש, רחוב אוירבך, רוחמה וניצנה.
   ד. חיזוק הציר הפנימי במרכז המרחב להולכי רגל ומעבר כלי רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.
   ה. שמירה על מעברים להולכי רגל.
   ו. פתיחה של מעברים נוספים בכללם מסמטת שלוש ועד לפארק המסילה.
   ז. פארק המסילה- שמירה על מעברים חופשיים לציבור והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.

2. בנייה מרקמית -
   מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית.
   א. <u>גובה הבינוי:</u> מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.

ב. קווי בניין: ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.

ג. עיצוב: בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. קומות הקרקע: קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבנן, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.

ה. שימושים: בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.

3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים) –

תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:

א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי.

ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית.

ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ׳ מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.

ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקס׳ 1200 מ״ר.

ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.

ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.

ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.

ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע״פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

4. עקרונות תכנון למרחב משנה לפיד -

א. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.

ב. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע״פ מדיניות תא/9032 ׳מדיניות מתחם המסילה׳ מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.

ג. הוספת מגדל שלישי ושינויים בתמהיל השימושים יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית ׳ארבע עונות׳, ובעלת משמעות בקנה מידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד׳ ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.

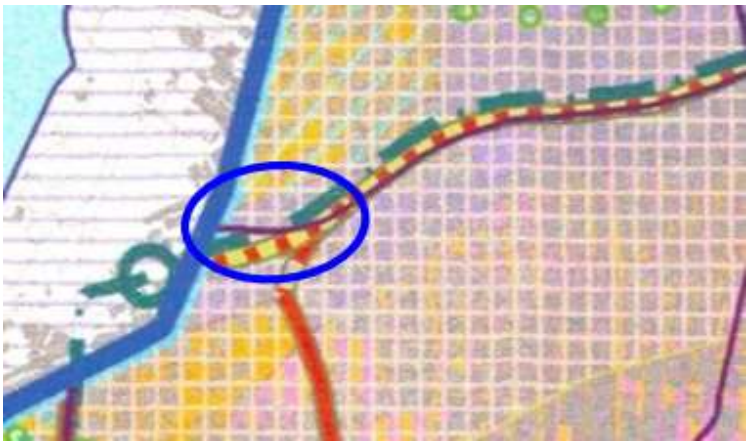
ה. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

מצב תכנוני קיים:

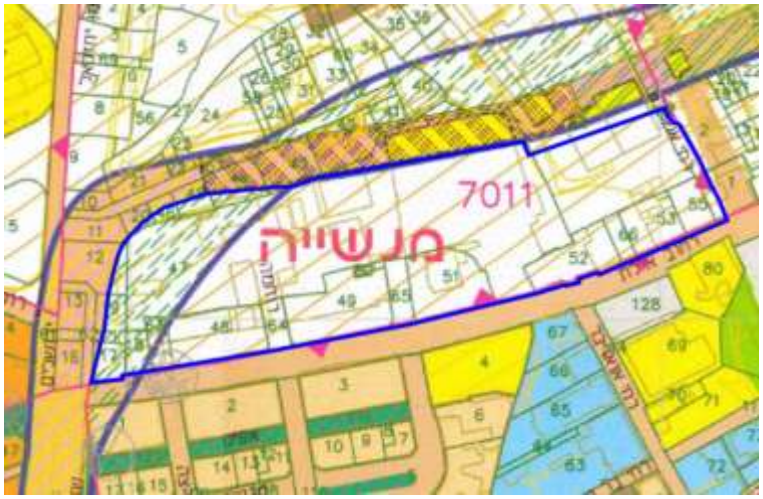
תא/1200 (10.9.1975)-"פיתוח מנשייה"- מייעדת את השטח ל"אזור לתכנון בעתיד", בשטח זה "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד". תכנית זו אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה בהתאם לסעיף הנ"ל.



תמ"מ 5 (15.4.2010) – המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.



תמ"מ/1/5 (25.12.2003) – תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.



תא 3867 (13.1.2014) - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה הקובעת זכויות בניה, דרישות למתן היתר, תנאים להריסה ושיקום ופיתוח אתרי הבניה.

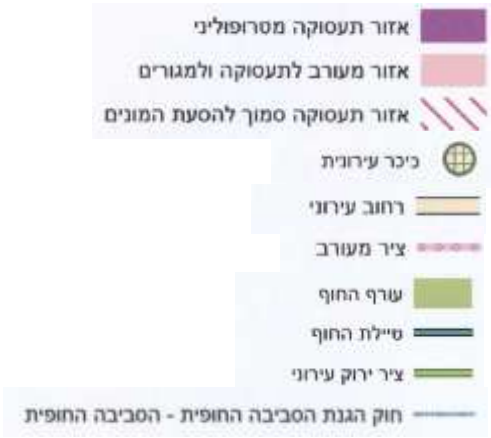




תכנית תא/5000 (22.12.2016) -

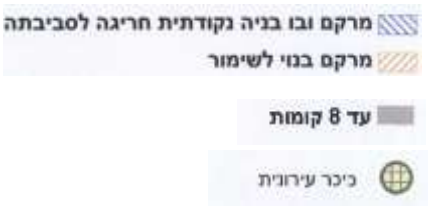
<u>נספח ייעודי קרקע</u> - מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים וציר ירוק עירוני וכיכר עירונית. רח"ק מירבי 12.8 (עבור מגרש מעל 1.5 ד' בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן).
שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
שימושים נוספים: מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתממ/5.
התכנית נמצאת בתחום קו ה-300 מ' מחוף הים ותצטרך להיות נידונה בוולחו"ף טרם אישורה.





<u>נספח עיצוב עירוני</u> - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, כיכר עירונית בחלקה המערבי של התכנית.





<u>נספח אזורי תכנון</u> – מתחם 502. רחוב אילת עם הוראות עיצוב מיוחדות.



נספח תשתיות - קו שפד״ן מתוכנן, רצועת מים



נספח תחבורה - מתע״ן – קו אדום וברח׳ אילת- נתיב העדפה לתחבורה ציבורית, קו אדום תחבורה עתירת נוסעים (מתע״ן)



הוראות עבור מתחם 502, טבלה 5.4 בהוראות התכנית
חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה : בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות

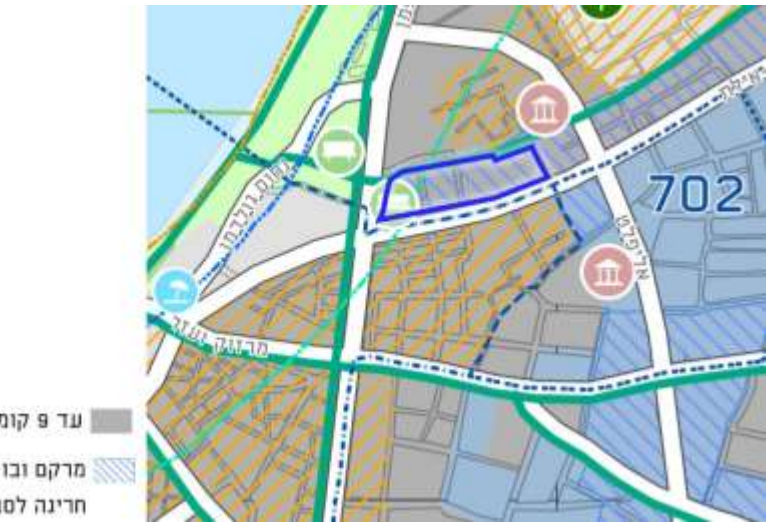
תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4).הוראות ר-51 רחוב אילת. –הוראות לעיצוב רחובות וקוי בניין

תכנית תא/5500 (הופקדה להתנגדויות)

נספח ייעודי קרקע – מרחב התכנית מוגדר כאזור מגורים בבניה עירונית מוטה מלונאות. בחלק הצפוני מסומן ציר ירוק ראשי וחלק המערבי כיכר עירונית. רח"ק מירבי 4 (עבור מגרש מעל 1.5 ד' בייעוד אזור מגורים עירוני).
שימושים ראשיים: מגורים
שימושים נוספים: תעסוקה 1, מסחר 1, שימושים בעלי אופי ציבורי.
התכנית נמצאת בתחום קו ה-300 מ' מחוף הים ותצטרך להיות נידונה בוולחו"ף טרם אישורה.



נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 9 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, ותתאפשר בניה בגובה של עד 25 קומות. כיכר עירונית בחלקה המערבי של התכנית.





נספח אזורי תכנון – מתחם 502. רחוב אילת עם הוראות עיצוב מיוחדות.

מבא"ת ספטמבר 2007

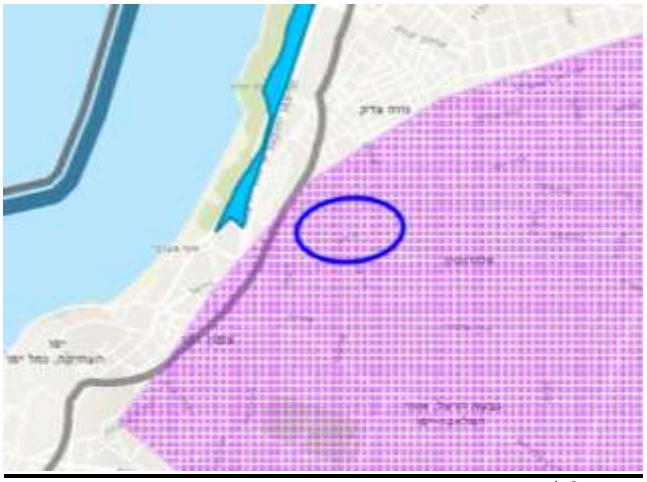
נספח תשתיות - קו שפד"ן קיים, קו חשמל לאורך רחוב אילת, אזור רגישות לנגר בחלק המערבי



נספח תחבורה - מתע"ן – קו אדום ותחנת אליפלט, בתחום הטבעת השניה של תמ"א 70

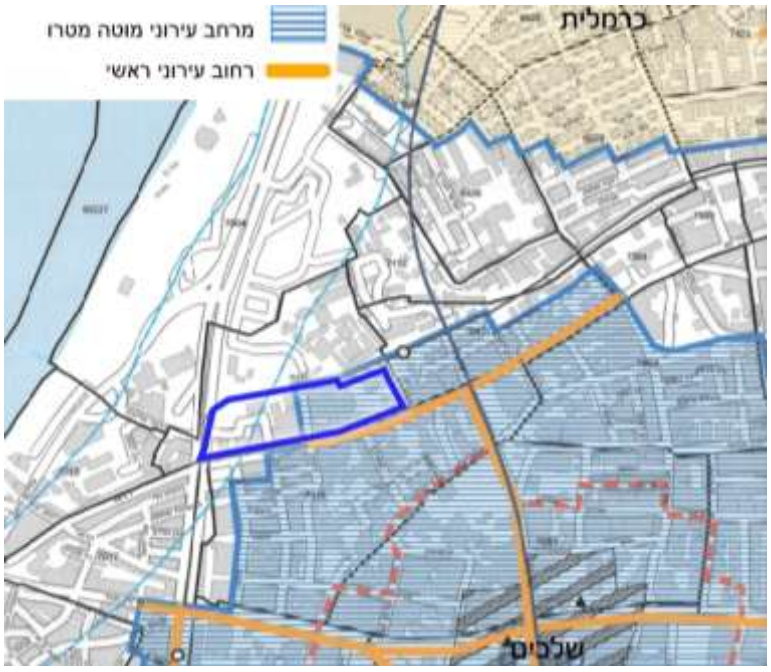


תמא 1 - תכנית מתאר ארצית מקיפה המלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים. שטח התכנית נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.



<u>תמא 70</u>

<u>מחצית משטח התכנית מצוי באזור עירוני מוטה מטרו, בתחום הטבעת השניה של תחנת "שלבים".
רח"ק מינימלי 5, תמהיל שימושים של עד 15% מגורים</u>



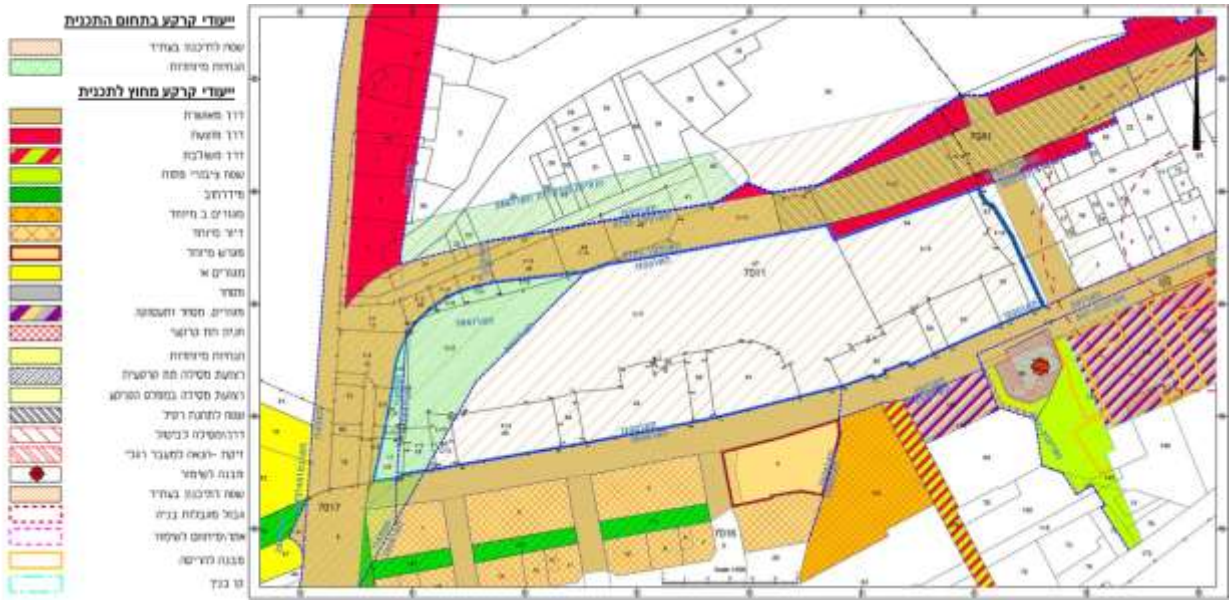
טבלה א - דרגות רח"ק (A-D) במרחב עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן עבור כל תחנה)

A		B		C		D	
קבועת ראשונה	קבועת שניה	קבועת ראשונה	קבועת שניה	קבועת ראשונה	קבועת שניה	קבועת ראשונה	קבועת שניה
4.5	3	6	4	7.5	5	9	6

טבלה ב- תמהיל שימושים במרחב עירוני מוטה מטרו

איפיון מרחבי	מוטה מגורים/תעסוקה	קבועת ראשונה	קבועת שניה
שכונתי	אזור מוטה מגורים	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים	עד 5% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטת תעסוקה	אין הנחיה לגבי מגורים	
רובעי	אזור מוטה מגורים	לפחות 15% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 5% ועד 10% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטת תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 15% מגורים
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 10% ועד 20% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטת תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 20% מגורים
	אזור מוטה מגורים	לפחות 25% ועד 40% תעסוקה ושימושים אחרים	לפחות 15% ועד 35% תעסוקה ושימושים אחרים
	אזור מוטת תעסוקה	עד 20% מגורים	עד 25% מגורים

<u>תשריט מצב מאושר:</u>



<u>יעוד קיים:</u> תא/1200 – אזור לתכנון בעתיד
תא/3867 - שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית.

<u>תיאור הסביבה הקרובה</u>

מרחב תכנון לפיד נמצא באזור התפר שבין יפו לת"א, אזור ייחודי הסמוך לחוף הים ולשכונות ההיסטוריות של העיר ובסמיכות לתחנת רק"ל אליפלט (1).
מצפון לתכנית, מעבר לתוואי המסילה מצויים מרחב התחנה (2), שכונת נווה צדק (3) ומרחב תכנון חדש לשכונת מנשייה (4). מדרום לרח' אילת ממוקמת שכונת נוגה (5) אשר רחובותיה, ניצנה ורוחמה (6) ממשיכים בתחומי התכנית. בהמשך ממוקמת המושבה האמריקאית (7) אשר רחובה הראשי, ציר אוירבך (8), ממשיך וחוצה את המתחם לכיוון נווה צדק. ממערב נמצא המעבר לחוף הים וממזרח רחוב אשקלון (9).
ממערב לתכנית, במרחק של כ-250 מ' נמצא חוף הים. הגישה לחוף היא דרך רח' אליזבת ברגנר (10). התוואי ותכנונו ייקבע בתב"ע נפרדת, ככל שתקודם.
הסביבה עוברת תהליכי פיתוח המשפיעים על כלל האזור. למרחב תכנון מנשייה הופקדה תכנית החלה על כל השטח ממתחם התחנה בדרום ורח' קויפמן בצפון מערב, המציעה אזור מגורים ותיירות עם מבנים עד 8 קומות.
מצפון לתכנית נסלל ציר מסילת הרכבת הקלה והוקמה תחנת אליפלט. לאורך המסילה מפותח "פארק המסילה" (11), הכולל ציר להולכי רגל ושביל אופניים הקושרים בין נחלת בנימין במזרח, לים במערב. בנוסף, מתוכנן בשצ"פ המסילה גשר (12) העובר מעל פורטל המסילה ומאפשר את המשכו של רח' אוירבך. ציר זה מחבר בין המושבה האמריקאית ושכונת נגה בדרום למנשייה ומרחב התחנה מצפון.
בסמוך לשטח התכנית במפגש הרחובות אילת ואליפלט מספר פרוייקטים בשלבים שונים (ראה תכנית סביבה):

- מס' 13 במפה - תכנית מאושרת תא/4236 - מגדל בן 24 קומות, אילת 16-22 (בשלב הכנת תכנית עיצוב).
- מס' 14 במפה - תכנית מאושרת תא/2797 - בניין בן 13 קומות, אילת 24-30 (ממומשת).
- מס' 15 במפה - תכנית מאושרת תא/4599 – מגדל בן 40 קומות, אילת 37-45
- מס' 16 במפה - בניין בבניה מתוקף תכנית מאושרת תא/2606 - בניין בן 9 קומות, אילת 2 (פינת קויפמן).



תכנית סביבה

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת מרחב תכנון מעורב שימושים לטובת הקמת מלון מרשת "ארבע העונות" הראשון בארץ (או כדוגמתו), ומלון נוסף לצד מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, בהתאם למדיניות המאושרת למרחב תכנון המסילה מתאריך 18.11.2020.
2. חיזוק הקשר בין המושבה האמריקאית מדרום אל עבר נווה צדק ומנשייה על ידי המשך רחוב אוירבך כשפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הממשיך בגשר מעל תוואי המסילה.
3. שימור הגריד העירוני של שכונת נגה מדרום ע"י המשך צירי ניצנה ורוחמה.
4. חיבור מרחב התכנון והשתלבותו במסגרת פארק המסילה כחלק מציר השדרות העירוני.
5. פיתוח כיכר עירונית במפגש הרחובות אילת, שדרות ירושלים וקויפמן, כמופיע בתכנית המתאר, אשר מהווה תחילתו/סיומו של ציר השדרות ומשמשת נקודת ציון בחיבור לים.

תיאור עיקרי התכנון:

1. קביעת מרחב תכנון לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד למגורים ותיירות, שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור, כיכר עירונית, שב"צ ודרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.
4. קביעת הוראות בינוי הכוללות גובה, קווי בניין, קומות, תכסית.
5. קביעת הוראות להרחבת דרך.
6. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל.
7. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בתא שטח 101 וקביעת הוראות לגביהם.
8. קביעת מגרש ציבורי וקביעת הוראות לגביו.
9. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר-קיימא.
11. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.



תשריט מצב מוצע

1. תאי השטח בתכנית

התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על ידי יצירת מספר תאי שטח, כדלקמן:
שני מגרשים סחירים: מגרש 101 המורכב מארבעה תאי שטח ומגרש 102.

תאי שטח 101A ו-102 ביעוד מגורים ותיירות לטובת בניית מסד מרקמי ו- 3 מגדלים בני 35-45 קומות בגובה מקסימאלי של 180 מ' מעל פני הים.

בתא שטח 101A מסד מרקמי בגובה 3-8 קומות, ומעליו ייבנו עד 2 מגדלים: מגדל מערבי ("מגדל 1") למגורים בן 39 קומות סה"כ , ובגובה מקסימלי של 160 מ' מעל פני הים. מגדל מזרחי ("מגדל 2") למגורים ומלונאות בן 45 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 180 מ' מעל פני הים. בתא שטח זה יוקם מלון בדרגה הגבוהה ביותר, דוגמת מלון 4' העונות', עם מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך.
סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלקו לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.
בנוסף מוצעים 5,300 מ"ר ברוטו שטחי ציבור בנויים על קרקעיים בשימושים שיהיו תואמים לאופי הפרויקט לשיקול דעת הוועדה המקומית, וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.
בתא שטח 102 ייבנה מסד מרקמי בגובה 3-5 קומות, ומעליו מגדל ("מגדל 3") למגורים, מסחר ומלונאות בן 35 קומות סה"כ ובגובה מקסימלי של כ- 150 מ' מעל פני הים. מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך.
סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלק לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

כל המגדלים ייבנו בנסיגה מדופן רחוב אילת של לפחות 8 מ' על מנת לשמור על רציפות הבנייה המרקמית לאורכו. קומות המסד מייצרות דופן מסחרית רציפה לארבע חזיתות הפרוייקט – רחוב אילת, הכיכר העירונית, סמטת אשקלון ופארק המסילה.

תאי שטח 101B ו- 101C בייעוד שפ"פ, יחד עם שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במגרשים 101A ו-102, מהווים המשך פארק המסילה לאורך החזית הצפונית של התכנית, המקשר בין מרכז העיר במזרח אל הכיכר העירונית במערב התכנית ומשם לים.
תא שטח 101D בייעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המהווה את המשכו של רח' אוירבך דרך גשר להולכי רגל העובר מעל תוואי מסילת הרכבת ועל ידי כך מחבר את שכונת נגה והמושבה האמריקאית מדרום לפארק התחנה, שכונת נווה צדק ולשכונת מנשייה העתידית מצפון.

בשלושת תאי השטח בייעוד שפ"פ תינתן זיקת הנאה על קרקעית לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור במשך כל שעות היממה וכל ימות השנה. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות ולא תתאפשר בו בנייה.

תאי שטח 301, 302, 303 ו-304 מוצעת כיכר עירונית, כמסומן בתכנית המתאר, על צומת הרחובות קויפמן ואילת בשטח כולל של כ-3.3 ד'. בכיכר נפגשים מספר צירי תנועת הולכי רגל, היא נמצאת בכניסה הצפונית ליפו ושד' ירושלים, ומשמשת נקודת מפגש בין המרקם הבנוי לבין הכניסה לחוף הים. בכיכר מוצע פיתוח נופי נרחב הכולל גם אלמנט הצללה וישיבה המהווה מוקד משיכה. בכיכר יתאפשר ריהוט רחוב ופינות ישיבה עבור המסחר בקומת הקרקע ככל שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. בתת הקרקע של הכיכר עובר קו השפד"ן.
<u>בתיאום מול איגודן עלו המגבלות הבאות:</u>

- מגבלות בנייה: תישמר רצועה של 15 מ' (6.5 מ' מציר כל צינור) נקייה מבינוי. קירות סלאריים יכולים להגיע עד לקצה הרצועה.
- מגבלות פיתוח: לא יתאפשר פיתוח מעל הצינורות עצמם (נטיעות או ריהוט רחוב). בשאר תחום הרצועה ניתן לשתול נטיעות עם שורשים לא תוקפניים ובכפוף לבדיקת הצורך במיגון. אלמנטים נוספים ברמת הפיתוח דוגמת פרגולות או פסלים יתאפשרו בתחום הרצועה, אך יידרש תיאום פרטני. הביסוס יהיה ללא כלונסאות ועם יסודות רדודים.

תא שטח 401, רצועה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת בייעוד דרך מוצעת, מאפשרת מעבר תשתיות ו/או הרחבת רח' אילת לטובת מדרכה/שביל אופניים/נטיעות, לפי צרכי העירייה.

תא שטח 501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתא שטח זה ייבנה מבנה ציבורי מרקמי בן 4 קומות לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ׳ בהיקף של 1400 מ״ר ברוטו ובתכסית של 95%. בקומת הקרקע תפותח חזית פעילה לרח׳ אילת, בקו בניין 0 ויתאפשרו שימושי מסחר תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה תהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון שיוקם בתא שטח 101A. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ״ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח 101A כשטח ציבורי בנוי. הנושא ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.



תכנית קומת קרקע



תכנית גגות

2. פריסת שימושים

<u>תא שטח 101A</u>: קומת הקרקע תשמש למסחר הפונה להיקף המבנן החיצוני. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים וכן שטחי ציבור עירוניים בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

קומות המסד ישמשו לטובת מלונאות, מסחר, שטחי ציבור בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי ותמך למגורים (חדר כושר, מועדון בריכה וכו').
המגדל המערבי ישמש למגורים, המגדל המזרחי ישמש למגורים ולמלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע בכלל זה שימושים עיקריים למעט יחידות מגורים וחדרי מלון. כן יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

<u>תא שטח 102</u>: קומת הקרקע תשמש למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי הפונה להיקף המבנן. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים.
קומות המסד ישמשו למלונאות ומסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי
קומות המגדל ישמשו למגורים ומלונאות.
בתת הקרקע יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

<u>תאי שטח 101B ו- 101C</u>: בשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה יתאפשר פיתוח סביבתי, תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים. לא יתאפשרו תשתיות פרטיות, למעט תשתיות ומתקנים לאיסוף מי נגר עילי. עוד יתאפשר, ריהוט רחוב ופינות ישיבה תוך שמירה על מעבר רציף ופנוי להולכי רגל ואופניים. רוחב המעבר הפנוי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
בתת הקרקע, ניתן למקם מתקני תשתית ציבוריים ומתקנים פרטיים לאיסוף מי נגר עילי. מיקומם יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

<u>תא שטח 501</u>: קומת הקרקע תפותח כחזית פעילה ויתאפשר בה מסחר. בשאר קומות הבניין שימושים ציבוריים. הכניסה והמבואה לשימושים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי רחוב אילת.

3. זכויות הבניה המוצעות
סה"כ מוצעים 129,700 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע ברח"ק 9.45 (ובנוסף שטחים עבור מרפסות) בהתפלגות הבאה:

<u>תא שטח 101A (בשטח 9,929 מ"ר) – 5,300 מ"ר+90,000 מ"ר = 95,300 מ"ר שטח כולל על קרקעי:</u>
מגורים –לא יעלה על 49,500 מ"ר (55% מתוך 90,000 מ"ר)
מלונאות ומסחר -לא יפחת מ- 40,500 מ"ר (45%)
ובנוסף שטחים ציבוריים בנויים* – 5,300 מ"ר
רח"ק: 9.6
תכסית מקסימלית בקומות המסד: 85% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין
תכסית מקסימלית בקומות המגדלים: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות
* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

<u>תא שטח 102 (בשטח 3,536 מ"ר) – 33,000 מ"ר שטח כולל על קרקעי:</u>
מגורים – לא יעלה על 18,150 מ"ר (55%)
מלונאות ומסחר - לא יפחת מ- 14,850 מ"ר (45%)
רח"ק: 9.3
תכסית מקסמלית בקומות המסד: 80% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין
תכסית מקסימלית בקומות המגדל: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות

<u>תא שטח 501</u>
מבנים ומוסדות ציבור – 1400 מ"ר שטח כולל על קרקעי
* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

<u>מרתפים</u>
בתאי שטח 101A, 102 וב- 501 תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.

מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח המגרש
תא שטח 102 – בהיקף שלא יעלה על 85% משטח תא השטח
תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח

סך זכויות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	A101	9929	40500 (1)					(2) 250			
מגורים ותיירות	מגורים	A101		49500 (3)					(4) 350			
מגורים ותיירות	מבנים ומוסדות ציבור	A101		5300 (5)								
מגורים ותיירות	<סך הכל>	A101		95300		49645 (6)		85		(7) 180	(8) 45	5
מגורים ותיירות	מלונאות (אכסון מלונאי)	102	3536	14850 (1)					(9) 350			
מגורים ותיירות	מגורים	102		18150					(10) 175			
מגורים ותיירות	<סך הכל>	102		33000		15028 (6)		80		150	(11) 35	5
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	441	1400		2205		95			4	5

<סך הכל>	שימוש	שטחי בנייה כוללים על קרקעיים	תמהיל השימושים הסחירים	סה"כ יחידות
	מלונאות ומסחר	55,350	45%	600
	מגורים	67,650	55%	525
	מבני ציבור	6,700		
	סך הכל	129,700		

הערות ברמת הטבלה

א. השטחים מהווים שטחים כוללים, עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה ובחוק.
ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב - 2002 ובתנאי שסך כל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא השטח, מעל הקרקע ושאחוז שטחי המלונאות והמסחר לא יפחת מ- 45% שטח כולל על קרקעי.
ג. בנוסף לשטחים בטבלה זו, יתווספו שטחים למרפסות. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וחדרי המלון בפרוייקט ושטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד ושימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת.
ד. שטחים המיועדים עבור ארקדה/קולונדה/מעברים אחרים בזיקת הנאה/גגונים המהווים כניסה וכל אלמנט קירוי או הצללה אחר יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה.
ה. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע

הערות לטבלת הזכויות:

1. סך שטחי המלונאות מהווים 45% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים). מתוך שטחים אלו יוקצו שטחים למסחר כמפורט בסעיף 5. תוספת שטחים למסחר מעבר לשטחים אלו יהיה על חשבון שטחי המלונאות וזאת מבלי לגרוע במספר חדרי המלון או הפחתת הסטנדרט המלונאי כמפורט בסעיף 7 ו-14.
2. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
3. סך שטחי המגורים מהווים 55% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים).
4. תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
5. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
6. לשטחים אלו יתווספו בתת הקרקע עד 5% מסך השטח עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים.
7. השטחים בתת הקרקע מהווים שטחים כוללים עבור כל השימושים בתא השטח. יוקצו שטחים עיקריים לטובת שטחי תמך למלונאות, מגורים ומסחר בכל קומות המרתף.
8. גובה מגדל 1 אבסולוטי עד 160 מ'. גובה מגדל 2 אבסולוטי עד 180 מ'.
9. מגדל 1 - 39 קומות. מגדל 2 - 45 קומות. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק
10. מספר יחידות מלונאיות מירבי.
11. מספר יחידות דיור מירבי. תותר בנייתן בפועל של פחות יח"ד. מספרן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
12. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק.

4. מרתפים

תותר הקמת עד 5 קומות מרתף. השימושים עפ"י המפורט בסעיף 11.

תכסית:

מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח תא השטח בכללותו.

תא שטח 102 - עד 85% משטח המגרש.

תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח.

קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין.

בתא שטח 101A יותרו מרתפים משותפים/ורמפה משותפת עם תא שטח 501.

ניתן יהיה לתכנן את קומות המרתף כקומות גבוהות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם מגורים או מלונאות דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים.

5. חזית מסחרית

א. בקומת הקרקע תפותח חזית מסחרית פעילה באורך של כ-70% מהיקף המבנן החיצוני כולו בתאי השטח 101A ו- 102, עפ"י תכנית העיצוב.

ב. ב- 75% מאורך החזיתות יישמר רוחב יחידה מסחרית של 3-10 מ'. איחוד יחידות מסחריות יותר באישור מהנדס העיר.

ג. השימושים בחזית המסחרית יהיו עבור שימושים מסחריים ע"פ תכנית המתאר. ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי נוספים התורמים לפעילות העירונית.

ד. בתא שטח A101 שטחי המסחר לא יפחתו מ-2400 מ"ר ולא יעלו על 3600 מ"ר.

בתא שטח 102 שטחי המסחר לא יפחתו מ-1000 מ"ר ולא יעלו על 2900 מ"ר.

ה. בתא שטח 501 תתאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע. המסחר המותר יהיה בהתאם למופיע בסעיף ג.

ו. מיקומן הסופי של היחידות המסחריות, שטחי הציבור והלובאים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

6. יחידות דיור

<u>יח"ד - תא שטח 101A</u>

סה"כ יח"ד: 350

צפיפות נטו: 35 יח"ד לדונם

תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי ושירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

גודל ממוצע ברוטו של יח"ד: 118-176 מ"ר.

במגדל 2 (מעורב שימושים) לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי.

<u>יח"ד - תא שטח 102</u>

סה"כ יח"ד : 175
צפיפות נטו : 50 יח"ד לדונם
תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתן, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
גודל ממוצע של יח"ד : 80 מ"ר עיקרי.
לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי
סה"כ יח"ד בתכנית : 525
צפיפות נטו בתכנית : 39 יח"ד לדונם
צפיפות ברוטו בתכנית : 26 יח"ד לדונם

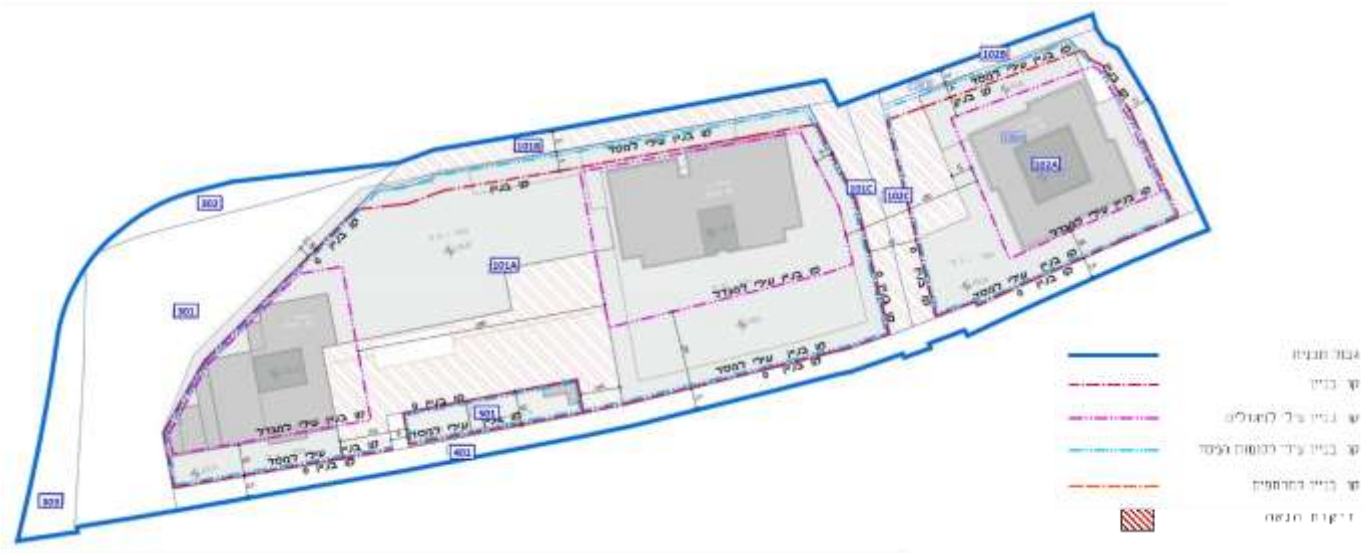
7. חדרי מלון
תא שטח 101A –250.
תא שטח 102 – 250-350
סה"כ – 500-600 חדרי מלון
המלון בתא שטח 101A יהיה ברמת מלון "ארבע העונות" או כדוגמתו. הקריטריונים לאיפיון דרגה זו כמופיע בסעיף 14 א.
בשני תאי השטח, מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

8. נתונים נפחיים
מגדל 1 (מערבי) – 39 קומות, גובה מקסימלי של 160 מ' מעפ"י
מגדל 2 (מרכזי) – 45 קומות, גובה מקסימלי של 180 מ' מעפ"י
מגדל 3 (מזרחי) – 35 קומות, גובה מקסימלי של 150 מ' מעפ"י
תותר הקמתן של קומת גלריה/יציע על פי הוראות החוק.

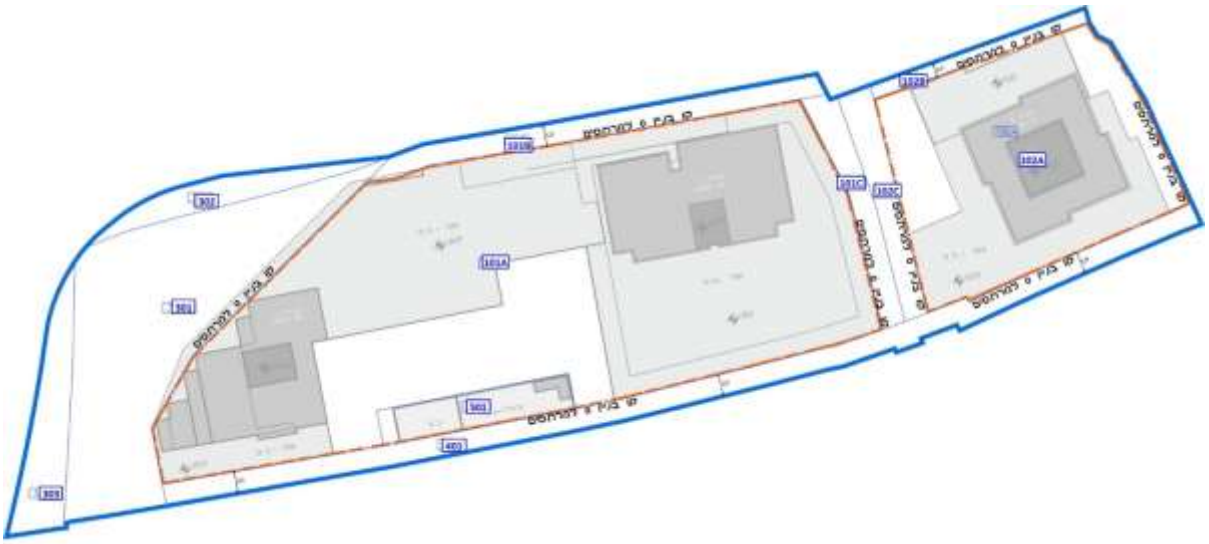
9. קווי בניין
כמפורט בתשריט ובנספח קווי הבניין.

<u>קווי בניין תא שטח 101A :</u>
קו בניין צפון - 5 מ' צפון-עילי למגדל – 5 מ'
דרום- 0.00 מ'
מערב- 0.00 מ'
מזרח- 0.00 מ'
קו בניין עילי לקומות המסד – 0.00 מ' לכל הכיוונים
קו בניין עילי למגדל צפון – 5 מ'
דרום – 8 מ' למגדל 1, 25 מ' למגדל 2
תתאפשר הבלטת מרפסות ובליטה לכיוון הכיכר העירונית מעל הקומה השלישית של עד 2.8 מ', בתיאום ובאישור אגף נכסים. עומק הבליטה ייבחן במסגרת תכנית העיצוב
תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין עילי של מגדל .

<u>קווי בניין מגרש 102 :</u>
קו בניין צפון - 4 מ'
דרום – 0.00 מ'
מערב – 0.00 מ'
מזרח – 5 מ'
קו בניין עילי לקומות מסד – 0.00 לכל הכיוונים
קו בניין עילי למגדל צפון – 9 מ'
דרום – 8 מ'
מערב – 16-22 מ'
מזרח – 5 מ'
קו בניין 0 לקומות מרתף, כמסומן בנספח קווי הבניין.



נספח קווי בניין בקומת הקרקע ומעליה



נספח קווי בניין לקומות המרתף

10. גובה קומות

גובה הקומות הטיפוסיות, מעל מפלס הכניסה ומתחתיו, ייקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, למעט בקומת הקרקע וקומות המסד בהן יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים.
ניתן יהיה לשלב במגדלים קומות החורגות מהמדיניות העירונית כל עוד נשמר הגובה הכולל.
גובה הקומות הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לפרמטרים הבאים: שימושים, הנדסיים, עיצוביים וכיו"ב.

11. פירוט יעודים/שימושים

שימושים	שטח קרקע	% מהתכנית	סה"כ
מגורים ותיירות	13,465	65.96%	73.42%
שטח פרטי פתוח	1,523	7.46%	
דרך מוצעת	1,361	6.67%	26.58%
כיכר עירונית	3,623	17.75%	
מבנים ומוסדות ציבור	441	2.16%	

<u>א. מגורים ותיירות</u>

שימושים מעל הקרקע: מלונאות, מגורים, מסחר 1 ומסחר 2, שימושים נלווים, שטחי בידור ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה פרטיות וציבוריות פנימיות וחיצוניות, מסעדות, מתחמי ספא, חדרי כושר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים ציבוריים לצרכי תרבות ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.
שימושים מתחת לקרקע: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. כמו כן יותרו: שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת שימושי המלונאות, המגורים והמסחר.

<u>ב. שטח פרטי פתוח</u>
שימושים: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, אלמנטים של הצללה, מערכות ישיבה חיצוניות לטובת המסחר, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה.
ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
ג. מתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, כפי שיתואם בתכנית העיצוב.
ד. רחבות כיבוי אש.

<u>ג. דרך מוצעת</u>
שימושים: מסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות וכדו'. קווי ומתקני תשתית. תותר הקמת רחבה לכיבוי אש.

<u>ד. כיכר עירונית</u>
שימושים: א. שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים.
ב. משטחים לתנועה, שהייה, בילוי ונופש של הולכי רגל ואופניים.
ג. ריהוט גן ורחוב לרבות פסלים, ספסלים, מצללות, אלמנטי מים, מערכות ישיבה לטובת המסחר בתא שטח 101. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, ולאחר אישור אגף נכסים.
ד. מתקנים טכניים תת קרקעיים ועיליים, תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית, לרבות קו השפד"ן המוגן ברצועה ברוחב של 15 מ', כמופיע בתשריט.
ה. לא יותר מעבר כלי רכב למעט מעבר רכב חרום, הצלה ותחזוקה ורחבות כיבוי אש.

<u>ה. מבנים ומוסדות ציבור</u>
שימושים: בכל המפלסים שימושים לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הכללי בפרוייקט ולמיקום המבנה. השימוש הסופי של המבנה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובתיאום עם היזם.
מתחת למפלס הקרקע: חניה לכלל השימושים המפורטים בתכנית, מתקנים טכניים, מחסנים.

12. שטחים ציבורים בנויים

א. בתא שטח 101A ייבנו 5,300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הייחודי בפרוייקט ולמיקום בשטח. שטחים אלו ימוקמו בקומות המסד לאורך מעבר אוירבך, עם גישה מקומת הקרקע. המיקום סופי של השטח הציבורי הבנוי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה על פי התקן ובמפלס קומת המרתף העליונה ובמיקום שיוסכם בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.
ג. לשטחים אלו יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים הציבוריים הבנויים.
ד. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 20% מהשטח הציבורי.
ה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.
ו. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ייבנו בקומת הקרקע וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב

הציבורי הסובב, בהיקף שלא יעלה על 450 מ"ר. בשטח זה תינתן אפשרות למסחר. המיקום והשטח הסופי ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.
ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
ח. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
ט. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
י. גובה קומות המסד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ניתן יהיה לקבוע גובה כל קומה בשטחים הציבוריים בהתאם לצרכים, וזאת בסך גובה המסד בלבד.
יא. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
יג. ככל הניתן תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
יד. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים ציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
מיקום השטחים הציבוריים יקבע כך שלא תחול עליהם מגבלות כגון קרבה לכניסה/יציאה מחניון, מגבלות רעש, פליטות אוויר וכד', וזאת לפי דרישות גורמי העירייה הרלוונטיים.

13. זיקות הנאה

א. תא שטח A101 : תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב מינימלי של 5 מ', בהמשך רחוב ניצנה ברוחב מינימלי של 10 מ' ובכל השטח שאינו מבונה בכיכר הפנימית, כולל המשך רחוב רוחמה, למעט רמפת הירידה לחניה ופתחי אוורור. המשך רחוב ניצנה יאפשר מעבר רציף עד לדופן המסילה. המשך רחוב רוחמה יאפשר מעבר עד לכיכר העירונית.
ב. תינתן זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לטובת נגישות לחניה בתא שטח 501.
ג. תא שטח 102 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב 4 מ', בסמטת אשקלון ברוחב 5 מ' ובכל השטח שאינו מבונה לכיוון מעבר אוירבך. באזור זה תפותח כיכר פעילה לטובת הציבור.
ד. בתאי שטח B101, C101 ו-D101 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור מעל הקרקע. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות.
ה. כלל זיקות הנאה יפותחו בהמשך ובאופן רציף לשאר המרחבים הפתוחים בתכנית.
ו. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ז. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך, למעט באזור הכיכר הפנימית בתא שטח 101A. חומר הריצוף באזור זה ייקבע בתיאום עם העירייה בתכנית העיצוב.
ח. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי המשמשים כמדרכה בהיקף הפרוייקט לא יותרו פתחים להכנסת אוויר.
ט. בשטחים אלו תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה לכיוון השפ"פ, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
י. יותר מעבר רכב חירום בלבד.
יא. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, ותירשם בגינם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
יב. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
יג. מיקומן ושטחן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

14. מלונאות

א. הבטחת השימוש המלונאי בתא שטח A101:

1. בתא שטח זה יוקם מלון ברמה הגבוהה ביותר כדוגמת מלונות רשת "ארבע העונות" (Four Seasons Resorts and Hotels).
2. שטח חדר מלון נטו לא יפחת מ-40 מ"ר. סה"כ השטחים על קרקעיים חלקי מספר חדרי המלון לא יפחת מ-110 מ"ר ברוטו.
3. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.

ב. השימוש המלונאי בתא שטח 102:

1. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
2. מספרי חדרי המלון וגודלם ייקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב ו/או ההיתר.

15. עיצוב אדריכלי

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי בתחום התכנית באישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.

ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב.
2. מיקומם הסופי של המגדלים בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית ותכסית קומה טיפוסית.
3. מספר קומות המסד.
4. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.
5. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
6. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית.
7. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית ומיקומן הסופי.
8. הצגת הפתרונות העקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
9. המלצות למיתון רוחות של יועץ סביבה יבואו לידי ביטוי מפורט.
10. תכניות מרתפים המפרטות מערכת אוורור.
11. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
12. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים, פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל העץ ועיצובו, פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח, שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע ותכנון מערכת השקייה המשלבת את עיבוי מי המזגנים. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
13. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
14. קומות הקרקע - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות

15. תכנית העיצוב תתייחס לעקרונות הפיתוח הבאים:

א. קישוריות – הפרוייקט יפותח כך שיתאפשר מעבר נוח בין כל קצותיו, ובכלל זה מרח׳ אילת לכיוון פארק המסילה דרך מעבר אוירבך ומסמטת שלוש הממשיכה כדופן לפארק המסילה לכיוון הכיכר המערבית ולים.

ב. מדרג שטחים פתוחים עפ״י רמת החשיפה, המיקום והשימושים.

ג. כיכר עירונית – פיתוח כיכר שוקקת חיים ובעלת מגוון שימושים לישיבה, שהייה ואירועים מיוחדים לאורך כל שעות היום. הפניית חזיתות מסחריות לכיכר והצבת אלמנטי משחק וישיבה. הצבת פסל אייקוני שיהווה נקודת ציון עירונית בפינה הדרום מערבית.

ד. כיכר אוירבך – כיכר פעילה המהווה נקודת המעבר לכיוון מנשייה ע״י גשר מעל תוואי הרק״ל. הכיכר תפולס כך שתתאפשר גישה נוחה הן מהמבנה בתא שטח A101 והן מתא שטח 102, ללא מדרגות. כמו כן, יתאפשר מעבר רציף בין הקולונדות בשני תאי השטח דרך הכיכר.

ה. מעבר אוירבך – פיתוח מעבר צר בחלקו הקרוב לרח׳ אילת כדי ליצור המשכיות לרחוב הקיים. תוספת אלמנטים ״משחקיים״ ואומנותיים לקירוי. חזיתות מסחריות פעילות לכיוון המעבר.

ו. חומריות – שימוש בחומרים מקומיים, צורניות וטקסטורות ששואבים השראה מהסביבה.

ז. נטיעות – שימוש בצמחייה מקומית ים תיכונית תוך התייחסות לקרבה לים. נטיעת עצים נותני צל.

17. תחבורה, תנועה, תשתיות:

א. בתכנית מתוכננת הפקעה ברוחב 5 מ׳ לאורך רח׳ אילת לצורך הרחבת מדרכות והעברת תשתיות.

ב. המתחם גובל בחלקו הצפוני עם קו הרק״ל האדום. תקן החניה יהיה תקן מקסימום ובהתאם לתקן התקף עבור מרכז העיר לאזור בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ומתע״ן.
תקן החניות למגורים לפי חישוב של 0.5 מק׳ חניה ליח״ד
תקן החניה עבור מלונאות יהיה 1:8 חדרי מלון. תקן עבור מסחר ועבור שטחים ציבוריים מבונים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש. עבור מסחר- תקן 1:50.
תקן עבור אופנועים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
תקן עבור אופניים יהיה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ג. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.

ד. מתוך סך החניות במרתף, לפחות 10% ממקומות החניה יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
המספר הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב כפוף לחוו״ד אגף התנועה.

ה. במסגרת תכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.

ו. ירידה למרתפים:
תא שטח 101A – יותרו 2 גישות לרמפות ירידה לחניון: רמפת ירידה לחצר משק בחלקו המזרחי של תא השטח ורמפת ירידה לרכב פרטי בחלקו המרכזי. הגישה לרמפה זו תתבצע מרחוב אילת כהמשך לרחוב רוחמה, לתוך הכיכר הפנימית. תותר כניסת אוטובוסים לכיכר זו. תא שטח 102 – תוקם רמפת ירידה עצמאית לחניון לרכב פרטי ותפעולי מרחוב אילת.
מיקומן הסופי של הרמפות ייקבע בעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי, כפוף לחוו״ד אגף התנועה

18. איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):

לתכנית התקבלו הנחיות מהיחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר (בניה ירוקה ותכנון בר קיימא). להלן הדו״חות שיש לערוך וממצאיהם:

א. זיהום קרקע – נדרש סקר היסטורי ותכנית דיגום ככל שתידרש שיאושרו ע״י המשרד להגנ״ס. האישור הינו תנאי להפקדת התכנית.

ב. דו״ח הידרולוגי, מי תהום ונגר עילי – לתכנית הוכן דו״ח הידרולוגי. עיקר ממצאיו:
1. יש להשאיר כ- 15% משטח תאי השטח הפרטיים (כולל בייעוד שפ״פ) נקיים מבינוי מעל ומתחת לקרקע. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.
2. חישוב השטח הדרוש ייעשה עבור מגרש 101, הכולל את תאי שטח A101, B101, C101 ו-

D101 ועבור תא שטח 102.

3. ניהול מי הנגר באתר יתוכנן באופן מפורט בהתאם להנחיות תמ"א 1 ועיריית תל אביב-יפו התקפות בעת קבלת היתר הבניה.
4. יש לקבל את אישור רשות המים לתכנון ניהול הנגר באתר.
5. לצורך מתן היתר הבניה יש לערוך חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי המבוססת על דו"ח חקירת קרקע.
6. בתאי שטח A101 ו-102 יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהיה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרשים, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ג. אסבסט – יש לבצע סקר אסבסט לעת הוצאת היתר בניה.

ד. אקוסטיקה – חוות הדעת תתייחס לרעש ממקורות מכאניים המשפיעים על הפרוייקט וסביבתו ומקורות הרעש מחוץ לגבולות התכנית המשפיעים על התכנית. בנוסף, תתייחס חוות הדעת לרעש תחבורה כולל השפעות מהרכבת הקלה והרעידות, בחינת השפעת התכנון המוצע על שטחי הציבור, והשפעת מבני הציבור על המגורים.

ה. איכות אוויר – יש להתייחס למקורות הפליטה הצפויים משטח הפרוייקט והטיפול בהם. פליטת אוויר (מגנרטור לשעת חירום ושטחי מסחר) תהיה לגג המבנה הגבוה, בגובה 2 מ' מעל מעקה הגג או הגג העליון.

ו. מיקרו אקלים -
נעשתה בדיקת מיקרו-אקלים בנושאי צל ומשטר רוחות שאושרה ע"י אדריכל העיר. עיקר ממצאיה:

1. קרינת שמש והצללה:

- כל הגגות זוכים לזכויות שמש מלאות.
- רוב חזיתות המבנים מדרום ודרום-מערב לפרויקט (נווה צדק) זוכות לחשיפת קרינה מספקת במצב הקיים ובתוספת התכנית המוצעת. עבור החזיתות שאינן זוכות לזכויות מלאות השפעת הבינוי היא נמוכה ואינה עולה על 10%.
- שטח ציבורי פתוח המושפע ממניפת הצל של הפרוייקט הינו חוף ציבורי מצפון-מערב, אשר זוכה לחשיפה מספקת לפי דרישות ת"י 5281.

2. רוחות:

- כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב.
- קיימת השפעה משמעותית על קרבת המתחם לים, עקרב רוחות מערביות והבניה הנמוכה והספורדית מכיוון זה.
- ניתוח תוצאות הבדיקה מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בגגות קומות המסד העליונות מתקבלת חריגה מקריטריונים לנוחות ובטיחות, יבוצע תכנון מתקדם לאזורים אלו, לעמידה בדרישות.

ז. אנרגיה - במסגרת התכנית יוכן סקר אנרגיה הכולל סימולציה לקרינה אלקטרומגנטית משטח הפרוייקט ומתקני חשמל סמוכים והנחיות למיגון מקרינה זו במידת הצורך. סקר זה יהיה תנאי להפקדת התכנית. על פי ממצאי הסקר תחול חובת ייצור אנרגיה וכן יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.

ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – התייחסות כמשאב. ניצול חוזר מירבי של עודפי עפר לשימושים שונים כגון מילוי, שימוש לאגרגט ומצעים וכו'.

ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לרבות מטרדי רעש וריעידות, זיהום אוויר בדגש על כלי צמ"ה – חפירה, קידוח, ציוד בנייה, וכן של תנועת המשאיות לאתר הבניה וממנו.

19. עצים בוגרים ונטיעות

א. לתכנית הוכן סקר עצים כנדרש.
עצים לשימור – 4 עצים בקצה המזרחי של רח' אילת, 4 עצים בקצה הצפון מזרחי של תא שטח

102 ומקבץ בקצה המערבי של הרחוב, באזור הכיכר העירונית.
שאר העצים בתחום התכנית לעקירה.

ב. יש לתאם את נטיעות העצים בתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנן בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית.

ג. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, תוך שיקול דעת לעניין הקרבה לים, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

ד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.

ה. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות

ו. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.

ז. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' עומק אדמת גינון נטו מעל המרתפים.

ח. העצים יגודלו במשתלה עפ"י הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ט. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

י. בית גידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

יא. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.

יב. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר ימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

יג. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

יד. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

20. התייעצות עם הציבור
בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור מתאריך 1.11.20, התכנית תוצג לציבור לאחר הצגתה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	1200	963
	מ"ר		129,700
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות		עד 45
	מטר		עד 180 מ' מעל פני הים
תכסית			תא שטח 101A – 85% תא שטח 102 – 80% תא שטח 501 – 95%
מקומות חניה			676 פרטי+34 נכים

זמן ביצוע: שוטף

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקדם את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.

ב. הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.

ג. השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
ד. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיותרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
ה. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
ו. תיאום תמהיל יח״ד עם היח׳ לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
ז. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
ח. השלמת תיאום משפטי לעניין הקמת השטח הציבורי במגרש הציבורי.
ט. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
י. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד׳.
יא. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
יב. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
יג. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.
יד. חתימה על כתב שיפוי.
טו. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
טז. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
יז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב׳ מיום 07/04/2021 תיאור הדיון:

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון

יואב סרנה: אני עובד עם סילברסטיין שהוא היזם מרכז הסחר בניו יורק. הם חברו להקים מלון עם 4 עונות בתל אביב. הפרויקט מוגש כפרויקט אחד.
ג׳סטין סמרטד: מציג את חברת 4 עונות באנגלית
עמי מור: מציג את התוכנית ע״פ מצגת.
ליאור שפירא: מה היחס במגדל של קנדה בין מגורים למלונאות.
עמי מור: 55% מגורים 45% מלונאות בכל הפרויקט ובכל אחד מתאי בשטח בפני עצמם. המלונאות נמצא במגדל המרכזי זה ה׳פור-סיזנס׳ זה האלמנט שלו שמעליו יש עוד מגורים.
ליאור שפירא: מה רמת מלון בקנדה (מגדל מזרחי).
עמי: המלון הוא בין 4-5 כוכבים אבל נשמרת להם הגמישות.
אלון מטוס: לא נדרשה רמת מלון גבוה כמו שנדרשה בשני המגדלים האחרים.
ליאור שפירא: חבל שלא דרשנו את אותה רמה שתמיד אנחנו דורשים.
אודי כרמלי: התשתיות של המגדל המזרחי לא יאפשרו את מה שFour Seasons נותן השטחים שלו ענקיים. יש חלקים במלון שינועו בין 4,5 כוכבים. ראובן לדיאנסקי: יכולים לתת קצת לשוק החופשי לשחק.
אורלי אראל: יש הרבה מלונות של 3 כוכבים קרובים לים.
אסף הראל: זה המקום היחיד שאנחנו חורגים ממדיניות המסילה ומוסיפים עוד מגדל.
אורלי אראל: במסמך מדיניות המסילה יש כזו חלופה וזה תואם את מדיניות המסילה.
אסף הראל: בואו נגיד בית מלון ולא Four Seasons שיכול להפוך ״למלונות פאתל״, אנחנו לא רוצים ליצור חומה, אלא ריווח. במסמך המקורי של המסילה עושים הכל מלונות ואולמות, אני מבין, אבל יש כאן מגורים.
עמי מור: גודל החדרים וכמות השטחים כפי יוצגו בפרוט וייקבעו בתוכנית העיצוב. זה נדיר שאנחנו מגיעים לתב״ע ברמת פירוט כל כך מדוייק. הפרויקט הזה תוכנן ותואם עם four seasons ועם המתכננים שלהם והיחס של שטחים משרתים ויחס החדרים כמו למשל שחדר הכי קטן במלון הוא 50 מ׳ ועלות של

חדר במלון הזה הוא מעל מיליון ורבע דולר ומדובר על 250 חד'. יכול להיות "למלונות פאתל" ויקרה ש four seasons יעלמו אז "למלונות פאתל" יצטרך להפעיל מלון בעוצמות הללו.
אסף הראל: או שנקטין לו את החדרים.
אודי כרמלי: אנחנו לא בונים מלון לfour seasons. זו תוכנית בסמכות מחוזית אנחנו חורגים בתמהיל. זכויות הבניה המסה המרכזית נשארת כמו תוכנית המתאר. אנחנו מבקשים חריגה בתמהיל ובגובה יש כמה קומות בולטות בבנין האמצעי. הרח"ק הכולל הוא פחות מהרח"ק הקבוע. תוכנית המתאר יצרה את המצב הזה שמייצרת זכויות של 2 ו3 מגדלים, אנחנו פרסנו בצורה כזו כי אנחנו חושבים שהדרך הזו כי מה שחשוב לנו הוא מה שקורה במפלס הקרקע שנוצר גריד עירוני שיוצר את המתחם ומייצר שטחים פתוחים, והיה שם הישג שיוצר מבנה ציבורי על חזית רחוב אילת, הולך הרגל ירגיש שזה מרחב שלו. הסיפור כאן הוא לא רק ההשפעות החיוביות של מלונאות-על שמייצרת עוד כלי המלונאי תיירותי. יש משמעות למלונאות בעולם המלונאות העולמית. הוא מעסיק ענק ומייצר מקומות תעסוקה הרבה יותר מהשימוש הגנרי של השטחים הללו.
אסף הראל: תעשו עשייה אבל אל תדחוס עוד ועוד ובסוף מה מקבלים עוד מלונאות ועוד מגורים אתה לא עושה עשיה משמעותית עירונית אתה לא נותן כאן פתרון למרכז כנסים.
אודי כרמלי: נותנים כאן משהו שלעיר אין היום גם מבחינת רמת המלונאות. מחויבויותינו לייצר את כלל המלונאות בעיר.
אסף הראל: זה פרוייקט שחציו הוא לא מלונאי.
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו מבקשים בתמהיל. במקום התמהיל העירוני אנחנו רוצים להגיע לתמהיל מיוחד של 45% 55% והטיעונים שלך הם לגיטימים אבל התכוונות עירונית יש מקום לדבר כזה.
אסף הראל: הרבה יותר קל לי לקבל 3 מגדלים ו3 מלונות שאנחנו בסמכות מחוזית ואומרים שבמסד עושים אולמות כנסים כך הרבה יותר קל להבין עירונית מה מקבלים פה ולמה עושים את מעשה הדחיסה.
ראש העיר: אני מסכים אבל זה לא ניתן לביצוע, אין מי שבא לבנות מלונות. העיר צריכה הרבה בתי מלון.
העיר ת"א צריכה מלון אחד מהסוג של four seasons וחשוב שיהיה כזה. יש סוג תיירות מסויים וצריך ללכת איתו. במשך השנים הבאנו סוגי מלונאות מאכסניות עד מלונות בוטיק ויותר אבל להביא מלון כמו four seasons נדרשנו במו"מ ארוך קשה ולהביא לידי כך והגענו לסיכום. היה בזה תשלום כמו 45%-55%. שתיים זה המגדלים, אי אפשר לבקש לא לגעת בנווה צדק וביפו ולהגיד שאפשר לצופף את העיר הלבנה, יש נתיב של תחב"צ ורכבת קלה והמקום היחידי שניתן לבצע בני לגובה הוא לאורך נתיב המסילה. אנחנו לא חורגים מתוכנית המתאר וה3 מגדלים הללו הם מתוך המגדלים שעוד יהיו וזה נכון אורבנית לעשות את זה. איפה יגורו האנשים איך אפשר לפתח את העיר. הצלחנו להביא פרויקט מלון דגל של העיר הזו, מה שהיה פעם הילטון של ת"א . נניח שהם יפשטו רגל כמה מלונות זה קרה להם מה האסון הגדול.
אסף הראל: זה אסון כי זה מלון.
ראש העיר: זה לא רק מלון איכויות הבניה הם שונות הוא אותו דבר בכל העולם.
אסף הראל: בכל העולם יש מגורים?
רון חולדאי ראש העיר: יכול להיות שכן אבל לא בכל מקום צריך מגורים. אני נגד בנית מגורים לאורך חוף הים והייתי צריך להתפשר אחרת לא יבנו. היה כאן מו"מ ארוך וכולם עוסקים ויש פורמט של קח או אל תיקח. אני צריך כאן פרקטיקה.
אסף הראל: הקרקע של ת"א מתייקרת
רון חולדאי ר"ע: זה לא עוזר לבתי המלון. זו תעשיה כלכלית. מימון מלונאות
אסף הראל: השאיפה שלנו שיהיה ציר הליכה לים, כמה מטר יש שם?. למעט הצורך בבריכה בנין המסד הנמוך שעושה דופן למסילה הצפוני יותר האם התכסית לא יכול להיות יותר קטנה?.
עמי: ניתן לראות (מעלה שקופית) בשד' ירושלים בפניה של קוייפמן יש ירידה למטה ולאורך הפרויקט הקו האדום יורד לגמרי למטה. אנחנו נפנה 2 קומות והמרחב שניתן בצד הוא 10מ' ושביל האופנים מסומן בצד השני ומתאחד רק בקויפמן. בסיכום עם הצוות פינינו מעבר ל5 מ' של ציר המסילה, הוספנו עוד 5 מ' של קולונדה כפולה בגובה שתתן הרגשה של הליכה מוגנת לאורך הציר גם בכדי שנוכל לגנן יותר לאורך בערך 160 מ'. זו קרקע שלנו שאנחנו נותנים לציבור זיקת הנאה.
אסף הראל: אם היינו מוותרים על כמה חנויות בקומת הקרקע והראשונה היינו מקבלים מרחב ציבורי מקורה כן לאפשר את הבריכה למעלה. לכן למה אנחנו מעמיסים הרבה מסחר אם אפשר לתת אזור מוצל.
אורלי אראל: יש לנו המשך רחובות שחשבנו להמשיך את הגריד העירוני גם בתחום התוכנית התלבטנו האם רחובות פתוחים להולכי רגל האם לסגור אותם ובסוף ההמלצה שלנו היתה שחייבת להיות המשכיות של הגריד העירוני . לכן רואים המשך של רח' אורבך עם הרחבה שמתפתחת שם אבל גם ניצנה רוחמה ותירצה יש המשך של הגריד.
עמי מור: הדרך היחידה להדגיש את הגריד הוא ע"י הנגטיב הבנוי. צריך לזכור שלמעלה נמצאים השטחים המלונאיים חדרי אוכל, כושר חלקים משרתים. (מציג בשקופית) כל האזור המקווקו הוא זיקת הנאה.
אורלי אראל: הירוק הוא שפ"פ עם זיקת הנאה.
אלון מטוס: פרוייקטים כאלה הם מחברים.

אסף הראל: ברור אבל אין סיבה שהדופן הצפונית תהיה אטומה לכל האורך אם אפשר לחצות אותה ולתת חיבור יותר מתווך בין המקטעים.
אלון מטוס: אתה מציע לבטל את קומת קרקע ולעשות קומה מפולשת.
עמי מור: יש גבול כמה שטח מקורה זה לא תמיד נעים, יש מידה. נבדוק את זה בתוכנית העיצוב.
מיטל להבי: נושא זיקות הנאה והמעברים, בשום מקום לא כתוב שמירה 24/7 מבוקש שזה ייכתב בתקנון. אנחנו רוצים לעשות חיבוריות בין נווה צדק לפלורנטין והשלוש רחובות חשובים ובתנאי שזיקת ההנאה תוגדר כזיקת הנאה ולא מעבר 24/7. הרוחב במקומות מסוימים לא ברור. יש זכויות תא 5000 רעיונית מקנה זכויות.
אורלי: תא 5000 לא מקנה זכויות.
דורון ספיר: תא 5000 נותנת מסגרת תכנונית שאפשר לאשר במסגרתה.
מיטל להבי: אנחנו חורגים מ75% לתעסוקה עברנו ל55% וחורגים במגדלים. אני מבקשת שהנתונים יהיו ברורים. מה התכסית?
אלון מטוס: בדרך כלל אנחנו מפרטים איזה תכסית על או קרקע.
מיטל להבי: יש הערה על יתרת החניות חניות ציבוריות האם יהיה חניון ציבורי? הגדרה לחניה דו גלגלי צריכה להיות בתוך התוכנית ולא בהינתן התקן. תשקלו לעשות מתקן חניה דו גלגלית רב קיבולת תת קרקעי בגלל שזה קרוב לתחנת הרכבת. לתת התייחסות לחניה דו גלגלית בכלל וגם לשיתופי, תתנו לשיתופי מקום בתקן. בשום מילה לא הוזכרה תחבורה ציבורית. האם לאור הרחבת הרחוב צפויות תחנות אוטובוס או תמיכה של תחבורה ציבורית?
אורלי אראל: אם משרד התחבורה יחליט שתהיה תחנת אוטובוס זו לא החלטה שלנו. בתב"ע לא שמים תחנות.
מיטל להבי: כאשר אומרים שחלק גדול מהאנשים יגיעו בדרכים אלטרנטיביות ואם אנחנו קובעים שחלק מההגעה יהיו בדרכים אלטרנטיביות אז שהמושג הזה יקבל ביטוי בתב"ע.
ראש העיר: את ממונה על תיק התחבורה תדאגי שתהיה תחבורה ציבורית אין לזה שום קשר לדיון הזה אנחנו לא נותנים את המרחב הציבורי כאן יהיה נת"צ. אנחנו מייצרים זכויות לתב"עות.
דורון ספיר: מונחת המלצת הצוות לאשר את התוכנית.
אסף הראל נמנע
בעד: ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, דורון ספיר ציפי ברנד.
התוכנית אושרה להפקדה.
מיטל בקשה שיביאו אליה את הנתונים שהיא בקשה.

בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.
ב. הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.
ג. השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
ד. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיותרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
ה. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
ו. תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
ז. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
ח. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
ט. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
י. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
יא. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
יב. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.

יג. חתימה על כתב שיפוי.
יד. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
טו. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
טז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות מרכז)

התכנית הנוכחית הוגשה ישירות לוועדה המחוזית, ואינה תואמת את החלטת הוועדה המקומית מיום 07.04.2021 בסוגיות שלהלן:

- הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון ״ארבע עונות״ והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.

- כתבי התחייבות וכתב שיפוי לא נחתמו.

בעקבות התנהלות היזם בסבב הקודם של קידום התכנית, הצוות המקצועי הציב דרישות שנועדו להבטיח את מימוש הפרויקט כפי שהמליצה הוועדה. דרישות אלה לא מולאו.

ביום 20.10.2025 התקיימה ישיבה בראשות אדר׳ אודי כרמלי, מהנדס העיר, ובה נקבע כי:

1. יש לתאם ולעדכן את מסמכי התכנית מול צוות התכנון העירוני ובהתאם להחלטות הוועדה המקומית.
2. על היזם להעביר למנכ״ל העירייה ולמהנדס העיר הסכמים חתומים עם בעלי העניין בקרקע ועם חברת Seasons 4.
3. לאחר הצגת ההסכמים החתומים תתקיים ישיבה בראשות מנכ״ל העירייה, בהשתתפות כלל בעלי העניין בקרקע וחברת Seasons 4.
4. הנושא יידון בפורום צוות מול צוות מול המחוז, בהשתתפות היזם.

- **סעיף 1** – לא מולא במלואו. כתבי ההתחייבות וכתב השיפוי לא נחתמו. לנוכח הזמן שחלף מאז הדיון בוועדה, יש לבצע את התיאומים שנדרשו בהחלטתה, ולוודא שהם עומדים בדרישות העדכניות של אגף התנועה, אגף מבני הציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- **סעיפים 2 ו-3** – לא מולאו.

כל עוד לא הושלמו התנאים כאמור, מומלץ לוועדה המקומית שלא לתמוך בקידום התכנית במתכונתה הנוכחית, אלא רק לאחר מילוי התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המקומית מיום 07.04.2021 ובישיבת מהנדס העיר מיום 20.10.2025.

בישיבתה מספר 26-0020ב׳ מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה **ת"א-יפו**

מטרת התכנית: תכנית בהתאם לתא/5000, הכוללת התחדשות עירונית, שימור בית באר עתיק, וניוד זכויות ותמריצי שימור, הכוללת שני מרחבי תכנון בשני קווים:

<u>מרחב א' -</u> "הר ציון-חזנוביץ" התחדשות עירונית של מרחב ותיק במתווה של פינוי בינוי: הריסת 7 בנייני מגורים קיימים בני 2-4 קומות והקמת 3 בניינם בני 11 קומות; הסדרה ושימור בית באר היסטורי המוגדר לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית תא/4715- "בתי הבאר"; ניוד זכויות ותמריצי השימור מבית הבאר.

<u>מרחב ב' -</u> הנו מגרש מקבל בסלמה 44 לחלק מזכויות ותמריצי השימור המנוידים ממרחב א'. כתוצאה מהניוד לבניין בן ה-17 קומות במגרש המקבל 5 קומות למגורים נוספות כתוצאה מהניוד..



<u>דרפט זה מורכב משני חלקים בהתאם לשני המרחבים.</u>

שטח התכנית: כ-12.14 ד'

מתכנן: מזור-פירשט אדריכלים; ישר אדריכלים לנושא ניוד הזכויות ובינוי במרחב ב'.

יזם ומגיש: חברת יובלים, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6948	לא מוסדר	חלק		199
6975	מוסדר	חלק	38, 90-91, 101-102,	8, 39-40, 86-88, 95, 99
7052	מוסדר	חלק	169	

***חלק 1: מרחב א'- הר ציון חזנוביץ' ***

מיקום: שכונת נווה שאנן, דרום תל אביב-יפו. מבנן התחום בין הרחובות: הקונגרס מצפון, חזנוביץ' ממערב ,דרך למה מדרום, ושד' הר ציון ממזרח. התכנית אינה כוללת מגרשים בדרך שלמה 113-117 (חלקות 92-94) המתחדשות בהליכי רישוי.

כתובת: שד' הר ציון 34-44 (זוגיים), דרך סלמה 119, רח' הקונגרס 26-28 (זוגיים) ורח' חזנוביץ 1-7 (אי זוגיים).



מצב השטח בפועל:

מרחב א' מצוי בלב שכונת נווה שאנן בדופן המערבית של שד' הר ציון. נווה שאנן היא שכונה היסטורית שתוכננה בתחילת המאה ה-20 כשכונה מעורבת שימושים בתפיסת "עיר גנים", עם מגרשים בשטח ממוצע של כ-0.45 ד' ובהם בניינים בני 2-3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית.
מרבית השכונה מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות (כולל ק.קרקע וקומת גג בנסיגה). בימים אלה נעשות עבודות לבניית שני קווי רק"ל: הקו הירוק בשד' הר ציון והקו הסגול ברחוב לוינסקי.

תחום התכנית כולל שני מרחבים שבעבר קודמו בהם יוזמות נפרדות, שבשלב זה אוחדו לידי תכנית אחת המסתכלת באופן רחב, מאוזן והמשכי על שני המרחבים בכלולים באותו המתחם:

א. התחדשות עירונית ל 7 בנינים קיימים בני 2-4 קומות, הכוללים יחדיו 49 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 53 מ"ר ו-11 יחידות מסחריות-לפי היתרי בנייה. מרחב זה כולל את חלקה 38 הפנויה מבינוי.
ב. בית שיח' עלי- בית באר עתיק הכולל מכלול ייחודי של אלמנטים שהשתמרו ברמה גבוהה (בהתאם לתיק התיעוד של אדר' נאור מימר שנערך ב-03/2023): המכלול כולל 5 מבנים, חומה עם שערים, באר וסביל. בית הבאר הוגדר בתכנית בתי הבאר (תא\4715) לשימור בהגבלות מחמירות

עם זכויות לניוד (ראו פירוט בסעיף מדיניות תקפה). בית הבאר מתפרש על 5 חלקות בייעודים שונים (מגורים ודרך) ו-3 בעלויות שונות (עירייה, חב' יובלים, וחב' NBS).
בנוסף, בלב המבנן מצויה דרך ושצ"פ בבעלות עירונית המהווים המשך לרחוב שיבת ציון, ומשלימים את תכנית הקנים המקורית של נווה שאנן. אלה לא מומשו בפועל היות ובית הבאר בנוי בתחומם.



מדיניות קיימת:

<u>תא\5000 –תכנית המתאר (2016)</u>

- <u>תשריט אזורי יעוד</u>:
  - <u>אזור 802</u>-אזור מגורים בבניה עירונית. הר ציון –ציר מעורב. חזית מסחרית כלפי רחוב סלמה.
    שימושים: מגורים, משרדים כחלק מדירת מגורים, מסחר 1 בקרקע.
    בדופן שד' הר ציון יותרו מגורים, מסחר 1 ו-2, ותעסוקה 1. לא יתאפשרו מגורים בקומת הקרקע.
  - <u>ר-84 שד' הר ציון</u> רח"ק מרבי 5.
  - ציר ירוק לאורך שד' הר ציון.
- <u>נספח עיצוב עירוני</u>: גובה בינוי ברח חזנוביץ עד 8 ק'. וברח' הר ציון עד 10 קומות,
- <u>נספח תחבורה</u>: אזור העדפת הולכי רגל.
  שד' הר ציון: דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים, נתיב העדפה לתחב"צ, ותוואי מתע"ן תת"ל 71ב - הקו הירוק.
  דרך סלמה: דרך עורקית עירונית, עם שביל אופניים.
- <u>נספח תשתיות</u>: בשד' הר ציון (בתחום הדרך) עובר קו מים ובדרך סלמה עובר קו מים, ביוב וניקוז ראשי.
- <u>נספח אזורי ומתחמי תכנון</u>: ר84-שד' הר ציון; ור81-דרך סלמה. חלות הוראות עיצוב רחובות.

מצב תכנוני קיים:

<u>במרחב חלות 3 תכניות ראשיות (לפי סדר אישורן):</u>

1. **M - אם(יפו)** (1939)- תכנית מנדטורית והראשונה למרחב זה. התכנית קבעה דרכים, ייעודי קרקע, זכויות בנייה והוראות בינוי. בתוך כך נקבעה זכות הדרך במרכז המבנן כהמשך לרחוב שיבת ציון. מגרשים ביעוד מגורים 1 (חזנוביץ' 7-1): זכויות בניה מותרות 36% בניה בכל קומה ב-2 קומות לשימוש מגורים.

2. **תא/475- "תכנון מדרום לרחוב לוינסקי" (1967)** – התכנית קובעת ייעודי קרקע למרחב בשטח 154 ד', זכויות בנייה והוראות בינוי. בתחום הקו הכחול מגרשים סחירים בייעוד "מגורים ג-1" (הר ציון 42-34) ו"אזור מסחרי" (רק סלמה 119).
<u>מגורים ג-1</u>: זכויות בניה : סה"כ 90% למגרש ; צפיפות : עד 14 יח"ד/ד' ; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים =4 קומות.
<u>מסחרי 1</u>: זכויות בניה : סה"כ 110% למגרש ; צפיפות : עד 12 יח"ד/ד' ; גובה בניה לא יעלה על 3 קומות כולל קומת חנויות.



3. **תא/4715 –"בתי באר" (2022)** - תכנית מחוזית ביוזמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו שמטרתה תיעוד ושימור בתי באר היסטוריים בתחום העיר כך שיהפכו לעוגן המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית וסביבם שטחים פתוחים. התכנית הגדירה את בית שיח עלי ברח' חזנוביץ' (מתחם מס' 2) לשימור בהגבלות מחמירות (ללא אפשרות להוספת שטחי בנייה) הנושא זכויות ותמריצי שימור לניוד. **הוצאת היתר בנייה בתחום בית הבאר יתאפשר בכפוף להכנת תכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, קביעת שימושים בעלי זיקה ציבורית, והבטחת שימור בית הבאר בפועל.**

נוסף על 3 התכניות הראשיות חלות גם תכניות:
תת"ל 71 א' ו-ב' (2017)- תכניות לרכבת קלה במטרופולין ת"א (הקו הירוק) בגבולה המזרחי של תכנית זו.
תכנית ע'1 - תכנית המרתפים של תל אביב-יפו.
תכנית ג'1 - תכנית בנייה על גגות.
תכנית מ'- שינוי אחוזי בנייה, הוראות לגבי תוספת

מצב תכנוני מוצע :

במרחב זה התכנית כוללת שני מתחמי איחוד וחלוקה:
1. מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ובו התחדשות עירונית למרחב שיכוני וותיק בדופן שד' הר-ציון לפי תיקון 139 (בצבע צהוב).
2. מתחם איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ובו שימור והנגשת בית הבאר "שיח עלי" על ידי הסדרת מגרש ייעודי, קביעת שימושים, הגדרת שטחים פתוחים סביבו המהווים חלק מהמרחב לשימור, והבטחת השימור בפועל על ידי ניוד חלק מזכויות ותמריצי השימור כמפורט בהמשך. (בצבע כתום)

עקרונות תכנון מרכזיים:
1. התחדשות בנייני שיכון במתווה של פינוי-בינוי
2. חיזוק שד' הר ציון ע"י דופן מרקמית עם קומה פעילה/מסחרית.
3. השלמת מקטע רח' שיבת ציון ע"י ציר הליכה החוצה את מרחב התכנון, ובכך השלמת הרצף ההליכתי בין רח' צ'לנוב לשד' הר ציון.
4. הנגשת בית הבאר לציבור על ידי יצירת שטחים פתוחים סביבו, וכן הגדרת שימושים בעלי זיקה לציבור בהתאם לתכנית בתי הבאר (תא/4715).
5. הקצאת מגרש ציבורי הנותן מענה לצרכי ציבור הנדרשים בעבור תוספת שטחי המגורים, וכן שטחים פתוחים - ציבוריים ופרטיים בזיקת הנאה.
6. הפרדה בין בעלי עניין בקרקע לצורך מימוש התכנית המקודמים במתווה שונה, ללא תלות או שלביות.

טבלת השוואה למרחב א':

ייעוד קרקע	קיים (ד')	מוצע (ד')	הפרש (ד')
מגורים*	5.33	2.48	-2.22
שפ"פ**	-	0.63	
מסחר	0.47	-	-0.47
מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	-	1.64	+1.64
מבנים ומוסדות ציבור	-	1.3	+ 1.3
שביל	0.25	-	-0.25
שצ"פ	-	0.23	+0.23
דרך	1.5	1.27	-0.23
סה"כ	10.58	10.58	-

*יעוד מגורים במצב קיים כולל מגורים ב' ומגורים ג.

<u>מגרשי מגורים מוצעים</u>

סה"כ יח"ד : 169

צפיפות: כ-54 יח"ד לדונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד : כ-75 מ"ר (פלדלת)

דיור בהישג יד :17 יח"ד המהוות 10% מכלל יח"ד בתכנית, בהתאם לתוספת השישית ומדיניות הדיור העירונית.

גובה: עד 11 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה.

תכסית מגורים: עד-80% משטח המגרשים בייעוד "מגורים", בכפוף להבטחת 15% שטחים פנויים מבנייה על ותת קרקעית בכלל תאי השטח 102-101 ו402-401 ביחד.

תכסית בית הבאר: לפי הבינוי הקיים

קווי בניין :

<u>תא שטח 101</u> : קדמי לרח' הקונגרס וחזנוביץ' - 0 מ' ; קדמי כלפי שד' הר ציון - 0.5 מ' ; כלפי השפ"פ- 1 מ'.

<u>תא שטח 102</u> : קדמי לסלמה- 0 מ' ; קדמי לשד' הר ציון-2 מ' (לפי התשריט) ; צידי כלפי ת"ש A501-3 מ' ; צידי כלפי סלמה 117 – 4 '.

<u>תא שטח A501 (שב"צ)</u> : קדמי – 0.5 מ' ; אחורי כלפי ת"ש B501 – לפי התשריט ; צידי כלפי ת"ש 102 – 3מ' ; צידי כלפי ת"ש 401 – 0 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מרחב ההתחדשות עירונית :

- מרחב בדופן שד' הר ציון המקודם בהתאם לתיקון 139 לחוק התו"ב. הריסת 7 בנינים ובמקומם, בינוי הכולל 3 בנייני מגורים בבנייה מרקמית (עד 11 קומות), וקרקע למוסדות ציבור המאפשרת בניית מבנה ציבורי בבינוי עד 6 קומות. בתא שטח 101 ייבנו שני בניינים עם קומת מסד משותפת. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-7 מ'. גובה הבינוי נקבע בהתאם לגובה הבניינים במבנן זה המתחדשים בהיתרי בנייה (סלמה 117-113) במסגרת תכנית בי יפו.
- קומת הקרקע במגרשים 102-101 תהיה לשימושי מסחר ושימושים נלווים למגורים. יתאפשרו שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף העליונה.
  לאחר בחינה תכנונית, ובשל עומקם המצומצם של המגרשים, וריבוי שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע, מבוקש לחרוג מדרישת המתאר שטחי מסחר בעומק 10 מ' ולאפשר הפחתה ל6.5 מ' עם חריגות נקודתיות. פרישת שטחי המסחר וההפניה שלהן תקבע סופית בתכנית הבינוי והפיתוח. בחזיתות קומת

הקרקע הפונות לשד׳ הר ציון, דרך סלמה, ורח׳ הקונגרס תתוכנן חזית מסחרית פעילה שלא תפחת מ-70% מאורך החזית, ולא 80% כפי שהוגדר למתאר- זאת על מנת לאפשר גמישות בפרישת שטחי המסחר בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח.

- למרחב זה תקודם תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר והתחדשות המרחב תעשה בהינף אחד. השטחים הפתוחים יפותחו כחלק מרצף המרחב הציבורי הסמוך. ניתן לקדם תכנית בינוי ופיתוח נפרדת לתאי שטח B-A501, ולהפריד את מימושם.
- ב-7 הבניינים המיועדים להתחדשות קיימות 49 יח״ד ו-11 יחידות מסחריות המותרות כדין. בתשריטי בית משותף מופיעות 61 יח״ד. כלל מסמכי התכנית נערכו לפי מספר יח״ד המותרות כדין. אולם, על מנת לוודא ישימות הפרויקט, בהסכמת כלל בעלי הדירות, בדו״ח שנערך לפי תקן 21.1 נבחנה גם חלופה ובה 61 יח׳ המופיעות בתשריטי בית משותף.
- לטובת ייעול מרתפי החנייה וקבלת חזות עירונית איכותית, מגרש המגורים הצפוני (ת״ש 101) תוכנן עם מרחבים מוגנים קומתיים. ניתן לתכננו עם ממ״דים בכפוף למתן פתרון למרתפי החניה וקבלת חזית איכותית כלפי שד׳ הר ציון.



- עומק המרפסות עד 1.6 מ׳, למעט כלפי הרחובות ההיקפיים בהם עומק המרפסות יהיה עד 1.2 מ׳. בתיאום עם אגף נכסי עירייה, תתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ׳ מקו בניין קדמי כלפי רח׳ הקונגרס, דרך סלמה, ושד׳ הר ציון, גם בתור הבלטה לתחום הדרך. יתר המרפסות יהיו לפי קווי בניין. שטח מרפסות ממוצעת יהיה 8 מ׳.
- היות וחלק ניכר מהמגרשים המשמשים בינוי למגורים (מגרשי מגורים ושפ״פים) ישנה מורכבות של תכנון מרחבים נגישים לציבור (שיש לפתח אותם כמרחבים הליכתיים מרוצפים) מעל מרתפי חנייה הנותנים מענה לכלל הפרויקט, ולאור גודלם המצומצם של מגרשי המגורים, התכנית קובעת כי השטחים הפנויים מבנייה בהיקף 15% יחושבו באופן ממוצע מכלל תאי השטח 101-102 ו-401-402. בזאת תתאפשר גמישות תכנונית שאינה פוגעת בהיקף שטחי החלחול הנדרשים.

<u>שטחי ציבור בתכנית וסביבתה ושטחים פתוחים:</u>

- שכונת נווה שאנן מצויה במחסור בשטחי ציבור. בתכנית נקבע מגרש ציבורי עצמאי הנותן מענה לציפוף הנוצר בסמיכות לשטחים פתוחים. מגרש זה מורכב משני תאי שטח B-A501, המצויים בשני מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. בת״ש A501 ימוקם הבינוי, ות״ש B501 ישמש חצר המגרש הציבורי המצויה בין בית באר למבנה הציבורי. נבחנה האפשרות למיקום מפרץ הורדת נוסעים בתחום רחוב חזנוביץ׳ במרחק של כ-20 מ׳ מהמגרש הפתרון הסופי ככל וידרש יבחן בשלב תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שיקבע.
- תכסית הבינוי בשטח של כ-725 מ״ר תואמה עם אגף מבני ציבור, ונמצאה כמאפשרת שימושים נורמטיביים כגון אשכול גני ילדים (הנמצאים בחסר בשכונה). בשל מגבלות הבנייה בתחום המרחב לשימור שנקבע בתכנית בתי הבאר, ובמטרה לשמור על מרחק ראוי מבית הבאר, לא ניתן לייצר תכסית גבוהה מזה במסגרת המגרש.
- במטרה להימנע מגדרות מוסדיות הבינוי מוצע בקו בניין 0 מ׳ כלפי השפ״פ מצפון, וקו בניין 0.5 מ׳ – בדומה למגרש הסמוך מצפון. חזיתות בהפניות אלה ישמשו שימושים ציבוריים או מסחריים המאפשרים חזית פעילה. המרווח הקדמי יהיה ללא גדרות ליצירת מדרכה רציפה המלווה בדופן בנויה.
- שדרות הר ציון נמצאות בהליך שינוי הכולל הקמת קו רק״ל ושינוי חתך הרחוב. שינויים אלה יובילו לשינוי בהסדרי והיקפי התנועה ברחוב. על כן, בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה הגדרת שימושים רגישים תעשה בשלב תכנית העיצוב לאחר הכנת דו״ח איכות אוויר.
- בלב התכנית התכנית מייצרת כ-0.9 ד׳ שטחים פתחים בצירוף שטחים ציבוריים ושטחים פרטיים בזיקת הנאה.
- את זכויות הבנייה משקפות רח״ק של 4.15 ביחס לשני תאי השטח B+A501. רח״ק זה עולה על זכויות הבנייה המותרות בתכנית צ׳ בכ-1.45 רח״ק. זאת לאחר בדיקה תכנונית ליכולת הנשיאה של המגרש: בשתי דפנות המגרש מוקף בשטחים לא מבונים (דרך ושפ״פ), בדופן המערבית מצוי בית באר הבנוי בבינוי נמוך (המשקף רח״ק 0.5), ובדופן הדרומית הקצרה מצוי בניים מגורים ממנו נמשך מרחק ראוי. הבינוי הציבורי המרבי יהיה עד 6 קומות, ויהיה ב- 5 קומות נמוך מבנייני המגורים הסמוכים. בינוי זה, יחד עם שפ״פ הסמוך, ייצרו אתנחתא בחזית הבינוי כלפי שד׳ הר ציון. במטרה נפח זה יוכל לתת מענה לצרכים הפרוגרמתיים הנורמטיביים הנוצרים בתכנית, שקשה לתת להם מענה בשכונת נווה שאנן.



מבט מכיוון צומת סלמה - הר ציון (3 בנייני מגורים, ומבנה למוסדות ציבור במרכז)

בית הבאר "בית שיח' עלי"

- לאור ערכו הרב וייחודיותו, תכנית בתי הבאר (תא/4715) הגדירה את בית שיח' עלי לשימור ללא תוספת בינוי, ואפשרה ניוד תמריצי שימור וזכויות לא מנוצלות. אלה מתחלקים בין שלושה בעלים: עיריית תל אביב-יפו, חברת יובלים, וחברת NBS. היקף השטחים הכולל וחלוקתם בין הבעלים חושבו ביחס לשומה מספטמבר 2025.
- בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר (תא/4715) שאושרה ב-2022, הוגדרו לבית הבאר שימושים בזיקה לציבור (מסחר, מסעדנות ושימושים ציבוריים), המאפשרים גישה לציבור.
- נוסף על השטחים הבנויים, המרחב לשימור ("מתחם לשימור" בתשריט) כולל את השטחים הפתוחים הסובבים את בית הבאר. להם ניתנו הנחיות מיוחדות לפיתוח נופי ברוח הנוף החקלאי ההיסטורי שאפיין את סביבת בתי הבאר. כחלק מרישיון השיפוץ/היתר הבנייה לבית הבאר תאושר תכנית פיתוח למרחב לשימור.
- התכנית מסדירה את מגרש בתי הבאר, על כל מרכיביו (למעט החומה הצפונית), כך שאלה יהיו בתא שטח אחד (ת"ש A201) ויהיו בבעלות אחודה של חברת "יובלים", אשר תשמר אותו תוך קביעת שימושים מסל השימושים המומלץ. השימור ייעשה בהתאם לנדרש בתכנית בתי הבאר ויכלול עבודות שימור למבנים ובכללם שימור טכנולוגיות הבנייה, שימור המעטפת, שימור אלמנטים קונסטרוקטיביים, וכן מרכיבי הפנים כגון: קמרונות, טיח פנימי, ציורי קיר, ריצוף מקורי, סביל, פרטי נגרות ומסגרות.
- זכויות ותמריצי שימור בתכנית:

א. במסגרת תכנית זו, חלק מתמריצי השימור וזכויות חברת יובלים מנוידות למגרש מקבל במרחב תכנון ב'- לתחום תכנית תא/4531-סלמה 44 (ראו חלק 2 בדרפט). הזכויות הנותרות לניוד יוצמדו למגרש בית הבאר בת"ש A201 וינויידו בתכנית עתידית.

ב. זכויות עיריית ת"א-יפו יוצמדו לתא שטח B201 לניוד בתכנית עתידית.

ג. זכויות חברת NBS ינוידו במלואן מבית הבאר למגרשים הסחירים במתחם או"ח 1 (התחדשות עירונית) במסגרת התכנית. מימוש השטחים המנויידים במגרשים המקבלים ייעשה בהתאם להוראות תכנית בתי הבאר ובכפוף לשימור בית הבאר בפועל.



מבט אווירי על תחום התכנית לצורך המחשה של הנפחים המוצעים

זיקות הנאה:

התכנית מייצרת ריבוי מרחבים פתוחים, המשכיים ונגישים לציבור באמצעות זיקות הנאה.

- בתאי שטח 101 ו-102 מתוכננות זיקות הנאה בתחזוקה עירונית במרווח הקדמי לצורך הרחבת המדרכות והעברת תשתיות בתת הקרקע. המרווחים הצדיים בת"ש 101 ותאי השטח 402-401 בייעוד שפ"פ יהיו בזיקת הנאה ליצירת מרחב ציבורי פתוח בלב המבנן. זיקות הנאה אלה יהיו בתחזוקה עירונית.
- בתא שטח A201, השטחים מחוץ לחומות בית הבאר כלפי רחוב חזנוביץ' וכלפי שצ"פ 301 יהיו בזיקות הנאה לציבור לכל ימות השנה ושעות היממה, אלה יהיו בתחזוקה פרטית. ככל וידרש הוצאת שולחנות בעבור המסחר ו\או סגירת חורף הם יבחנו בתכנית בינוי ופיתוח וברישון העסק בהתאם להנחיות של "רישוי עסקים".
- בתחום ת"ש 401 (שפ"פ) תתאפשר זיקת הנאה תת קרקעית לחיבור מרתפי החנייה של תאי שטח A501 (שב"צ) ו-102 (מגורים) לכניסת רכבים לתת קרקע בת"ש 101. היתכנות חיבור זה תבחן לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח.

התייחסות לסביבה:

- שד' הר ציון מוגדרות כציר ירוק עירוני בתכנית ובהתאם נדרש רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב 8 מ' למדרכות ושבילי אופניים. התכנית המוצעת אינה משנה את רוחב תחום הדרך ונשמרת רצועה פנויה מבניה ברוחב ממוצע של כ-36 מ'. במסגרת התכנון המפורט של הקו הירוק נקבע חתך הרחוב המבוצע כיום. בגדה המזרחית מתוכננת מדרכה ושביל אופניים ברוחב כולל של כ-9 מ'. בגדה המערבית, התכנית מרחיבה את המדרכה על ידי זיקות הנאה בקדמת המגרשים לקבלת מדרכה מרוחב ממוצע של כ-6.5 מ', זאת תוך נסיגה מקסימלית המתאפשרת במסגרת המגרשים הסחירים המצומצמים, ומבלי לפגוע ביכולת לממש את הבינוי בהם.
- אין שינוי בחתך הרחוב של דרך סלמה ורחוב הקונגרס.
- חתך רחוב חזנוביץ' צומצם נקודתית לרוחב 5.3 מ', לצורך התאמתו לבינוי הקיים של בית הבאר לשימור, יתרת הרוחב עומד על כ10-11 מטר.

תשריט מצב מוצע

עצים ונוף:

סקר עצים בוגרים תואם עם האגרונום העירוני. בתחום הנסקר 48 עצים בוגרים - 10 מתוכם מצויים בתחום תת"ל 71 ב-"הקו הירוק", שקבעה את הסטאטוס שלהם. מתוך יתר העצים נקבעו 20 עצים לשימור, 5 להעתקה, ו-13 לכריתה.



מבט על בית הבאר מכיוון צפון (הדמיה להמחשה)

חו"ד היחידה האסטרטגית:

<u>הקצאות לצרכי ציבור:</u>
יח"ד קיימות: 49 בשטח ממוצע של כ-53 מ"ר.
סה"כ יח"ד מוצעות: 169 בשטח ממוצע של כ- 78 מ"ר.
תוספת יח"ד: 120
עבור תוספת יחידות הדיור והאוכלוסייה הצפויה להתגורר בפרויקט (264 תושבים בהתאם להנחה לגודל משק בית 2.2 והרכב גילאים בדומה לכלל העיר) ידרשו שטחי הציבור הבאים:

- 0.6 שטח למבני ציבור (מקומי)
- 1.3 שטח פתוח לציבור (סף הבית ועירוני)

סה"כ אוכלוסייה צפויה:	264	
יחידות דיור מתווספות:	120	
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	371	0.6
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	11	0.1
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	382	0.7
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני		1.3
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		1.3

<u>מענה לצורכי הציבור הנדרשים בתכנית:</u>

א. מבני ציבור: **מגרש בשטח של 1.3 ד'** (0.86 ד' הקצאה בתכנית ו- 0.48 ד' מהסבה של יעוד "דרך" ו"שבילי"). מגרש זה יכול לאפשר מיקום של שרות לגיל הרך – גן ילדים או מעון לגיל הרך הנדרש באזור נוה שאנן.

ב. מרחב פתוח לציבור: בתכנית מתוכנן מרחב פתוח לציבור במרחב בית הבאר ובסביבתו ויצירת חיבור בין שדרות הר ציון לרחוב חזנוביץ. בשל תרומת התכנית ליצירת מגרש חום (שב"צ), תוספת השטחים הפתוחים תעשה באמצעות שטחים פרטיים: כ- 1 ד' (שפ"פ 0.63 ד' וזיקות הנאה 0.58 ד'). אלה מצטרפים לשצ"פ קיים בשטח של 0.23 ד' (סה"כ כ-1.4 ד'). נוסף על אלה נעשית הרחבת מדרכה באמצעות זיקת הנאה לציבור במרווח הקדמי כלפי שד' הר ציון.

<u>אופי יחידות הדיור</u>

א. תנהיל המגורים הינו תמהיל מגוון המאפשר מגורים למגוון משקי בית ואורחות חיים.

תמהיל יח"ד:

א. שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר (שטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי, או עיקרי במענה מיגון קומתי).

ב. תמהיל שטחי הדירות:

עד 50% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 64 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 65-85 מ"ר.

לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.

לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של מעל 105 מ"ר.

הדירות בכלל התכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תמהיל סופי יקבע בשלב היתר הבניה.

ב. 10% מסך יחידות (סה"כ 17 יח"ד) הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור בהישג יד בבעלות וניהול אחודים. למשך 25 שנה, ובפחתה של 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק ולמדיניות הדיור העירונית.

חו"ד סביבתית:
תכנית הוכן נספח סביבתי שטרם אושר ומתייחס לנושאים הבאים:
זיהום קרקע: בתאריך 2.9.2026 ניתן אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי שהוגש. לנושא גזי קרקע ומי תהום ניתנו דרישות המתייחסות לתוספת קידוחי גזי קרקע, חללים תת קרקעיים וקומות קרקע בבית הבאר (ככל שלא ניתן לבצע דיגומים יידרש מיגון מפני גזי קרקע) , תוגש תכנית סקר קרקע בכפוף לממצאי סקר גז קרקע כמו כן, יש לתאם תוכנית ניטור למי תהום בתאום עם רשות המים.
אקוסטיקה: נערך נספח אקוסטי לתכנית המתייחס לרעש תחבורה: כבישים ורק"ל ונדרש לאישור ממונת רעש ואקוסטיקה.
רעש כבישים: צפויות חריגות במבני מגורים ובמבנה הציבורי המחייבות נקיטת אמצעים להפחתת רעש כגון מיגון דירתי. הנ"ל מתייחס שלושת תאי השטח.
רעש מהרק"ל: צפויה חריגה מהקריטריון לשעות הלילה עבור מבני המגורים על שד' הר ציון עד קומה 5 בחזית המזרחית, המחייבת נקיטת אמצעים להפחתת רעש ואשר יהיו יעילים גם לרעש מצטבר מכבישים ומרק"ל.
בסלמה 44, יש לאשר נספח אקוסטי לתוספת הקומות המוצעת.
מי תהום ונגר עילי: התכנית באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום ובאזור רגישות להחדרת נגר עילי לכן הפתרונות יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
אסבסט: סקר אסבסט שהוגש הינו סקר חלקי ולשלב היתר הבנייה תידרש השלמת הסקר בשטחים פרטיים ובאזורים בהם לא היתה גישה.
בכל מקרה, פינוי האסבסט יבוצע טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר, ע"י קבלן אסבסט מורשה ולאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
קרינה: נערך סקר קרינה שממנו לא ברור האם קווי מתח גבוה שבגבול התכנית בדרך שלמה ושד' הר ציון הם משוכלי פאזות או לא זאת על מנת להבין האם הקרינה נמוכה מהמומלץ בגבול המתחם ואין מגבלות קרינה להמשך קידום התכנית. עד כה טרם התקבל מענה מחב' חשמל ולכן ההמלצה בנספח: " ככל שלא יתקבל מענה מחב' חשמל יידרש להעביר את הקו או להטמינו. לשלב תכנית העיצוב יבוצעו יוגשו המסמכים הנדרשים מחברת חשמל ו/או יוצג תכנון בהתייחס למצב קיים ו/או תתקבל התחייבות היזם להעברת/שיקוע הקו.

שלביות:
- שימור - תאי שטח B-A201 ישומרו יחדיו. תנאי להיתר במגרשים המקבלים את שטחי הבנייה המנויידים מבית הבאר היא ביצוע שימור בפועל. תנאי לתעודת אכלוס במגרשים המקבלים הוא קבלת טופס אכלוס לבית הבאר.
- התחדשות עירונית –תאי שטח 101-102, 401-402, יבוצעו בהינף אחד.

תחבורה, תנועה וחניה:
- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד. רמפת הכניסה לחניון תמוקם בנפח הבנוי של תא שטח 101. הכניסה לחניות תהיה מרחוב חזנוביץ', מיקומה הסופי ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- לאור הסמיכות של ת"ש 102 למפגש שד' הר ציון ודרך סלמה, לא ניתן למקם כניסת רכבים לתת הקרקע, לאור זאת נקבע כי ניתן לממש את מלוא תקן החנייה של שני מגרשי המגורים, בתאי שטח 101 ו401-402.
- התכנית מאפשרת מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 101 וB-A501 דרך שפ"פ ,401 ובהמשך לת"ש 102. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח תבחן ההיתכנות למימוש החיבורים הללו.
- בתכנית מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שטח ציבורי פתוח עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות הולכי רגל וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון.

חו"ד תחבורתית

1. מצב הקיים - עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 2-3 קומות. בנוסף, קיים בית באר לשימור בתחום התכנית. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. תשתית לתנועת הולכי רגל - במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הצרה נקודתית של זכות הדרך ברחוב חזנוביץ' מרוחב כ-10 מ' לרוחב כ-5.5 מ' - עקב המבנה לשימור הקיים שבמצב המאושר חלקו מופיע בתחום זכות דרך מאושרת.
בנוסף, מבוטלת זכות הדרך הלא מנוצלת של רחוב ללא מוצא (רחוב שיבת ציון) בין הר ציון לחזנוביץ', ובמקומה מוצע שצ"פ עם אפשרות מעבר מזרח-מערב לתנועות רכות וחיבור בין חזנוביץ' להר ציון.
למעשה, התכנית פורצת את התוואי המוצע של המשך ציר שיבת ציון כשביל הולכי רגל ומייצרת קישוריות בין רחובות חזנוביץ' והר ציון, ובכך מייצרת ציר הליכה רציף מרחוב הר ציון עד רחוב צ'לנוב.

3. תשתית לתנועת אופניים - במרחב התכנית הנדונה לא קיימים שבילי אופניים. עם זאת הרחובות חזנוביץ' והקונגרס הינם רחובות מקומיים המאפשרים רכיבה בטוחה משולבת עם התנועה המוטורית. במסגרת תכנון רק"ל הקו הירוק שבביצוע מתוכנן שביל אופניים דו סטרי בצד המזרחי של שדרות הר ציון. במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצעות 339 מקומות חנייה לאופניים. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144 ייקבע בעת תכנית הבינוי והפיתוח למרחב..

4. תחבורה ציבורית- במצב הקיים כיום המרחב הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
   - ברחוב סלמה בצמוד לפרויקט מדרום קיימים קווי אוטובוס מזרח-מערב (והפוך) בתדירות של כ-30 אוטובוסים לכל כיוון בשעות השיא כולל נת"צ קיים ממזרח למערב.
   - ברחוב הר ציון קיימים קווי אוטובוס דרום-צפון בתדירות של כ-12 אוטובוסים לשעה מדרום לצפון בשעות השיא.

   בנוסף הפרויקט ממוקם במרחק של כ-300 מטר מסביבת התחנה מרכזית ת"א אשר עתידה לצמצם את הקפי הפעילות בה למסוף תחבורה מקומי אשר יתן מענה לקווי אוטובוס נוספים.

במצב המתוכנן המתחם הנדון מקבל רמת שירות גבוהה מאוד של מערכת תחבורה עתירת נוסעים כמפורט:
- עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו ירוק ברחוב הר ציון עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-200 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
  קו זה ישתרע מחולון בדרום ודרך אבן גבירול ת"א עד הרצליה בצפון עם שלוחה נוספת לצפון תל אביב דרך אוני' ת"א.
- עד שנת 2030 צפוי כי יופעל רק"ל קו סגול ברחוב לוינסקי עם תחנת רק"ל קרובה במרחק של כ-290 מטר מהפרויקט (מדובר ברק"ל בביצוע).
  קו זה ישתרע מיהוד במזרח דרך רחובות אלנבי, בן יהודה וארלוזורוב עד תחנת רכבת ת"א סבידור מרכז.
  תדירות שני קווי הרק"ל הנ"ל צפויה בין 12 ל-20 רכבות לשעה לכל כיוון.

5. תקן החניה בפרויקט - הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של הועדה המקומית תל אביב-יפו. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
   - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה (תקן מקסימלי)
   - מסחר – תקן 0
   - ציבורי –תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן:
- רכב פרטי – 139 מקומות חניה כולל נכים

- רכב תפעולי (טנדרים) – 2 מקומות חניה
- אופנועים – 38 מקומות חניה
- אופניים – 341 מקומות חניה

6. פריקה וטעינה- תעשה על ידי טנדרים בתת הקרקע. ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח
7. העלאה והורדת נושאים – קיימת היתכנות למפרץ הורדת נוסעים מרחוב חזנוביץ. הנושא ייקבע סופית בעת הכנת תכנית הבינוי והפיתוח בהתאם לשימוש שייקבע בשטח החום.

סיכום - התכנית המוצעת מציעה בסמיכות למפגש קווי הרק"ל סגול וירוק ובכך נגישות טובה ל מגוון גדול של יעדים בעיר ובמטרופולין. כמו כן התכנית כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל ואופניים, לרבות יצירת חיבור רגלי החסר כיום בין הרחובות הר ציון לחזנוביץ'.

חו"ד חברתית

המרחב מאופיין באוכלוסייה מגוונת ובדפוסי מגורים ארעיים יחסית. שיעור גבוה מהנכסים (90%) מוחזק בשכירות. המרחב מאופיין בשיעור גבוה של אוכלוסייה שוכרת, לרבות עובדים זרים ומבקשי מקלט, אשר אינה נהנית מהגנות ומזכויות המוענקות לבעלי הדירות ועלולה להיות מושפעת באופן משמעותי מהליכי ההתחדשות.

במרחב מתגוררת גם אוכלוסייה ותיקה ומוחלשת, הכוללת אזרחים ותיקים, מקבלי קצבאות ומטופלי רווחה (כ-15%). כרבע מיחידות המגורים זכאיות להנחות בארנונה, בעיקר על רקע גיל, נכות או מצב סוציאלי. במרחב קיימות גם שתי יחידות דיור ציבורי (עמידר וחלמיש).

חלק מהסכמי ההתקשרות עם בעלי הזכויות נחתמו לפני למעלה מעשור, ועל כן הומלץ להם לוודא את תוקפם.

קיימים פערים ברמת ההתארגנות והלכידות החברתית בין הבניינים השונים, כאשר בחלקם פועלות נציגויות דיירים ובחלקם קשרי השכנות וההתארגנות חלשים.

סיכום: המרחב מאופיין בשילוב של אוכלוסיות מוחלשות, שוכרים רבים, אוכלוסייה זרה, לצד מיעוט בעלי דירות ותיקים וקשישים. לצד זה רמת התארגנות גבוהה יחסית של בעלי הזכויות וקידום מתקדם של מהלכי ההתחדשות. נדרשת התייחסות חברתית יזומה שתצמצם סיכוני דחיקה, תבטיח מענה לאוכלוסיות פגיעות ותשמר את המאפיינים הקהילתיים והכלכליים הייחודיים של המקום.

המלצות:

- הבטחת ליווי חברתי ייעודי לאוכלוסיות פגיעות, ובפרט לקשישים, מטופלי רווחה ודיירי דיור ציבורי, לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש בשיתוף המחלקה לשירותים חברתיים "שפירים".
- המשך הנגשת מידע, שיכלול גם את אוכלוסיית השוכרים והעובדים הזרים המתגוררים במרחב, לצד בעלי הדירות לאורך כל שלבי קידום התכנית והמימוש.
- קביעת מנגנון עבודה מוסדר מול היזמים ובעלי העניין, הכולל שקיפות, עדכון שוטף.
- שימור וחיזוק ערכי המקום והמורשת, ובפרט סביב בית הבאר והמרקם המקומי הייחודי, כחלק מבניית זהות קהילתית למרחב המתחדש.

קידום התכנית - בהתאם לסעיף 139 לחוק התו"ב ולתכנית המתאר תא/5000

התכנון המוצע במתים איחוד וחלוקה 1 (התחדשות עירונית) מקודם מכוח סעיף 70ב. לחוק התכנון והבניה (תיקון 139- חלופת שקד) ועל פי תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, ועומד בתנאי תיקון 139, כמפורט להלן. לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- תוספת קומה 1 בבינוי בדופן שד' הר ציון (11 במקום 10) .
- ת"ש מספר B-A501 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל כ1.3 דונם (מתוכם כ-0.83 ד' במתחם או"ח 1) .
- קביעת שטחי בניה באופן שחורג מהרחק המקסימלי (5) לרחק כ-5.46 המבטאים 16,861 מ"ר עילי .
- כלל המבנים הבנויים כיום בתחום התוכנית הינם מבנים הטעונים חיזוק בהתאם לסעיף 70א. לחוק.

חוות דעת תכנונית בהתאם לסעיף 70ז. לחוק:

<u>עיקרי השינויים המבוקשים בתוכנית לעומת המצב הבנוי:</u>

- במצב המאושר נכללים בקו הכחול 7 מבני מגורים בני 4-2 קומות המיועדים להריסה. 7 הבניינים כלולים במתח איחוד וחלוקה 1. נוסף על 7 המגרשים הסחירים, קיים בלב המתחם מגרש בייעוד שביל שחוצץ בין המגרשים: 3 דרומית לו ו 4 צפונית לו.
- התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי יצירת 3 בניינים בבינוי מרקמי (עד 11 קומות) בדופן שד' הר ציון, ובכך משלים את התפיסה התכנונית המנחה על בינוי מרקמי בן עד 7 קומות בלב השכונה עם הגבהה בדופן הר ציון. בלב המבנן בית באר עתיק לשימור הכלול במתחם איחוד וחלוקה 2.

<u>השפעת התוכנית המוצעת על תכנון מתחמי:</u> מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. מצפון תכנית מאושרת תא/5139-הר ציון 32-28. יתר רקמת נווה שאנן מתחדשת באופן מגרשי בבינוי בן 7 קומות במסגרת תכנית בי(יפו) (סלמה 117-113) ותמ"א 38. עם תפוגת תמ"א 38 מקודמת תכנית תא/5555- התכנית הכוללת להתחדשות בניינית המקודמת כיום.

<u>שטחי הציבור המוצעים בתוכנית והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוכנית:</u>

- במצב המאושר קיימות בתחום התכנית חלקות בייעוד דרך ושביל. אלה הוסבו לייעודי "שטח ציבורי פתוח ו"שטח למבני ציבור" תוך השלמתם על ידי הקצאת הקרקע הנדרשת בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית כפי שמוצגת לעיל.
- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים, הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט, תוך התייחסות לנפחי הבניה, היבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

<u>סוג הצורך הציבורי הנדרש, נחיצותו בשטח התוכנית ובסביבתו והשתלבותו במבנה</u>

- התכנית קובעת מעבר ציבורי חדש באמצעות שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה המייצר קישוריות מזרח מערב כהמשך לרחוב שיבת ציון המייצר רצף בין רחוב צ'לנוב לבין שד' הר ציון.
- בלב המבנן שטחים פתוחים המורכבים מצירוף של שטחים פרטיים בזיקת הנאה ושטח פרטי פתוח. בלב השטחי הפתוחים בית באר עתיק אשר הוגדר לשימור בתכנית בתי הבאר.
- מדרכות שד' הר ציון הורחבו באמצעות זיקות הנאה במרווח הקידמי של המגרשים הסחירים.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	95%-133% תלוי מגרש, כולל שטחים מתוקף ג'1	- תאי שטח בייעוד "מגורים" ו"שפ"פ" – כ-5.5 רח"ק[2] - תאי שטח "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" לפי הבינוי הקיים [3]. - מגרש ציבורי- כ-4.15 רח"ק ביחס לתאי שטח B-A501 (145% מעל המותר בתכנית צ').
	מ"ר	[1]3,868 ו - 784 מ"ר בית באר קיים	במגרש 16,861 מ"ר (מעל הקרקע) [4] מתוכם: 16,371 מ"ר - מגורים 490 מ"ר (מעל הקרקע) - מסחר במגרש "מסחר/מוסדות ציבור (בית הבאר) כ-784[2] "שב"צ" כ-5400 מ"ר
גובה	קומות	עד 4	מגורים: 11 קומות הכוללות: קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומת גג בנסיגה שב"צ: 6 קומות

	מטר	כ-12	כ- 37
תכסית (לא כולל מרפסות)		40%-36% תלוי מגרש	מגורים: עד-70% במרחב המגורים הצפוני (תאי שטח 101,401-402), ועד 65% בתא שטח בכפוף לעמידה בדרישות השטחים הפנויים מבנייה והחלחול. שב"צ: עד -60% (מתוך תאי שטח B-A501)
מקומות חניה		0	תקן חניה: מגורים: עד 1:0.8 ; מסחר תקן 0, סה"כ בתחום התכנית כ- 139 מ"ח עבור השימושים הסחירים+ 4 מ"ח עבור נכים. שב"צ לפי תקן תקף.

הערות לטבלה:

1. שטחי בנייה מאושרים בהיתרי בנייה בבניינים בהר ציון 44-34 וחזנוביץ' 1.
2. מעל לרח"ק 5 המותר בתא/5000, בהתאם ובכפוף להנחיות המוגדרות בתיקון 139 לחוק התו"ב.
3. לשטחי בית הבאר הבנויים בפועל (כ-784 מ"ר) נוספים זכויות בנייה ותמריצי שימור לניוד מתוקף תכנית בתי הבאר.
4. שטחים אלה כוללים את השטחים המנוידים מבית הבאר.

חלק 2: ניוד זכויות למרחב סלמה 44

פרטי המגרש המוסר (ביארת שיח' עלי), כולל הרקע הסטטוטורי והתכנוני מוסברים בפירוט בחלקו הראשון של הדרפט. חלק זה נוגע למגרש המקבל ולנדבך של ניוד הזכויות בתכנית.

מיקום: מגרש מקבל (מגרש 2588 מתכנית תא/4531) - ממוקם באזור מבואות יפו, בין רחובות: שלמה בצפון, רחוב אברבנאל במערב, רחוב רבינו חננאל בדרום וסמטת הרא"ש במזרח.

כתובת: מגרש מקבל - אברבנאל 55,57,59 , דרך שלמה 44, הרא"ש 2,4, רבנו חננאל 5,3,1.

מגרש מקבל שלמה 44



גושים וחלקות בתכנית:

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	169	

שטח הקו הכחול: מגרש מקבל – כ- 4.6 דונם.

מתכנן: ניוד זכויות ועיצוב המגרש המקבל - ישר אדריכלים

בעלות: יובלים בלינקיס מגורים בע"מ.



מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל – במגרש מקודם היתר בניה להקמת מבנה מרקמי בן 7 קומות ומבנה בן 17 קומות, **כל זאת בהתאם לתכנית תא/4531 ותכנית העיצוב המאושרת תעא/4531 משנת 2021**. המגרש כיום מגודר והושלמו הריסות המבנים הקיימים בהתאם להיתר הריסה שהתקבל. בנוסף, קיים היתר לחפירה ודיפון.

מצב תכנוני מאושר:

<u>מגרש מקבל:</u>

<u>תא/4531 –שלמה 44</u> (2021)

תב"ע תקפה: תא/ 4531 - שלמה 44

יעוד קיים: יעוד עירוני מעורב למסחר, תעסוקה ומגורים.

שטח התכנון: כ- 5.5 ד'.

זכויות בנייה (עיקרי + שירות): מגורים 16,480 מ"ר, מסחר 2400 מ"ר, תעסוקה 3000 מ"ר.

בנוסף, 1,814 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

סה"כ יח"ד: 160 יח"ד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, תעסוקה ומסחר. הבינוי המוצע משלב בנייה מרקמית ומגדל עד 17 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית תא/4715 – תכנית הבייארות מבית שיחי עלי (מגרש מוסר) למגרש 2588 מתכנית תא/4531 – מתחם שלמה 44 (מגרש מקבל).

תיאור מטרות התכנון

1. "מחיקת" זכויות מבית שיחי עלי (בית באר ברחי חזנוביץ') -2032 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר
2. ותוספת 3065 מ"ר ברוטו במגרש המקבל למגורים. מתוכם 2250 מ"ר עיקרי (ו-215 מ"ר מרפסות) ותוספת 600 מ"ר שירות (בין היתר עבור ממ"קים).

3. תוספת 5 קומות מגורים למגדל מגורים בן 17 קומות כל שסה"כ יהיו 22 קומות. שינוי גובה הבנייה המרבי בהתאם.
4. תוספת 30 יח"ד, כך שסה"כ יח"ד יהיה 190.
5. תוספת הקומות בהתאם לנקבע בתכנית העיצוב (תעא/4531) לעניין השפה העיצובית, פיתוח מפלס הקרקע וזיקות הנאה, תכסית המרתפים ושטחי החלחול, תמהיל המגורים,
6. קביעת תקן חניה 0 לכלי רכב ותוספת של 60 מקומות חניה לרכב דו גלגלי ו- 60 מקומות חניה לאופניים, הכל בגין הזכויות שהתווספו בתכנית זו.
7. שימור בפועל של ביארת חזנוביץ בהתאם להוראות תכנית תא/4715.
8. למרחב זה אושרה בשנת 2021 תכנית עיצוב תע"א/4531. נספח הבינוי והפיתוח הנופי למרחב זה יהיה מחייב, וכן תעודכן תכנית העיצוב בהתאם לשינויים המוצעים במסגרת תכנית זו.



תכנית עיצוב מאושרת והצגת התוספת המוצעת במסגרת ניוד



העיצוב המוצע עם 5 קומות תוספת מ17 ל קומות ל22

התייעצות עם הציבור:

- תכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית תוך **שיח תכנוני שוטף ובתיאום עם שתי החברות היזמיות הפועלות במרחב**: "יובלים" בתחום בית הבאר, ו- NBS הפעילה בתחום ההתחדשות העירונית. לפי המסמכים שהועברו לחברת NBS חתומים כ-82% מכלל בעלי הקרקע בבניינים הוותיקים.
- בהתאם להחלטת הועדה המקומית פורסם סעיף 77 לחוק התו"ב בדבר הכנת תכנית של הועדה המקומית ב16.08.2023.
- הליווי החברתי נעשה על ידי חברת PEOPLE הפועלת בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף ציבור ובהנחיות הגורמים העירונים.
- בהתאם למתווה שיתוף הציבור המאושר (ועדת שיתוף הציבור 06.04.2025), נערך מפגש טרם הדיון בתכנית בפורום מהנדס העיר (28.4.2025) בבניין מחלקת שפירים דרום. מפגש נוסף נערך בתאריך 3.8.2026, לקראת הדיון בהפקדה. המפגש נערך בביה"ס ביאליק, וכלל כ-40 משתתפים מקרב בעלי דירות, באי כח מטעמם, תושבים גובלים, ונציגי חברות NBS.
- בהתאם להחלטת ועדת שיתוף ציבור לא נדרש בשיתוף ציבור לנדבך ניוד הזכויות לסלמה 44

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5225 507-1239615	שם התכנית הר ציון-חזנוביץ' (שלמה 44)	מגיש התכנית הועדת מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו, חברת יובלים	עורך התכנית אורי טוור, מוור-פירשט אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב-יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית חינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, ושהוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית חינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדת מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית המכוללת שני מרחבי תכנון בשני קווים כחולים: מרחב א' "הר ציון-חזנוביץ" – תכנית איחוד וחלוקה בשני מתחמי אזייח המכוללת שיפור ביות באר עתיק והתחדשות עירונית למרחב ותיק ובו 7 בניינים המכוללים מגורים ומסחר, מרחב ב' - יישלמו 44" המגרש המיועד לזכויות המגורידות ממרחב א', בו נוספות 5 קומות למגדל מאושר ובו 17 קומות.	**62 א. (א) חוק התו"ב התשכ"ה, 1965 (1), (4), (5), (13), (19), (21)**	**סמכות ועדה קמומאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתחויחס לתוכנית תא/5000 (מהן תוקף 22.12.2016).**

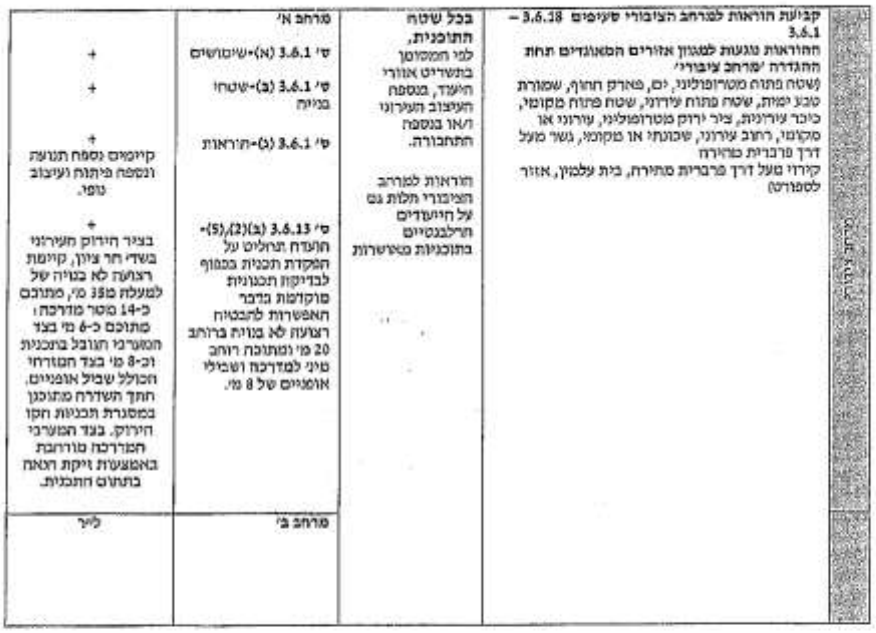
התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלן:

	הסעיף תראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית תמתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
תוראות מיוחדות	**תוראות מיוחדות – שבלח סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.**	אזור תכנון 802 – נתון שאנן ומתחם התחנות המרכזית אזור מגורים בבנית עירונית ר-84 – שדי הר ציון.	**מרחב א'** בחזית קומת המקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים משותפים לשימוש תדיירים. יחידות דיור יותרו בשרף קומת המקרקע. ר-84- רחייק 5. יחולו תוראות עיצוב רחובות כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5 , סעיף 5.3.5. מספך מרינות בכפוף לשיקול דעת מרצדה המקומית. קביעת הנחיות לשילוב ציר ירוק עידוני בחתך הרחוב. בדופן המערבית של שד הר ציון , גובה המבנים לאורך תזית הרחוב יהיה עד 10 קומות.	+ + לא מתוכננים מגורים בקייק + התכנית קובעת רחייק של כ-5.43 במתחם איחוד וחלוקת 1 מתוקף סעיף 62א(א)(21), ו- 62א(ד)(1)(ב)(3) + שדי הר ציון תוכנסת בתת"ל 73 (על חלקיו) וחמרחב מפותח בחתאם. יתר חשטחים כלולה בסדיניות תא/9139 לחתחדשות סגרשית. + + תוספת קומח כך שהבינוי הוא עד 11 קי מתוקף סעיפים 62א(א)(21), ו- 62א(ד)(1)(ב)(3)
			מרחב ב'-מגרש מקבל שלמות 44	ליד תוספת יחטחי הבניה חינת מכות סעיף 3.1.4(ג) בלבד– ניתד ממבנה לשימוך לפי תוכנית תא/4715 טעבר לרחייק

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - הוראות לעיצוב רחובות	שימוש המותחמים לפי אחד ממשמעי התוכנית: ס' 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות	מרחב א' יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בס' 5.3.5	+
			מרחב ב'	ליד
	קביעת יישדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית; ציר מעורב; תוית מסחרית.	מרחב א' ס' 3.2.4 (א)- אזור מגורים בבנין עירונית. ס' 3.4.2 (א) ס' 3.4.3 (א) ס' 3.1.1 (ג)- שימושים כללים.	+ יישדי קרקע מוצעים: מגורים, שביש, שפיש, שביש, דרך מאושרת, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
			מרחב ב'	ליד – אין שינוי ביישדי הקרקע מרחובנית החקפח
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור היישד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית ציר מעורב	מרחב א' ס' 3.2.4 (א) – מגורים. ס'3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד. תעודת וחלים על המקדמות בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. ס' 3.2.4 (א)(2)- שימוש למשרד בחלק מדירת מגורים למעט אם קיים חשש שיעור מסרד. ס' 3.6.2 (א) –מגורים משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.	+ + +
			מרחב ב'	ליד
	קביעת שימושים טפסים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי חיישד: אזור מגורים בבנית עירונית ציר מעורב	מרחב א' מקבצי השימושים המותרים עד 25%. ס' 3.1.1 (ו)- שימושים כללים.	+ שביש, שביש, שירותים בעלי אופי ציבורי.
			מרחב ב'	ליד
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תכנון 802 – נווה שאנן ומתחים הותחמה המרכזית אזור מגורים בבניה עירונית. ר-36 – שדי הר ציון, ציר מעורב וחוית מסחרית.	מרחב א' ס' 3.1.3 (א) – תקצאה שטח ציבור. ס' 3.1.3 (ב) ס' 3.1.3(ג)	+ + + התכנית תורמת למרקם העירוני עייי תרומה משמעותית למרחב חציבורי, ויצירת תועלות חברתיות משמעותיות כגון דיור בהשכ, שימור בית תבאר, וגידו זכויות ממבנה לשימור.
			מרחב ב'	ליד

קביעת שטחי בניית השלים על תרחיק חמירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה השלים על שטח הבניה חמרבי חקבוע באזורי חייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי	מרחב א' ס' 3.1.4 (ג)- ניוד מסבנה לשימור בהתאם לתכנית חשימור בחיקף זכויות המוקנות בגין ניוד ס' 3.1.4 (ח)- עבור מרפסות למגורים ס' 3.1.4 (ו)- תוספת עד 1 רוחיק ביעודים לשימושים ציבוריים לטובת מצללות או סככות צל	+ תחכנית מגידת זכויות מבית חאחר יישות עליי מתוקף תכנית תא/4715- "חביואריות" בין מותחמי התחלוקח במרחב תכנון א'. + +
		מרחב ב' ס' 3.1.4 (ג)- ניוד מסבנה לשימור בהתאם לתכנית חשימור בחיקף זכויות המוקנות בגין ניוד	התכנית מגידת זכויות מתוקף תכנית תא/4715, למרחב תכנון ב' בסלמה 44, מעבר לייחיים חקבוע בתכנית המתאר.
קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	מרחב א' ס' 3.1.5 (א) – שטחי בניית בתת חקרקע. ס' 3.1.5 (ד) - יותרו כל השימושים חמותרים באותו חמגרש טעל חקרקע למעט מגורים. ס' 3.1.5 (ח) – לא ניתן לנייד שטחי בניית מתת חקרקע לעל חקרקע.	+ עיג + +
		מרחב ב'	ליד התכנית אינה מוסיפה שטחים בתת חקרקע במרחב ב'
קביעת גובה הבניית והוראות בדבר 'בניית נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 לפי נספח העיצוב העירוני **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה':** לפי סיכון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליו חלות הוראות לנותחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	מרחב א' 4.2.2 (א) - מספר הקומות לא יעלה על הקבוע בתשריט העיצוב העירוני ס' 6.2.6 (א) –עלייה במספר קומות בהתאם לטבלת חוראות מיוחדות. 6.4- טבלת חוראות מיוחדות – רח"ת- שד' הר ציון -עד 10 קומות. 4.2.2 (ג)- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.	+ בהתאם לנספח העיצוב העירוני- 8 קומות + 2 קומות מתוקף ר"ת. התכנית קובעת עד 11 קומות מתוקף סעיפים 62א(א)(21), 1- 62א(ד)(1א)(ב)(3) +

		מרחב ב' 4.2.6(א) – בתוכנית המציידת זכויות ממבנים לשימור שנקבעו בתוכנית השימור אל שטח התוכנית, ניתן לקבוע גובה השלה על הגובה המירבי, בהתאם תוראות תוכנית השימור	+ תוכנית מוסיפה 5 קומות מגיוד בתנאם לתוראות תוכנית הבאיירות המפנה לתכנית חשימור ולתא/5000 (מ- 17 קומות לפי תא/4531 תמאושרת ל- 22 קומות)
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות ננושא בנייה בין קווי מגיין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח תתוכנית	מרחב א' בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) תנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ +
		מרחב ב'	לייר
תקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.3.3 תועדה תחליט לתפקיד תכנית תכוללת תוספת שטחי בניה...או תסרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים ,רק אם נקבע בה תוראות בדבר תקצאה ו/או פיתות של שטחים לשימושים ציבוריים נתשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: (לדוגמא: אזור מגורים בבנית עירונית).	מרחב א' מות התקצאת לצרכי ציבור ותיקות ייקבעו על ידי תועדת בנפרד לבדיקות תכנוניות מוקדמות...כמפורט בסעיפים 4.3.1 (ב)-(ת)	+ בתנאם לתרייד תיתי לתבנון אסטרטגי
		מרחב ב'	לייר לא נדרשת תקצאה לטטחי ציבור שכך מגידת זכויות מתכניות תקפות לשימוש בלבד.
תוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 תוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט מגרש חמיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח תתוכנית, מבנים ומוסדות ציבור	מרחב א' ס' 3.5.1 (א)-שימושים ס' 3.5.1 (ב)- שטחי בנייה ס' 3.5.1 (ג)- תוראות ס' 3.5.4 (ג)(1) – גובה הבנייין בהתאם לסי 3.5.3 (ג)(2)-עד 2 קי מעל המותר בנספח עיצוב עירוני	+ + רחייק 6.3 (עד 9עביים תרחייק המובב) + + 6 קומות
		מרחב ב'	לייר

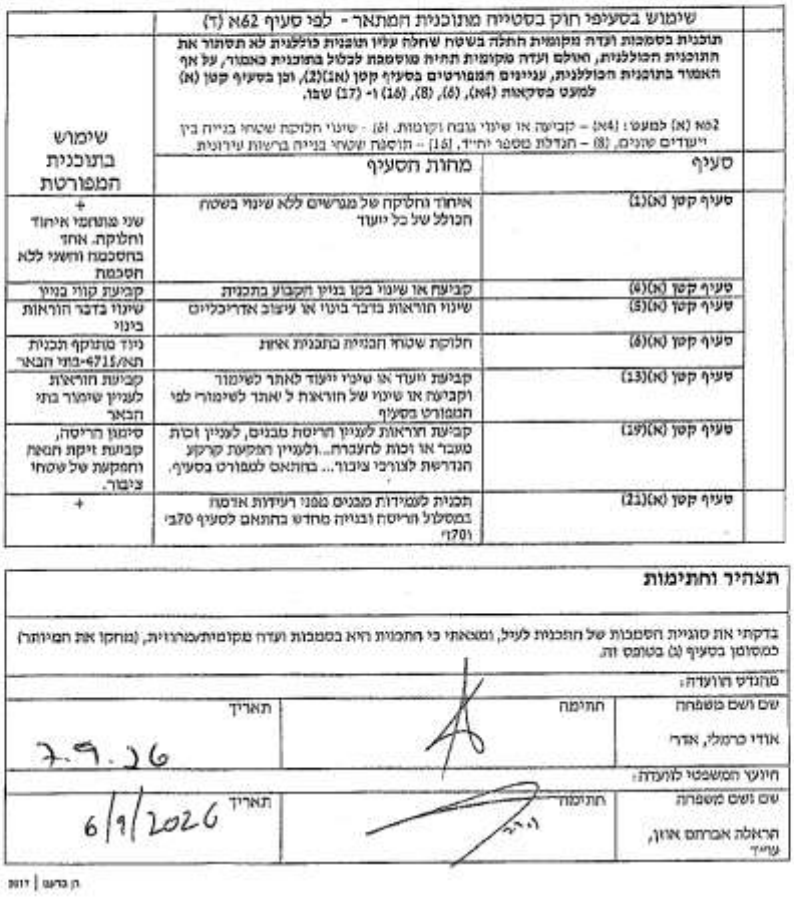


קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק חוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבדית מהירה קירוי מעל דרך מרבדית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח תחומנית, למי הממונה בתשריט אזורי היעוד, מוסמך העיצוב העירוני ו/או בוסמך התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על היועדים ותרלבנטיים בתוכניות מאושרות	מרחב א' ס' 3.6.1 (א)-שיטושים ס' 3.6.1 (ב)-שטחי בניה ס' 3.6.1 (ג)-תוראות ס' 3.6.13 (ב)(2),(5)-תועדף תרוליט על הסקדות תכנית בסמוך לבדיקות תכנוניות מוקדמות מדבר תאפשרות לתבטיח רצועה לא בנוית ברוחב 20 מ' ומתוכה רוחב סיני למדרכה ושבילי אופניים של 8 מ'.	+ + + קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב עופי. + בציר חירוק מערבי בשדי הר ציון, קיימת רצועה לא בנויה של למעלה מ30 מ', מתוכם כ-14 מטר מדרכה ; מתוכם כ-6 מ' בצד המערבי העובל בתכנית וכ-8 מ' בצד המזרחי הכולל שביל אופניים. חתך השדרה מתוכנן במסגרת תכנית חיזוק. בצד המערבי המדרכה מורחבת באמצעות זיקת הנאה בתחום התכנית.
		מרחב ב'	לויר	

הוראות למרכיבי התכנית – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חניה (3.8.7)	נספח התכנית	ס' 3.8.1 – כללי	+
		ס' 3.8.1 (ח)- הוערה תחליט על הפקדת התכנית המוסיפה למעלה מ-100 יחיד בכפוף לחוייד תחבורתית	+ קיומת תוייד תחבורתית.
		ס' 3.8.2 (ד)– דרך עורקית עירונית (סלמה ושדי הר ציון)	+ התכנית מובלת ברחי שלמת ושדי הר ציון ואינה נותנת הוראות ביחס אליהן.
		ס' 3.8.2 (ד) (3)– קו תצוגין בלפי דרך עורקית עירונית	+ בלפי סלמה – 0 מי לפי רב חבניינים. בלפי שדי ירושלים -0.5 2 מי. שדרה של למעלה מ-35 מי רוחב, התכנון נעשה במהורה לייצר דופן מבונה פעילה לרחוב ולמצות את בושר הנשיאה של תאי השטח המצומצמים.
		ס' 3.8.2 (ח)– דרך מקומית	+ ביטול חלק מרחי שיבת ציון, וסרחי חזנוביץ' שתן דרכים לא מצומצות בתחום בית תבאר.
		ס' 3.8.4 – קווי מתעיין	+ סומן קו חמתעיין והוראות הרלוונטיות מתחייל 2א ו-ב, הוטמען במסמכי התכנית, בתיאום עם נתייע.
		ס' 3.8.7 – תקן חניה	+ • מגרשים שחורים: מגורים 0.8 :1. מסחר: 0. • שבייע - לפי חתקן בעת חוצאת החיתר. • בתייש 201 (בית הבאר): 0 לכל חשימושים.
		סרחב ב'	תקן חניה 0 ביחס לזכויות מאיור.

הוראות לקיום הוראות התכנית	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שקבע לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ס' 4.3.1– כללי	+ התכנית כוללת מתחם לשימור שנקבע לשימור במסגרת תכנית תא/4715- "יבתי חבאריי, שקבעה הנחיות לאופן השימור, טיפול השימור, וקידום תכנון במרחב. במסמכי התכנית מוצלב היק תיעוד מפורט בנדיש בתא/4715.
			מרחב ב'	כיוך
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להוספקה (4.4.5) **השפעות לשטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.4.1– תכנית בעלת השפעה סביבתית. ס' 4.4.1 (ג) –שימושים רגישים בסמיכות לדרך עורקית עירונית. ס' 4.4.1 (ו) –תכנית המוצאת בתוך תחומי רעש פוטנים בתכנית קודמת. ס' 4.4.1 (ט) –קרקעות מזוהמות כמוזהמות או חשודות כמוזהמות. ס' 4.4.2–חוייד סביבתית ס' 4.4.3–בנייה ירוקה ס' 4.4.4–הנחיות מרחביות כתנאי לחיתר	+ קיימת חוות דעת על ידי רשות לאיכות הסביבה המכילה הנחיות שיוטמעו בנוסף הסביבה ובמסמכי התכנית לעת הוספדת + + +
			מרחב ב'	קיימת חוות דעת על ידי רשות לאיכות הסביבה המכילה הנחיות שיוטמעו בנוסף הסביבה ובמסמכי התכנית לעת הוספדת
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות לתכנית תכנונית (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	ס' 4.6.2 (א) –הנחיות כלליות ס' 4.6.4–ניקוז. התכנית תאפשר שטחי חלחול בתכנית שלא יפחת מ15% השטחים מבנייה על ותת קרקעות בכל מגרש. ניתן יהיה להוציך פחות מ-15% במקרים חמפורטים בסעיף תוך חנמקה בכתב.	+ + תאי שטח 102-101 ו401-402, חם תאי שטח קטנים בהם בינוי למגורים עם חניון תת קרקעי המשמש את יהחייד. בתאי שטח אלו זיקות תואה לציבור המיועדות ליצירת שטוחים פתוחים חמשלימים את המרחב הציבורי ושטחב. בשל חקושי, באיזון בין הצורך בפיתוח לטובת תולכי רגל לצורך לתכנן מספר מצומצם של מרחפי הגישה לעיבו לא להציע

		ס' 4.6.5-ביוב	לצורך התחזוקה ולשמירה בתקן הוחלייה, הוכנס סעיף גמישות המאפשר ש15% יחושבו באופן ממוצע ממגרשים אלה. +
		מרחב ג'	ליר



	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מהוראה - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדת מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, אולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לבטל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המנויים בסעיף קטן (א2)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסיפאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד	+ שני מגרשים איחוד וחלוקת. אחד בהסכמה ושני ללא הסכמה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין וקביעת בתכנית	קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר ביטוי או עיצוב אדריכליים	שינוי בדבר הוראות בינוי
	סעיף קטן (א)(6)	חלוקת שטחי הבניות בתכנית אחת	ניוד מתוקף תכנית תא/4715-בתי הבאר
	סעיף קטן (א)(13)	קביעת יעוד או שינוי יעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי הממורט בסעיף	קביעת הוראות לעניין שימור בתי הבאר
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין המקנת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סימון הריסה, קביעת זיקת הנאת וחמקנת של שטחי ציבור.
	סעיף קטן (א)(22)	תכנית לשמירת מבנים מפני רעידות אדמה במסלול הריסה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 37ב' (ז)(1)	+

תצהיר והתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) למסלול בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'		7.9.26

יועץ המשפטי לועדה:

שם ושם משפחה	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אזון, עו"ד		6/9/2026

ת. פרעון | 2007

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור אגף הנכסים ומח' מקרקעין למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה, וחתימת כלל בעלי הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה למתחם או"ח בהסכמה (מתחם או"ח 2).
4. השלמת התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה, נת"ע, חח"י, מי אביבים והשלמת הערות המשרד להגנ"ס לסקר הקרקע (בהתאם לאישור מה-2.9).
5. אישור היח' לתכנון בר קיימא ויח' אדריכל העיר לנספח הבינוי המחייב בסלמה 44 בדגש על דו"ח סנוור, עמידה בתקן בנייה ירוקה, דירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה, ושימוש בגגות ניהול מי נגר.
6. בהתאם לחוות הדעת החברתית, ליווי חברתי כתנאי בהליך הרישוי.
7. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4531 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו. בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5225 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4531 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-26ב' מיום 16/09/2026 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0018-26ב' מיום 16/09/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

חו״ד הצוות: (מוגש ע״י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לוועדה המקומית.
3. אישור אגף הנכסים ומח׳ מקרקעין למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה, וחתימת כלל בעלי הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה למתחם אור״ח בהסכמה (מתחם אור״ח 2).
4. השלמת התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה, נת״ע, מי אביבים והשלמת הערות המשרד להגנ״ס לסקר הקרקע (בהתאם לאישור מה-2.9).
5. אישור היח׳ לתכנון בר קיימא ויח׳ אדריכל העיר לנספח הבינוי המחייב בסלמה 44 בדגש על דו״ח סנוור, עמידה בתקן בנייה ירוקה, דירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה, ושימוש בגגות ניהול מי נגר, ולנספח הבינוי של הבהר ציון חזנוביץ׳.
6. בהתאם לחוות הדעת החברתית, ליווי חברתי כתנאי בהליך הרישוי.
7. חתימה על כתבי ההתחייבות מול היח׳ הכלכלית.
8. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4531 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו. בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5225 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4531 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.
9. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

בישיבתה מספר 0020-26ב׳ מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ״ש לוועדה המקומית.
3. אישור אגף הנכסים ומח׳ מקרקעין למסמכי התכנית ומסמכי איחוד וחלוקה, וחתימת כלל בעלי הקרקע על טבלאות האיזון וההקצאה למתחם אור״ח בהסכמה (מתחם אור״ח 2).
4. השלמת התיאום עם הרשות לאיכות הסביבה, נת״ע, מי אביבים והשלמת הערות המשרד להגנ״ס לסקר הקרקע (בהתאם לאישור מה-2.9).
5. אישור היח׳ לתכנון בר קיימא ויח׳ אדריכל העיר לנספח הבינוי המחייב בסלמה 44 בדגש על דו״ח סנוור, עמידה בתקן בנייה ירוקה, דירוג אנרגטי, ייצור אנרגיה, ושימוש בגגות ניהול מי נגר, ולנספח הבינוי של הבהר ציון חזנוביץ׳.
6. בהתאם לחוות הדעת החברתית, ליווי חברתי כתנאי בהליך הרישוי.
7. חתימה על כתבי ההתחייבות מול היח׳ הכלכלית.
8. חתימה על הסכם תחזוקה של מבנה בית הבאר בהתאם להוראותיה של תכנית תא/4715 שקבעה את המבנה לשימור.
9. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4531 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו. בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5225 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4531 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.
10. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ״י סעיף 86ד׳ לחוק

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מיקום: מצפון - רחוב התחייה ; מדרום - דרך בן צבי ; ממזרח - רחוב שלבים ; ממערב - גבול חלקות 62- 64, ו-71-72 בגוש 7088



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7087	מוסדר	חלק	74-59, 129-127	
7089	מוסדר	חלק		58

שטח התכנית: כ-27.6 דונם

אדריכלי התכנית: רפאל דה לה פונטיין אדריכלים ואורבך הלוי אדריכלים

אדריכלות פיתוח ונוף: REED רם איזנברג עיצוב סביבה

בנייה ירוקה ואיכות סביבה: לשם שפר

הידרולוג: אגסי לויד רימון מהנדסים

אקוסטיקה: ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ

יזם: יובלים סיטי בוי, קבוצת מנרב בע"מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 3- שותפות מוגבלת.

בעלות: יובלים סיטי בוי, קבוצת מנרב בע"מ, ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 3- שותפות מוגבלת, עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

התכנית ממוקמת במרחב שלבים (המצוי בתחום מדיניות שלבים), בסמיכות לאצטדיון בלומפילד וגן כרונינגן מצפון, דרך בן צבי מדרום, ואזור מלאכה המתאפיין ברובו במפעילות מוסכים ממערב.

לאורך הדופן המזרחית של תחום התכנית, ברחוב שלבים, עובר קו המטרו הכחול.

תכנית העיצוב כוללת את כל תחום התכנית הראשית (תא/4963) למעט תאי שטח 601 ו820 – המהווים חלק קטן מרחוב התחיה וגינת כרונינגן. הראשון אינו מצריך התייחסות – היות ומדובר בתחום דרך, והשני יתוכנן מתוך ראייה תכנונית רחבה שתכלול את כל הגן.

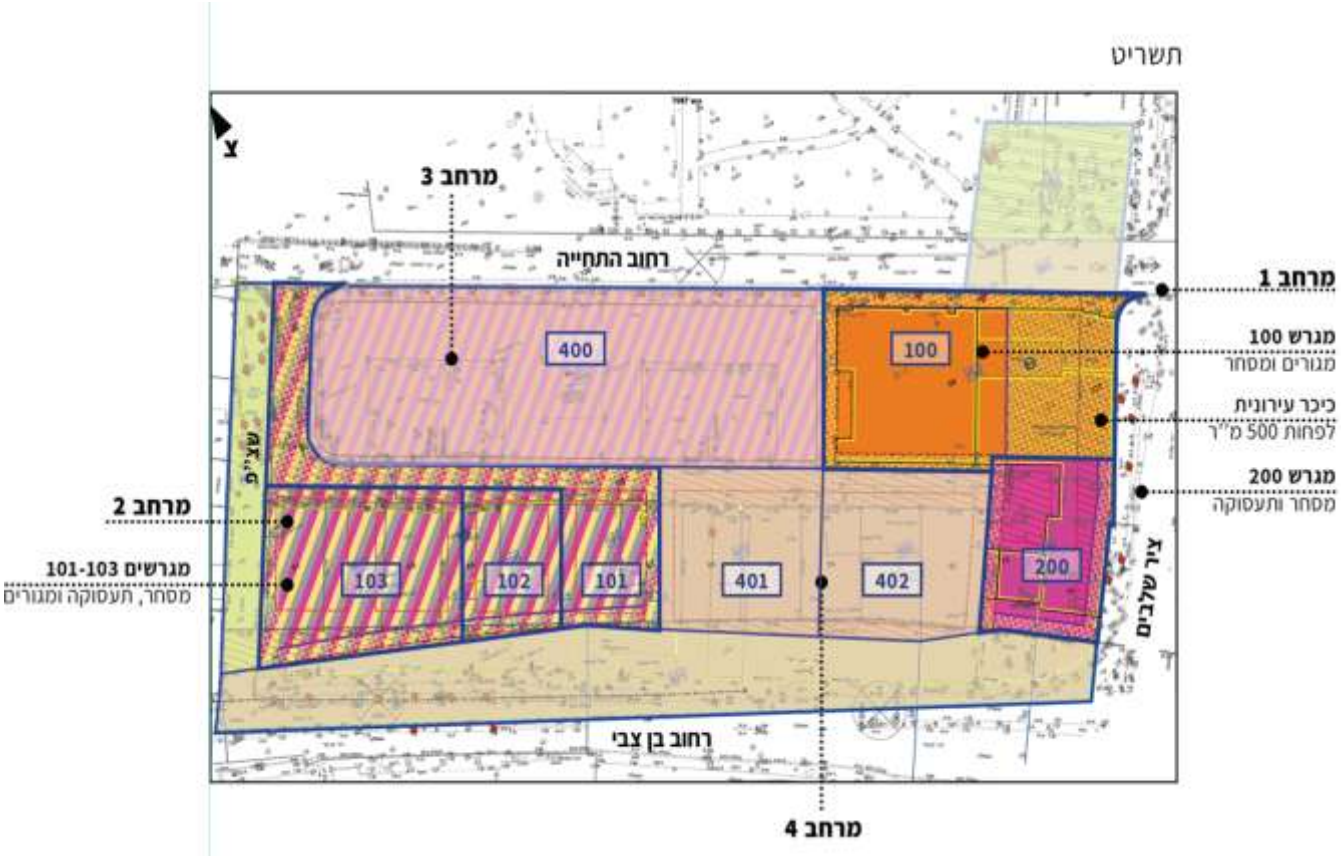
בשטח התכנית קיימים כיום מבנים בעלי טיפוסים ושימושים מגוונים, כמפורט להלן :

מגרשים 100 ו-200 (מרחב 1) - במגרשים אלו קיימים מספר מבנים המיועדים להריסה, ובהם מבנה בן שתי קומות ברחוב התחייה 16, המשמש לאחסנה, מסחר ותעשייה, ובהמשכו מבנים חד קומתיים המשמשים למוסכים ולבתי מלאכה.

מגרשים 103-101 (מרחב 2) - במגרשים אלו קיימים מבנים חד קומתיים המיועדים להריסה, המשמשים לתעשייה ולאחסנה, וכן מבנה מגורים בן שתי קומות.

מגרש 400 (מרחב 3) - במגרש זה קיים מבנה התחייה 16-14, מבנה תעשייה ומלאכה בן שלוש קומות, המאופיין במגוון ייחודי של שימושי סדנאות, מלאכות, מרחבי תעשייה ותרבות.

מגרשים 402-401 (מרחב 4) - במגרשים אלו פועלת תחנת כבאות והצלה – יפו.



מצב תכנוני קיים :

תכנית מק/תא/4963 – "התשב"צ" קיבלה תוקף בתאריך 30/03/2025 :

- התכנית מציעה לחבר את הרצף העירוני ולהפוך את הבלוק שבין רחוב התחייה, שלבים ובן צבי לאזור פעיל בעל שימושים מגוונים של מגורים, תעסוקה ומסחר, לצד מבנה ציבור (כיום תחנת כבאות והצלה) ומבנה המלאכה בתחייה 16-14, שימשיך לתפקד כמרחב למלאכה ויצירה העתיד לשמור על אופיו הייחודי.
- התכנית כוללת כיכר עירונית (כהגדרתה בתכנית הראשית, בבעלות פרטית חלה על ייעוד קרקע מגורים) בקרן הרחובות התחייה ושלבים, בה מוגדרת זיקת הנאה בשטח שלא יפחת מ-0.5 דונם לכיכר, עקרונות של פיתוח בר קיימא ושטחים ציבוריים פתוחים המייצרים רצף הליכתי עם הסביבה המיידית לפרויקט לפנים הבלוק ומקשר בין הכיכר העירונית, חצרות מבנה התחייה ומגרשים 101-103.
- התכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- **ככל וקיימת סתירה בין נתוני תקנון תכנית העיצוב לתקנון התכנית הראשית. תקנון התכנית הראשית תא\4963 גובר.**

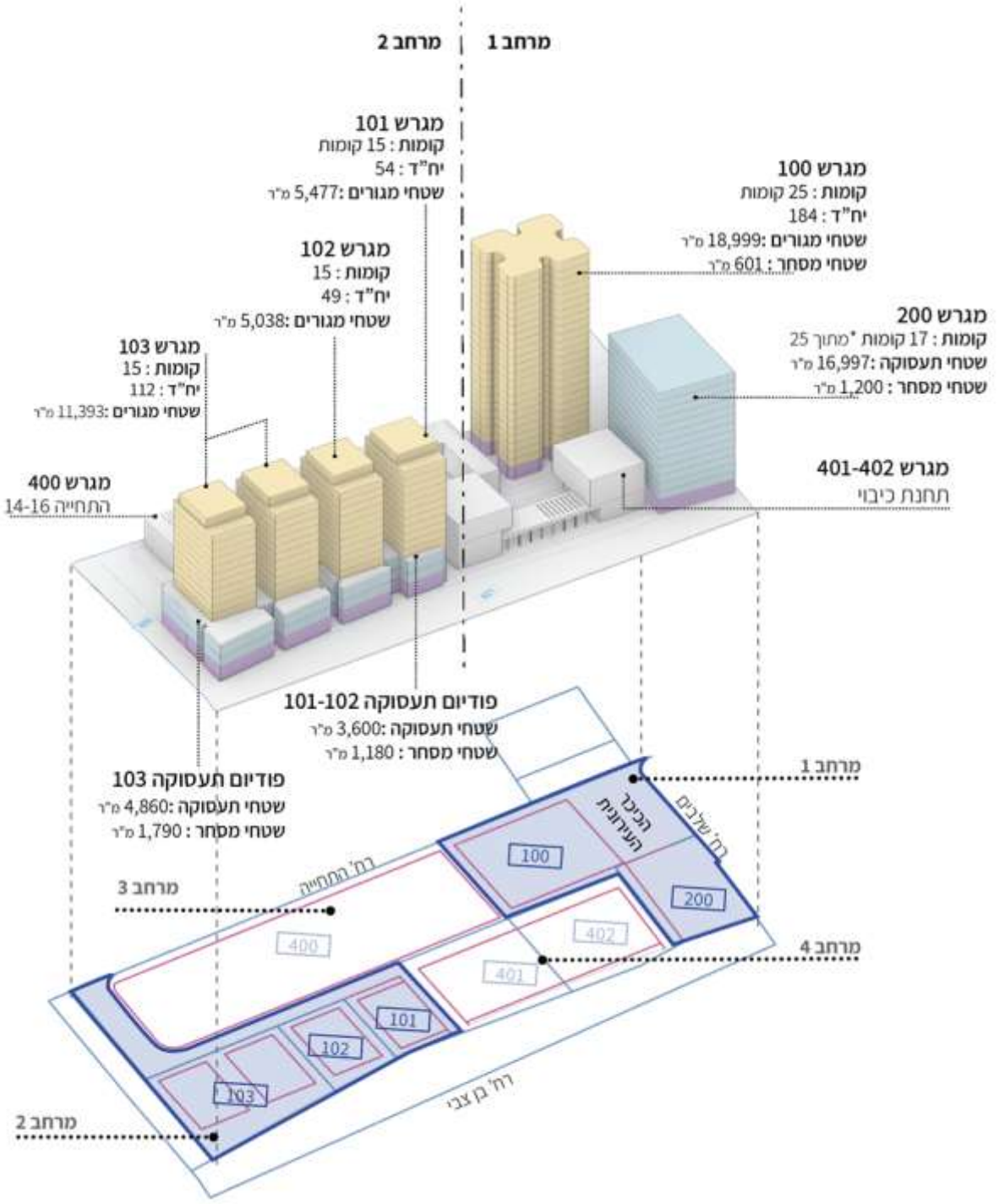
מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית לאפשר סביבה אינטנסיבית עירונית, באמצעות רצף הליכתי פנימי והיקפי, עירוב שימושים, חזיתות פעילות הפונות לכיכר ולרחובות הסובבים, זאת במטרה לחזק את חיות המרחב העירוני לאורך כל שעות היממה ולתרום להיווצרות מרקם עירוני רציף ואיכותי. במסגרת זו נקבעת שפה אדריכלית לכל אחד ממרחבי התכנון, תוך התאמה למארג העירוני הקיים והקשר לרחובות הראשיים והפנימיים.

המרחב תוכנן בגישה אקלקטית המאפיינת את האזור. השפה האדריכלית במרחב הראשון המתחדש מבוססת על יצירת זיקה בין הבינוי החדש לבין אופיו הקיים של המקום, תוך מתן פרשנות עכשווית למאפיינים האדריכליים והחומריים של סביבתו. מבנה המגורים מאופיין בבינוי מגדלי תוך שימוש בחומריות ובאלמנטים המדגישים את האופי של המבנים בסביבה. מבנה התעסוקה שואב את השפה האדריכלית מהאופי התעשייתי הקיים של המקום בחומריות ובמערך החלונות. במרחב השני מתוכנן בינוי בעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה ומגורים. עיצוב המבנה יוצר חזית אחידה באמצעות פתחים אנכיים וקשתות המדגישים כניסות ומעברים ציבוריים, ומשלב בין שפה עכשווית בהתייחסות לאדריכלות יפואית.

התכנית מסדירה את אופי פיתוח המרחב הציבורי והמעברים בו בכיכר עירונית בקרן הרחובות שלבים-התחייה, במעברים הפנימיים והיקפיים, שבילי אופניים המקיפים את המרחב ודרכי גישה מוסדרות לכניסת כלי רכב פרטיים ותפעוליים מרחוב התחייה למרתפים.

כמו כן, התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ולשהייה עבור הולכי רגל וכלי רכב תפעוליים ופרטיים, לשם הבטחת חיבוריות מלאה והמשכיות תפקודית בין כלל המתחמים תוך שמירה על חיבור עתידי תת קרקעי עבור מרחבים 3 ו-4 (המגרשים הציבוריים).



הגדרות העיצוב והפיתוח בתכנית מחולקים לפי ארבעת המרחבים כדלקמן:

<u>מרחב 1 - דופן המזרחית של התכנית - מגרשים 100 ו-200 -</u> מאופיין בבינוי מגדלי, עם מגדל לתעסוקה (מגרש 200) ומגדל למגורים (מגרש 100), בעלי חזיתות מסחריות הפונות לכיכר העירונית ולרחובות התחייה, שלבים ובן צבי. חניון תת קרקעי משותף לשימושי המגורים והתעסוקה עם כניסה אחת מרחוב התחייה בתכסית הבנויה של מגדל המגורים.

מרחב 2 - בדופן הדרום מערבית של התכנית- מגרשים 101,102,103 - מאופיין בבינוי מעורב עם 2 קומות מסד לתעסוקה ופנאי לרבות משרדים, מכוני כושר, בריכות שחיה וכיו״ב, מעל קומת קרקע מסחרית בעלת גלריות שפונות למסחר ו-4 מגדלים למגורים מעל (סה״כ 15 קומות).

חניון משותף עם כניסה מרחוב התחייה (דרך מגרש 101) בזיקת מעבר לרכב למבנה ולחצר התפעולית של מבנה התחייה 16-14. בקומת הקרקע חזיתות מסחריות מלוות רחוב וכוללות מבואות כניסה נפרדות עבור השימושים השונים.

התכנון תואם את שטחי הבנייה והשימושים שנקבעו בתכנית הראשית במרחב 1 ו-2 **בתוספת שטחים בהתאם לתיקון לחוק 163. סך התוספת כ-2535 מ״ר עבור 2 המרחבים** (היקף השטחים הסופי ידיוק בהליך הרישוי בהתאם למוגדר בחוק).

מרחב 3 הכולל את מגרש 400 (בניין התחייה 14) : במגרש מבנה תעשייתי קיים בן 3 קומות סביב 3 חצרות פנימיות המשמשות חנייה, תפעול, ופינוי אשפה. בבניין שילוב שימושים יחודי של בעלי מלאכה, יוצרים, ותעשייה עתירת ידע. לאור ייחודו האדריכלי וחשיבות השימושים בו, הבניין הועבר לעיריית תל אביב-יפו במסגרת התכנית, על מנת להבטיח את הרציפות התפקודית שלו. תכנית העיצוב מתקפת את הבינוי הנוכחי, ומאפשרת שינויים בפיתוח הקרקע ובבניין הקיים בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תכנית העיצוב הנוכחית **מבטיחה את הגישה למגרש זה באמצעות זכות מעבר למעבר ושהיית הולכי רגל, רוכבי אופניים וכל סוגי כלי הרכב במגרשים 103-101,** בכל ימות השנה ובכל שעות היום, כולל בתקופת הבנייה של מגרשים 103-101.





אפיון המבנים בתכנית

<u>מרחב 1 (החלק המזרחי בתכנית): מורכב ממגרש 100 ומגרש 200</u>



הדמיה מרחב 1 מכיוון רחוב התחייה

- <u>במגרש 100</u> - מגדל המגורים בן 24 קומות וקומת קרקע מסחרית, המאופיין בצורה ייחודית עם חזיתות זהות מכל צדדיו, מרפסות משולבות במסה ומסתורי הכביסה שנמצאים בנסיגה מהחזיתות. הבניין מחופה ברפפות וורטיקליות בגוון בהיר אשר מקנות לו מראה אחיד וחיפוי אופקי קשיח בגוון

כהה בין הקומות שמתייחס למבנה התעשייה והמלאכה במרחב. בקומת הקרקע משולבות יחידות מסחריות המלוות את רחוב התחייה ואת הכיכר העירונית.

- במגרש 200 מבנה המשרדים מאופיין כמבנה מונוליטי שמתחבר לאופי של המבנים בסביבה. בבניין 14 קומות לתעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית וכן עד 3 קומות גג טכני. סה״כ 18 קומות מעל הכניסה הקובעת. שטח המסחר במבנה משולב בקומת הקרקע לאורך רחוב שלבים ובן צבי בקולונדה ולכיכר העירונית, ועוד יחידה מסחרית כדוגמת בית קפה/ בר בקומת הגג.

מרחב 2 (החלק הדרום מערבי בתכנית) מורכב ממגרשים 103-101:



הדמיה מרחב 2 מרחוב בן צבי

במגרשים 103-101 : מסד המייצר חזית אחידה לרחוב בן צבי וכולל חיפוי בהיר, חלונות אנכיים, פתחים וקשתות המדגישים את הכניסות והמעברים הציבוריים ומשתלבים בשפת הבנייה של יפו, תוך שמירה על מראה עכשווי.

המסד מחולק לשני נפחים, ביניהם מעבר פנימי בזיקת הנאה לציבור בכל ימות השבוע ובכל שעות היום, המקשר בין רחוב בן צבי לחצרות התחייה 14–16 ומאפשר גישה לחצרות התחייה וליחידות המסחר הממוקמות בחלקו הצפוני של המסד, רוחב המעבר הפנימי לא יפחת מ- 6 מטרים. מעבר נוסף בזיקת הנאה לציבור בכל ימות השבוע ובכל שעות היום, מתוכנן בדופן המערבית של מבנה המסד בקומת הקרקע הפונה לשצ״פ העתידי ומהווה קולונדה. רוחב הקולונדה לא יפחת מ- 3 מטרים נטו מעבר בחלקו הצר ביותר. בקומת הקרקע משולבות יחידות מסחריות התורמות לחיות הרחוב ולשילובו במרקם העירוני המתחדש. מעל קומת הקרקע מתוכננות שתי קומות ייעודיות לתעסוקה ולשימושים נלווים ופנאי. בריכת

השחייה ממוקמת כאלמנט מקשר בין שני נפחי המסד בקומה השנייה מעל המעבר הפנימי ומקרה אותו באזור המקשר.

<u>גובה המבנה המוצע, מס' קומות ומפלסים:</u>

מרחב 1 | תא שטח 100

- גובה מפלס הכניסה הקובעת הינו 7.40 +.תינתן גמישות של עד 50+/- ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה במפלס / בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות וכל שינוי יתבצע בתחום השטח הבנוי.
- גובה קומת הקרקע עד 6 מ' ברוטו מפני הכניסה הקובעת.
- גובה קומה למגורים הינו כ-3.6 מ' ברוטו, פרט לקומת המגורים העליונה שגובהה הינו כ-4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת גג טכני לא יעלה על 8 מ'. ניתן לתכנן את הגג הטכני במספר מפלסים שגובהם הכולל לא יהיה יותר מ 8.0 מ'.
- למבנה תוכננו 3 קומות מרתף, כאשר קיימת אפשרות לתכנון של עד 6 קומות מרתף.
- בשל מיקום התוכנית באזור רגישות נגר מפלסי הכניסה הקובעת למבנה ולתת הקרקע יקבעו מעל רום ההצפה המחושב (במסגרת נספח הניקוז וניהול הנגר) באירוע תכן לתקופת חזרה 100 :1 שנה. כל שינוי יתבצע בתחום הבינוי בלבד.

מרחב 1 | תא שטח 200

- גובה מפלס הכניסה הקובעת הינו 7.90+. תינתן גמישות של עד 50+/- ס"מ במפלס הכניסה הקובעת למבנה בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי, וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה במפלס / בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות וכל שינוי יתבצע בתחום השטח הבנוי.
- גובה קומת הקרקע עד 6 מ', מפני הכניסה הקובעת.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה הינו כ-3.8 מ' ברוטו. תתאפשר פתיחת חללים נקודתיים בלבד בגובה שתי קומות ליצירת אטריום וחיבור מרחבי מקומי בין הקומות, ללא איחוד קומות מלא וללא הפניה לחזית, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- גובה קומת גג טכני לא יעלה על 8 מ', ניתן לתכנן את הגג הטכני במספר מפלסים שגובהם הכולל יהיה יותר מ 8.0 מ'.
- ככל ויתוכנן מעבר טכני (פלנום) בין השימושים הוא ייכלל בגובה הקומות המותר.

מרחב 2 | תאי שטח 101,102,103

- גובה_מפלס כניסה קובעת הינו 7.40+ . תינתן גמישות של עד 50+/- ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות, פרט לחיבור המפלסי בחזית הצפונית הפונה לחצרות התחיה, באזור זה יתאפשר חיבור מפלסי באמצעות מדרגות ורמפה נגישה שתאפשר חיבור נגיש בין המרחב הציבורי וליחידות המסחר בפודיום.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו.
- גובה קומה למגורים הינו כ- 3.6 מ' ברוטו, פרט לקומת המגורים העליונה שגובהה הינו כ- 4.5 מ' ברוטו.

- גובה קומה לתעסוקה הינו כ- 4.5 מ' ברוטו תתאפשר פתיחת חללים נקודתיים בלבד בגובה שתי קומות ליצירת אטריום וחיבור מרחבי מקומי בין הקומות, ללא איחוד קומות מלא וללא הפניה לחזית, לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- בשל מיקום התוכנית באזור רגישות נגר מפלסי הכניסה הקובעת למבנה ולתת הקרקע יקבעו מעל רום ההצפה המחושב (במסגרת נספח הניקוז וניהול הנגר) באירוע תכן לתקופת חזרה 100 :1 שנה. כל שינוי יתבצע בתחום הבינוי בלבד.
- גובה הגג הטכני לא יעלה על 8 מ'.
- למבנה תוכנן כ- 3 קומות מרתף, ניתן יהיה להוסיף עד כ - 3 קומות מרתף נוספות במסגרת כמות המרתפים המתאפשרת בתכנית הראשית, המרתף הינו משותף לכלל מהבנים במרחב 2.

<u>קווי בניין :</u>

מרחב 1 | מגרש 100

- קווי הבניין יהיו : 4 מ' לחזית רחוב התחייה, 30 מ' לכיוון רחוב שלבים (הכיכר העירונית),4 מ' לכיוון מערב, 4 מ' לכיוון דרום כלפי דרך בן צבי.

מרחב 1 | מגרש 200

- קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו : 4 מ' לחזית רחוב שלבים, 4 מ' לחזית בן צבי, 4 מ' לכיוון מערב ולכיוון צפון (הכיכר העירונית) בקו 0.
- מעל לקומת הקרקע קווי הבניין לרחובות שלבים ובן צבי (מזרח ודרום) יהיו בקו 0.

מרחב 2 | מגרשים 103-101

- קווי הבניין של קומות המסד בקומת הקרקע יהיו : 0 מטר לחזית רחוב בן צבי (החזיתות יוצמדו לפחות ב-75% מאורך החזיתות הבנויות), 4 מ' לכיוון מזרח, 4 מ' לכיוון מערב, קו 0 לכיוון צפון. קווי בניין למגדלי המגורים : לרחוב בן צבי לפי תשריט, 8 מ' בין הבניינים, 3 מ' לכיוון צפון.

תמהיל יחידות הדיור

ממוצע יח"ד - השטח העיקרי הממוצע לכלל יח"ד בתכנית יהיה בין 73-71 מ"ר, בהתאם לתכנית הראשית (סעיף 4.1.2.א.4.א). לשטח זה יתווסף שטח מיגון בהיקף של 3-6 מ"ר לא כולל קירות פנים כך שממוצע שטח פלדלת עבור כל מרחב יהיה :

מרחב 1 : שטח פלדלת ממוצע : כ- 90 מ"ר

מרחב 2 : שטח פלדלת ממוצע : כ- 87 מ"ר

מחתם התשב"צ (מרחב 2+1)					
תמהיל דירות		ע"פ תבע		אחוזים	סה"כ
S	63>	**20%**	**79.80**	22%	87
M	64<85			21%	83
L	86<105	**20%**	**79.80**	38%	153
XL	>106			19%	76
סה"כ				**100%**	**399**

		100		101		102		103			
שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)		יח"ד לפי תא שטח 100		יח"ד לפי תא שטח 101		יח"ד לפי תא שטח 102		יח"ד לפי תא שטח 103		סה"כ בתכנית	
		דירות רגילות		דירות רגילות		דירות רגילות		דירות רגילות			
קטגוריות גודל - מדיניות הדיור	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח	מס' יח"ד	סה"כ שטח	מס' יח"ד	סה"כ שטח	מס' יח"ד	סה"כ שטח	מס' יח"ד	סה"כ שטח	אחוזים בתכנית
דירה קטנה מאוד 35-50	35-40											
	41-50	0	0	9	419.4	0	0	0	0	9	419.4	2.3%
סה"כ בקטגוריה		**0**	**0**	**9**	**419.4**	**0**	**0**	**0**	**0**	**9**	**419.4**	**2.3%**
דירה קטנה - 51 65	51-60	46	2461	1	51.7	9	460.8	22	1153.2	78	4126.7	19.5%
	61-65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
סה"כ בקטגוריה		**46**	**2461**	**1**	**51.7**	**9**	**460.8**	**22**	**1153.2**	**78**	**4126.7**	**19.5%**
דירה בינונית 66-85	66-75	44	3190	9	648.9	9	652.5	18	1305	80	5796.4	20.1%
	76-85	0	0	1	79.9	0	0	2	159.2	3	239.1	0.8%
סה"כ בקטגוריה		**44**	**3190**	**10**	**728.8**	**9**	**652.5**	**20**	**1464.2**	**83**	**6035.5**	**20.8%**
דירה בינונית גדולה -86 105	86-90	0	0	18	1557.9	9	776.7	22	1906	49	4240.6	12.3%
	91-100	0	0	2	192	0	0	2	200.6	4	392.6	1.0%
	101-105	44	4576	0	0	18	1863.9	38	3934	100	10373.9	25.1%
סה"כ בקטגוריה		**44**	**4576**	**20**	**1749.9**	**27**	**2640.6**	**62**	**6040.6**	**153**	**15007**	**38.3%**
דירה גדולה 106-120	106-120	0	0	10	1121	0	0	4	456.8	14	1577.8	3.5%
דירה גדולה מאוד 121+	121-130	46	5681	1	124.8	1	124.7	0	0	48	5930.5	12.0%
	131-140	0	0	1	136.2	1	133.5	0	0	2	269.7	0.5%
	141-150	2	296	0	0	0	0	0	0	2	296	0.5%
	151+	2	339	2	354.6	2	321.8	4	665.6	10	1681	2.5%
סה"כ בקטגוריה		**50**	**6316**	**4**	**615.6**	**4**	**580**	**4**	**665.6**	**62**	**8177.2**	**15.5%**
סה"כ		**184**	**16543**	**4**	**4686.4**	**49**	**4333.9**	**112**	**9780.4**	**399**	**35,344**	**100%**

בנוי, חזיתות המבנים ומעטפת

<u>מרחב 1 | מגרש 100 | מגדל מגורים</u>

א. **חומרים-**

- חומרי הגמר יהיו בגוון בהיר, בשילוב אלמנטי הצללה וורטיקלים
- רפלקטיביות כל חומרי החיפוי לרבות הזיגוג במבנה המוצע תהיה בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת ההיתר.
- אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר.

ב. **מרפסות -** ישולבו במסת הבינוי.

ג. **מסתורי הכביסה -** ימוקמו בחזיתות הבניין בנסיגה, כחלק מהמסה ומהעיצוב האדריכלי.
חזיתות המסתורים יחופו ברפפות המאפשרות מעבר אוויר עבור המערכות.

ד. **ממ״דים -** ימוקמו בנסיגה מחזיתות הבניין כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.

<u>מרחב 1 | מגרש 200 | מגדל משרדים</u>

א. **חומרים** – חיפוי החזיתות יתוכנן באופן שיקנה למבנה מראה תעשייתי תוך שימוש באלמנטים בתצורת ״בריקים״ עשויים מקלינקר/טרקוטה/בטון אדריכלי וכד׳ בגוון מט מחוספס. אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר. רפלקטיביות כל חומרי החיפוי לרבות הזיגוג במבנה המוצע תהיה בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת ההיתר.

ב. **מרפסות-** ככל ויוחלט לבצע מרפסות אלה ישולבו במסת הבינוי.

<u>מרחב 2 | מגרשים 101,102,103 | מגורים</u>

א. **חומרים -** חומרי הגמר יהיו על פי רוב מבוססים על חומרים קשיחים או חומרים מורכבים בגוון בהיר. אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר. רפלקטיביות כל חומרי החיפוי לרבות הזיגוג במבנה המוצע תהיה בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת ההיתר.

ב. **מרפסות-** המרפסות ישולבו בנפח הבינוי בכל חזיתות המבנה. (פרט למרפסות הבולטות בחזית הקדמית לכיוון רחוב בן צבי)

ג. **מסתורי כביסה** – ימוקמו בחזיתות צידיות, בהתאם להנחיות מרחביות.

ד. **ממ״דים -** ימוקמו בחזיתות צידיות, בהתאם להנחיות מרחביות.

<u>כלל המרחב</u>

א. **אופן עיגון-** החיפויים יהיו בתליה יבשה. אופן תלייה אחר מחוייב באישור אדריכל העיר ובתנאי שתוכח יעילות הביצוע, איכות הבידוד, האיטום, ניראות והתאמה לתקינה ירוקה ובת קיימא.

ב. **הצללות וסגירות חורף** – תתאפשר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות במקומות המסומנים בתכנית העיצוב לאורך החזית המסחרית, בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח, ועל פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק ואישורם.
פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה .

ג. **שילוט**
שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח׳ השילוט העירונית ובאישורה.

ד. **חזית חמישית**

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט מתקן לניקוי חזיתות בעת פתיחתו לצורך ניקוי.
- יתוכנן גג מועיל – גג מעכב נגר (כחול) ו\או פוטו וולטאי (חום) בשטח שלא יפחת 80% משטח הגג הפנוי ממערכות, ללא גישה לדיירים. בסה"כ מתוכנן כ- 894 מ"ר פנלים פוטוולטאים לפי תכניות אדריכליות.

ה. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

קומות הקרקע/קומת הכניסה

<u>מרחב 1 | מגרש 100</u>

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה למגורים תהיה במפלס הרחוב דרך לובי מכיוון רחוב התחייה.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון הכיכר העירונית, רחוב התחייה והמעבר האחורי מדרום.
- הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה ברמפה משותפת למגרש 100 ומגרש 200 מרחוב התחייה, כמסומן בתכנית וירשמו זיקות הנאה הדדיות.
- ניתן יהיה לשנות את מיקומי הכניסות למבואה בשלב הגשת ההיתר באישור אדריכל העיר.

ב. **קומת הקרקע**

- תינתן גמישות של עד 50+/- ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות. כל שינוי מפלסי יתקיים בתחום הבינוי בלבד.
- הכיכר העירונית (בסעיף 2.1) והפיתוח במרחב יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתר הבניה, בתאום ואישור אדריכל העיר ובאישור אגף שפ"ע .
- מפלס קומת הקרקע יהיה נגיש מהרחובות הגובלים.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופניים ימוקמו במרתף, בנוסף ישולבו כ-100 חניות אופניים בפיתוח.
- חדרים ומתקנים טכניים יתוכננו בקומות המרתף, בקומת הקרקע ובגג.

<u>מרחב 1 | מגרש 200</u>

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה למבנה התעסוקה תהיה במפלס הרחוב דרך מבואה מכיוון הכיכר העירונית. ניתן יהיה לתכנן את לובי הכניסה כחלל דו- תכליתי עם מזנון/ בית קפה ופינות ישיבה.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון הכיכר העירונית (כיוון צפון), מרחוב שלבים (כיוון מזרח), רחוב בן צבי (כיוון דרום).

- הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה ברמפה משותפת למגרש 100 ומגרש 200 מרחוב התחייה.

ב. **קומת הקרקע**

- החזיתות כלפי הרחובות המסחריות במפלס הרחובות ההיקפיים תהינה בנסיגה של קולונדה המשכית לחזית המבנה. בין מישור החזית המסחרית לבין הקו החיצוני של עמודי הקולונדה/ קו הבניין שמעל, ישמרו לפחות 4 מטר מהם 3 מטר פנויים לחלוטין למעבר.
- בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל בשלוש חזיתות המבנה יותרו סגירות חורף (פרגוד) עבור השימושים המסחריים, בכפוף להנחיות המרחביות של עריית תל אביב-יפו ולתאום עם אגף לרישוי עסקים לגבי גבולותיהן והבטחת המעבר הציבורי שיוותר.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופניים / חניית אופניים ומלתחות יהיו במרתף, בנוסף ישולבו כ-40 חניות אופניים בפיתוח.
- חדרים ומתקנים טכניים לרבות חדרי מחשב וכד׳ יתוכננו בקומות המרתף או בקומות העליונות של המבנה.

<u>מרחב 2 | מגרשים 101,102,103</u>

א. **כניסות המבנים**

- הכניסה למבואות התעסוקה תהינה ממפלס רחוב בן צבי (כיוון דרום)
- הכניסה למבואות המגורים תהינה מצידי המבנה: ממזרח בתא שטח 101, ממערב בתא שטח 103 ומהמעבר הפנימי בין הבניינים במגרשים 102-103.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מרחוב בן צבי (כיוון דרום), מהמעבר הפנימי בין מגרשים 102 ו-103 (בין הבניינים) ומהרחוב הפנימי הצפוני הגובל במגרש הציבורי.
- הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה ברמפה משותפת למגרשים 101,102,103 מרחוב התחייה.

ב. **קומת הקרקע**

- החזיתות במפלס הרחוב תהינה בגבול קו הבניין.
- תינתן גמישות של עד 50+/- ס״מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו׳) יפורטו במסגרת הוצאת היתר הבניה, בתאום ואישור אדר׳ העיר ובאישור אגף שפ״ע.
- מפלס קומת הקרקע יהיה נגיש מהרחובות הגובלים ללא מדרגות, ככל הניתן.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופניים / חניית אופניים והמלתחות יהיו במרתף. בנוסף ישולבו כ-75 חניות אופניים בפיתוח.
- תתוכנן לחניות הציבוריות (תעסוקה/מסחר) מעלית יעודית מחזית צד המבנה.
- חדרי האופניים עבור המגורים ימוקמו במרתפים, קרוב ככל הניתן לגרעיני המגורים.
- חדרים ומתקנים טכניים יתוכננו בקומות המרתף והגג, בנוסף יתוכנן חדר מכונות עבור הבריכה בקומות המסד.

נגישות:

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות במועד קבלת היתר הבניה המלא ויינתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה בתחום הבניה החדשה:

<u>מרחב 1 | מגרשים 100 ו-200</u>

- פתרון החניה לרכב יהיה תת קרקעי. לרבות פתרון לרכב תפעולי ודו-גלגלי .
- הכניסה לחניון מגרש 100 ומגרש 200 תהיה משותפת לשני המגרשים מרחוב התחייה כמסומן בתכנית.
- במרתף העליון תמוקם חצר המשק, פריקה, טעינה ואשפה.
- תקן החניה בתכנית יהיה מקסימלי. לשימושי המסחר הוא 1:50, התעסוקה הוא 1:350 והמגורים לפי תקן 1:0.8.
- תקן חניה לאופניים יהיה לפי מדיניות עירונית תקפה לעת הוצאת היתר.
- מתקני אופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית ,ימוקמו בפיתוח בקומת הקרקע ובחדרים במרתפים, בהתאם להנחיות מדיניות עירונית.
- הרמפה תחל מקומת הבינוי בקומת הקרקע.

<u>מרחב 2 | מגרשים 101,102,103</u>

- פתרון החניה לרכב יהיה תת קרקעי לרבות פתרון לרכב תפעולי ודו גלגלי.
- הכניסה לחניון תהיה משותפת לשלושת המגרשים מרחוב התחייה כמסומן בתכנית עיצוב אדריכלית.
- הרמפה תחל מקו הבינוי בקומת הקרקע.
- במרתף העליון תמוקם חצר המשק, פריקה, טעינה ואשפה.
- תקן החניה בתכנית יהיה מקסימלי. לשימושי המסחר הוא 1:50, התעסוקה הוא 1:350 והמגורים לפי תקן 1:0.8.
- תקן חניה לאופניים יהיה לפי מדיניות עירונית תקפה לעת הוצאת היתר.
- מתקני אופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית , ימוקמו בפיתוח בקומת הקרקע ובחדרים במרתפים, בהתאם להנחיות מדיניות עירונית.
- יתאפשר מעבר בתת הקרקע למרתפים בתאי שטח 400 ו/או 401 (סעיף 3.2.4.3.ב)

מערכות בתחום הבניה החדשה:

<u>מרחב 1 | מגרשים 100 ו-200</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים:**

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- גמל המים ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע.
- מאגרי המים של המבנה מתוכננים בקומת מרתף החניה התחתון ובקומות הטכניות העליונות, תשמר הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש.
- חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1- או בגלריה של קומה 1-, בתיאום עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. **תאים פוטוולטאים:** במרחב יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בגגות הפנויים ממערכות בלבד, תתאפשר בנוסף התקנה על גבי סככות בגובה של 3.5 מ' מעל למישור הגג באזורים

הפנויים ממערכות. במגרש 200 ניתן לקרות את מרפסת הבר/ בית קפה באמצעות סככה/ פרגולה בשילוב פנלים פוטו- וולטאים בגובה גדול יותר מ3.5 מ'. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים, בתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למרחב.

ג. **מערכות מיזוג אויר:**

- <u>מגורים</u> - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים .(VRF,VRV,DX) יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון.
- <u>מסחר</u> - יתוכננו מזגנים נפרדים ,(VRF,VRV,DX) לכל חנות וימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף. הכל בהתאם להמלצות בחוו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.
- <u>משרדים</u> – מגרש 200 – מערכות המיזוג במבנה המשרדים יהיו באמצעות צ'ילרים בעיבוי מים עם מגדלי קירור או צ'ילרים בעיבוי אוויר או באמצעות VRF שימוקמו על גג המבנה- יאושר סופית במסגרת היתר בנייה.
- <u>מסחר</u> – מגרש 200 – היחידות יקבלו הזנת מי קרור ממערכות המיזוג של מבנה התעסוקה, ביחידות המסחר יותקנו יחידות מיזוג אוויר מבוססות מיי קירור.

ד. **אוורור חניונים, פליטות מנדפים ואגזוזים:**

- פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בקומת הקרקע של המבנה באמצעות רפפות על גבי החזית ו\או בפיתוח.
- מפוחי האוורור ופינוי העשן של החניון יותקנו בקומות המרתף.
- פליטת האוויר של החניון תיעשה דרך פיר בגרעין המבנה העולה עד לגג המבנה.
- פירי מנדוף ממטבחים ומסעדות ישולבו בגרעין המבנה ויעלו עד לגג המבנה .
- פיר פליטת האגזוזים מחדרי הגנרטורים יעלה לגג המבנה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

- מערך האשפה יהיה בתת קרקע.
- פינוי האשפה יעשה באמצעות מכולת דחס ע"י העירייה.
- שינוע האשפה ברמה הפנים מתחמי יהיה באחריות חברת הניהול והאחזקה של המרחב.

ו. **תאורה:** התאורה האדריכלית במבנה ובפיתוח תהיה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ובאישור אדריכל העיר .

ז. **כיבוי אש:**

- במגרש 100 רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הפונה לרחוב התחייה כמסומן בתכנית העיצוב ובאישור רשות הכבאות.
- רחבה נוספת במגרש 200 בצומת הרחובות שלבים ובן צבי.
- ברזי סניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנה ובכפוף להנחיות כיבוי אש.
- מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

<u>מרחב 2 | מגרשים 101,102,103</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים:**

- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

- גמל המים, ברזי הסניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע ככל הניתן.
- מאגרי המים של המבנה מתוכננים בקומת מרתף החניה התחתון ובקומות הטכניות העליונות, תשמר הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש .
- חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתיאום עם חברת החשמל ובאישורם.

ב. **תאים פוטוולטאים:** במרחב יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בגגות הפנויים ממערכות ו/או על גבי סככות בגובה של 3.5 מ' מעל למישור הגג. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים, בתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למרחב.

ג. **מערכות מיזוג אויר :**

- מגורים - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים .(VRF,VRV,DX) יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון.
- מסחר ותעסוקה - יתוכננו מזגנים נפרדים ,(VRF,VRV,DX) לכל חנות וימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או על גג הפודיום.
- יתוכננו צ'ילרים על גגות מבני המגורים 103-101 עבור שטחי המשרדים.
- הכל בהתאם להמלצות בחוו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה.
- כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

ד. **אוורור חניונים, פליטות מנדפים ואגזוזים:**

- פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בקומת הקרקע של המבנה באמצעות רפפות על גבי החזית.
- מפוחי האוורור ופינוי העשן של החניון יותקנו בקומת המרתף העליונה .
- פליטת האוויר של החניון תיעשה דרך פיר בגרעין המבנה העולה עד לגג המבנה.
- פירי מנדוף ממטבחים ומסעדות ישולבו בגרעין המבנה ויעלו עד לגג המבנה .
- פיר פליטת האגזוזים מחדרי הגנרטורים יעלה לגג המבנה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור:**

- מערך האשפה יהיה בתת קרקע.
- פינוי האשפה יעשה באמצעות מכולת דחס ע"י העירייה.
- שינוע האשפה ברמה הפנים מתחמי יהיה באחריות חברת הניהול והאחזקה של המרחב.

ו. **בריכות שחיה :** בקומה 3, בגשר המחבר בין שני המגרשים 102 ל - 103, תתוכנן בריכת שחיה לשימוש התעסוקה ו/או המגורים. בנוסף ימוקם חדר טכני בצמוד לבריכה.

ז. **תאורה:** התאורה האדריכלית במבנה ובפיתוח תהיה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ובאישור אדריכל העיר.

ח. **כיבוי אש:**

- רחבת כיבוי אחת ממוקמת בחזית הבניין הפונה לרחוב בן צבי כמסומן בתכנית העיצוב, הרחבה השנייה ממוקמת צפונית למגרשים 101,102,103.
- ברזי סניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנה ככל הניתן ובכפוף להנחיות כיבוי אש.
- מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח נופי - זיקות הנאה ופיתוח מפלס קומת הקרקע שלב ביניים ומצב סופי</u>

<u>מגרש 100 - הכיכר העירונית</u> – ממוקמת בחלקו המזרחי של מגרש 100 בקרן הרחובות תחייה - שלבים, ומהווה שער כניסה למגדלי המגורים והמשרדים. הכיכר מתוכננת כמרחב ציבורי ללא גדרות ומכשולים להולך הרגל לצורך כך תירשם בה זיקת הנאה. הכיכר תפותח כמרחב המשכי ונגיש לרחובות הסובבים כולל אלמנט מים, אזורי גינון, נטיעות, אזורי ישיבה לציבור ולמסחר בכפוף למדיניות העירונית אישור אדריכל העיר, שפ"ע ורישוי עסקים, לעת הבקשה להיתר.

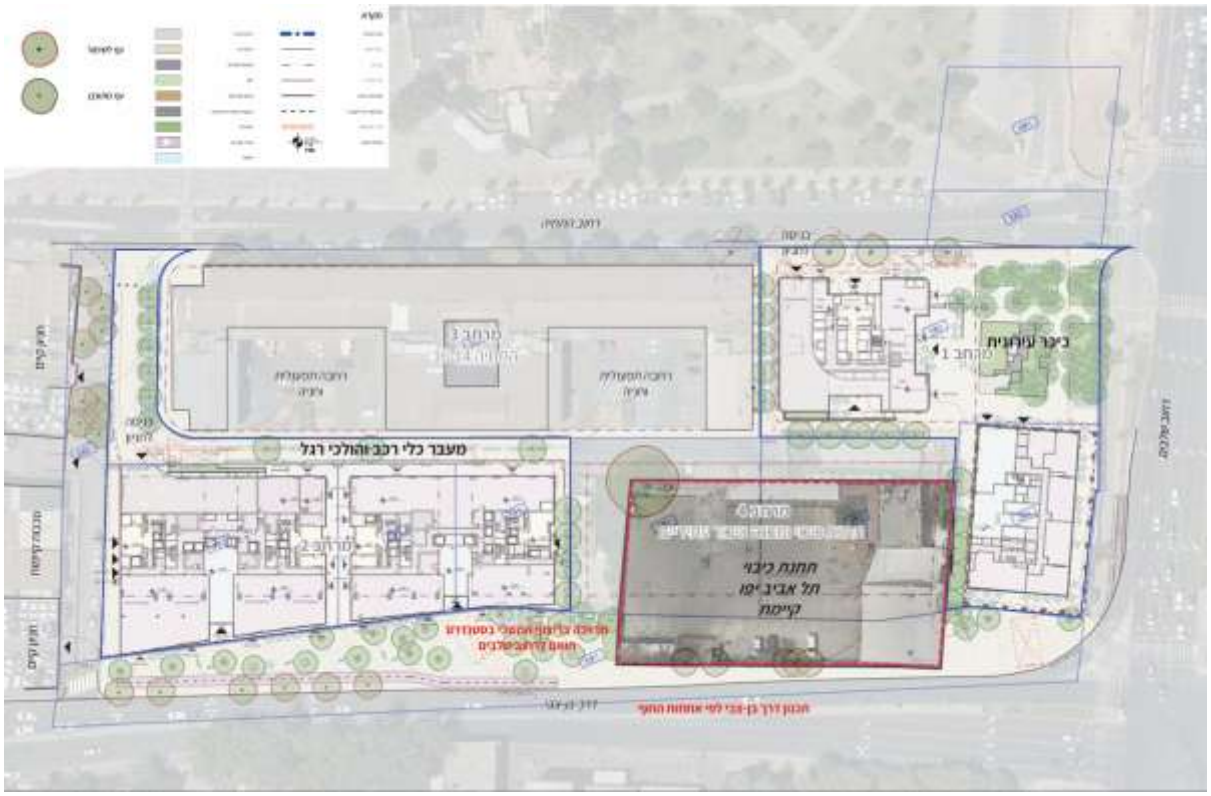
בשלב הביניים, טרם השלמת כלל מרכיבי הפרויקט, יבוצעו התאמות זמניות במרחב הציבורי ובשטחים הגובלים במתחמי הבינוי, כמפורט להלן:

מגרש 200 – בקרן הרחובות שלבים ובן צבי, בשלב הביניים תושלם המדרכה בתחום המגרש ובממשק עם המרחב הציבורי. ללא ביטול הפניה ימינה בתחום הדרך.

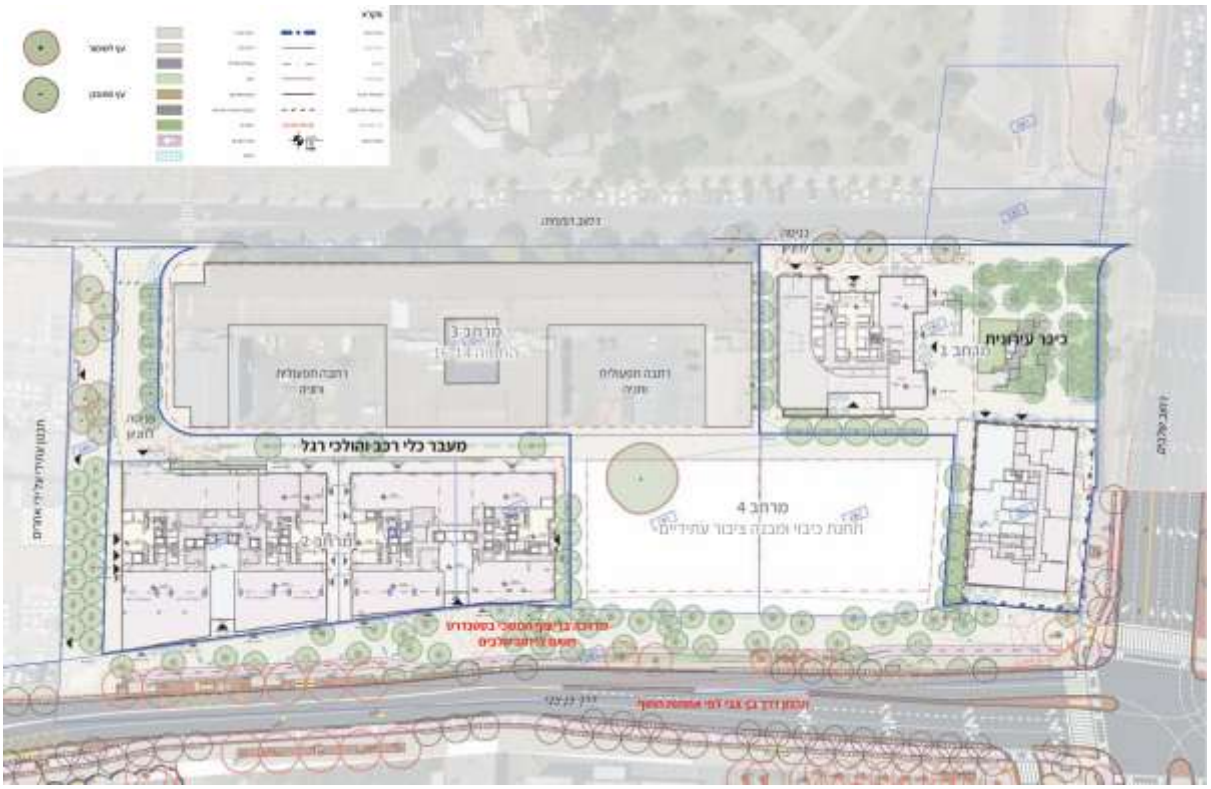
מגרש 103 – בצדו המערבי של המגרש, במצב הזמני- ישמר הכביש הקיים ותינתן גישה לחניון מרחוב התחייה ולמוסכים מרחוב בן צבי, לא יתאפשר מעבר ממונע מרחוב התחייה לרחוב בן צבי. כמו כן, תתאפשר כניסת רכבים למגרשים הסמוכים, כמסומן בתכנית שלב הביניים.

במצב הסופי - ימומש באזור זה שצ"פ עירוני המשכי מרחוב בן צבי לרחוב התחייה בהתאם למסמכי התכנית הראשית.

תכנית פיתוח לשלב הביניים



תכנית פיתוח לשלב הסופי



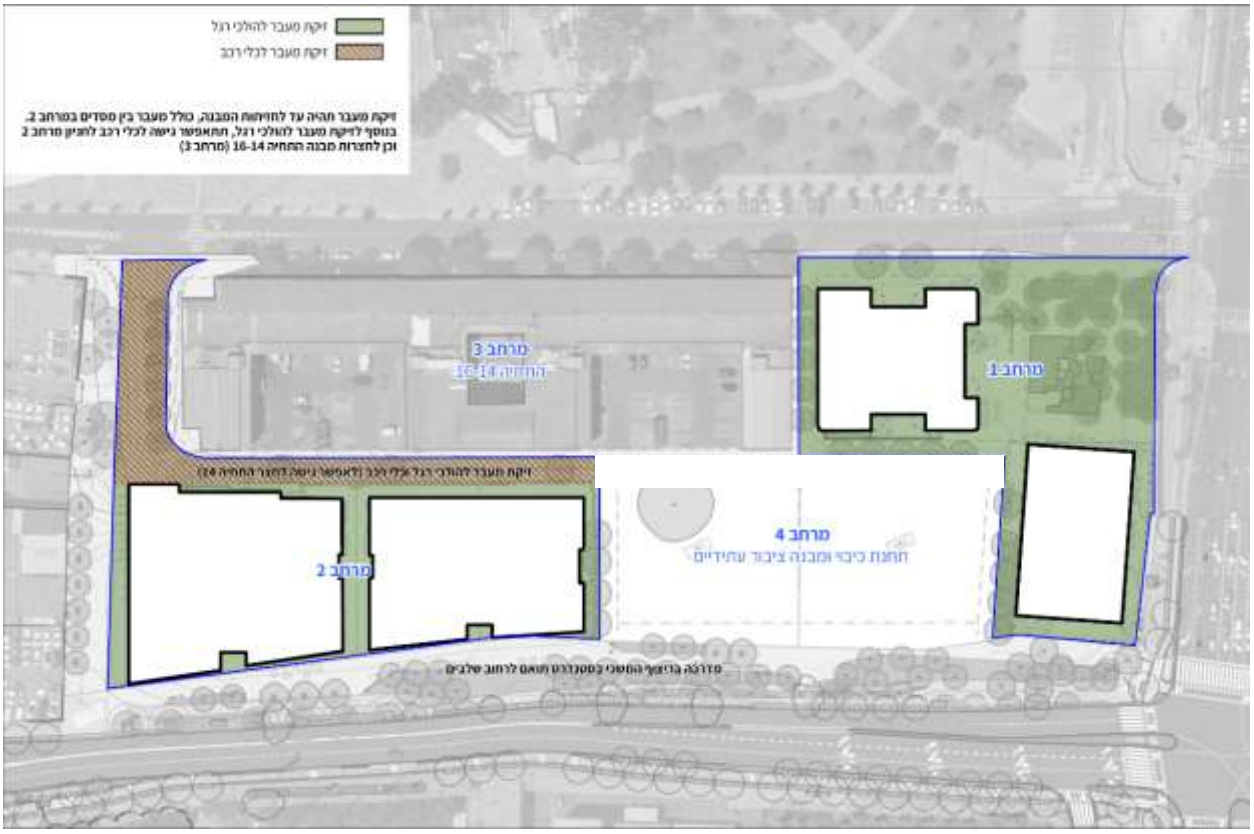
עקרונות פיתוח

- מרחב הכיכר העירונית יהיה פתוח ומזמין בכל שעות היממה וישרת את הדיירים, עובדי המקום ועוברי אורח כאחד.
- מערך התפעול, פינוי האשפה וחניה בתחיה 14 יתקיים בדומה למצב הקיים.
- רחובות גובלים יתוכננו בשפת העיצוב העירונית עד לחזיתות המבנים.

שטחים פתוחים /זיקות הנאה

- זיקת הנאה תירשם לטובת הציבור לשהייה ולמעבר במפלס הקרקע, ללא מגבלת זמן בשטח זיקות ההנאה לציבור יתאפשרו מעבר ושהייה 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים. לא יתאפשרו קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא בשטחים פתוחים בזיקות הנאה פרט לקולנדה וקומות מפולשות בהן יש צורך בעמודים.
- במרחב 2 : מערכות תת קרקעיות כגון : מאגרי השהייה, חלחול ופתרונות למי נגר הממוקמים באזור זיקת מעבר להולכי רגל וכלי רכב יתוחזקו ע״י היזם.

סכמת זיקות הנאה על גבי תכנית פיתוח



פיתוח השטח

א. **שטח פנוי מבנייה**

- תכנית עיצוב זו מקדמת את מרחב 1 ו-2 ולכן החישוב הינו לפי סעיף 6.3 (2)(ב) בהוראות התכנית הראשית – כך שתכסית הבינוי העילי בשני המרחבים לא תעלה על 66%.
- שטח מרחב 1 : 5.272 דונם
- שטח מרחב 2 : 5.802 דונם
- שטח המגרשים הכולל : 11.074 דונם
- שטח תכסית המרתף – מרחב 1 : 4.475דונם כ- 40% מכלל שטח התכנית ו85% משטח מרחב 1
- שטח תכסית המרתף – מרחב 2 : 4.877דונם כ- 44% מכלל שטח התכנית 84% משטח מרחב 2
- שטח פנוי מבנוי מרחב 1 : 16%
- שטח פנוי מבנוי מרחב 2 : 16.5%

ב. **פירוט פתרונות לניהול מי נגר יופיעו בפרק בניה ירוקה.**

ג. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

- נטיעות עצים יהיו באזורים בהם נדרש כיסוי צל, ציון וליווי מעבר הולכי רגל, וליצירת מרחבי שהייה.
- נטיעות עצים יהיו בעדיפות מעל קרקע טבעית ומעל מרתפים .
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ככל שיידרש ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם להנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב ויהיו בעומק גנני מינימלי עומקו של בית הגידול 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו״ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- עצים לשימור בתחום התוכנית יטופלו בכפוף להנחיות האגרונום, כל שכן עצים בתחום המדרכות הגובלות. יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע״פ חוק.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד׳.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- בעץ מלווה רחוב או מעבר רכב בביל פנימי, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ׳ לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- <u>צל ונטיעות במרחב הציבורי</u>: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083, ביחס שלא יפחת מעץ בוגר לכל 50 מ״ר פנויים. כל זאת בהתחשב בצרכים התפעוליים של סביבת התכנית. תכסית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ- 40%, כל זאת בהתחשב בצרכים התפעוליים של סביבת התכנית.

ד. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**

- יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.
- תאורה ופרטי הפיתוח: בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ״ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.
- פרטי פיתוח בתחום אחזקת העירייה יתוכננו בתיאום עם הגוף המתחזק.

מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

דרישה זו תחול על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

א. **תקינה לבנייה ירוקה**

- על מבני המגורים לעמוד בתקן הבנייה הירוקה ברמת 4 כוכבים.
- למבנה התעסוקה מוצעת עמידה בתקן הבנייה הירוקה ברמת 3 כוכבים, בכפוף לאישור העירייה.

ב. **תקינה ליעילות אנרגטית**

מבני המגורים יעמדו בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 בקריטריונים הרלוונטיים, עם דירוג מינימאלי ליח"ד של B. שטחי התעסוקה יעמדו בדירוג אנרגטי A.

ג. **דו"ח רוחות**

- ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

ד. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

- בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- חזיתות המעטפת האטומים במבני המגורים יבוצעו בשילוב חיפוי בהיר.

ה. **ניהול מי נגר**

- בשל אופי התכנית למעבר לרכב ו/או הולכי רגל יתוכננו באופן שיאפשר קליטת מי נגר מיטבית כגון: ריצוף/אספלט מחלחל, פתחי ניקוז, מצע מחלחל וכיו"ב.
- לפחות 50% מיעד נפח הנגר היממתי ינוהל באמצעות מאגרים.
- להלן פירוט ניהול נגר בחלוקה למתחמים:

מרחב 1:

- שטח הקרקע הפנוי לחלחול הינו כ- 0.823 דונם שהם כ-15.6% שטחי חלחול במרחב מתוכם. 0.34 דונם (6.5%) שטח קשיח מחלחל ו-0.483 דונם (9.1%) שטחי גינון מחלחלים.
- בנוסף לשטחי החלחול ייושמו אמצעי ניהול נגר נוספים- קידוחי החדרה/מאגר השהיה וגגות כחולים.
- מתוכננים 4 קידוחי החדרה עם יכולת להחדיר 6.7 מ"ק מי נגר בטווח של 10 דקות, דהיינו 26.8 מ"ק מסך הנגר המחושב למרחב באותו פרק זמן.
- חלופה נוספת לקידוחי ההחדרה הינה מאגר השהיה בנפח 42 מ"ק.
- מתוכננת גם השהיית מי נגר בגגות מבני המגורים, בנפח 45 מ"ק שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל-71.8 מ"ק בפתרון קידוחי החדרה או לחלופין ל-87 מ"ק בפתרון מאגר השהיה.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.
- לא תתאפשר הקמת מגרש 200, אלא לאחר הבטחת פתרון לניהול הנגר במגרש 100.

מרחב 2:

- שטח הקרקע הפנוי לחלחול הינו- 0.88 דונם שהם כ-15.1% שטחי חלחול במרחב, מתוכם 0.566 דונם (9.7%) שטח קשיח מחלחל ו-0.314 (5.4%) שטחי גינון מחלחלים.
- בנוסף לשטחי החלחול ייושמו אמצעי ניהול נגר נוספים- קידוחי החדרה/מאגר השהיה וגגות כחולים.
- מתוכננים 6 קידוחי החדרה עם יכולת להחדיר 6.7 מ"ק מי נגר בטווח של 10 דקות, דהיינו 40.2 מ"ק מסך הנגר המחושב למרחב באותו פרק זמן.

- מתוכננת גם השהיית מי נגר בגגות מבני המגורים, בנפח 78 מ"ק שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל-118.2 מ"ק בפתרון קידוחי החדרה או לחלופין ל-143 מ"ק בפתרון מאגר השהיה.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.

דיוק השטחים יעשה בתכנון מפורט לקראת בקשה להיתר הבנייה.

- יעד נפח הנגר לניהול ויעד הספיקה היוצאת המווסתת יהיה בהתאם להוראות נספח הניקוז וניהול הנגר. אמצעי ניהול הנגר, פריסתם ומיקום מוצאי הספיקה המווסתת יקבעו בתיאום עם היחידות העירוניות הרלוונטיות.

ו. **חזית חמישית:**

- יתוכנן גג מועיל (כחול\חום) בשטח שלא יפחת מ 80% מסך שטח הגגות הפנויים ממערכות טכניות ללא גישת דיירים.
- מפרטי תכנית הגג המועיל יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר.
- יעד ייצור אנרגיה שנקבע למתחם כולו על בסיס סקר האנרגיה עומד על 212,963 קוט"ש לשנה.

בהתאם לכך, תוכננו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה מתחדשת על כלל מבני הפרויקט, בשטח של סה"כ 894 מ"ר . על מבנה במגורים במגרש 100, מתוכננת מערכת בגודל של 290 מ"ר. על מבנה התעסוקה במגרש 200 מתוכננת מערכת בגודל של 200 מ"ר. על גגות מגדלי המגורים במגרשים 101-103 מתוכננת 4 מערכות פאנלים, עם סה"כ שטח של 404 מ"ר. המערכות מופיעות בתכניות האדריכליות.

- מפרטי הביצוע לגג הכחול יאושרו ע"י יחידת אדריכל העיר.

ז. **חיסכון במים:**

- במבנה התעסוקה תתוכנן מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה ו\או להזרמה לקידוחי החדרה.
- יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ח. **ריצופים:**

- לפחות 50% משטח הריצוף יהיה בגוון בהיר.
- ריצוף בתחום הפרויקט שעובר לאחזקת העיריה יהיה בהתאם לקבוע בהסכם לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה.
- כלל השטחים המרוצפים בזיקות ההנאה יהיו באופן זהה/דומה לריצוף העירוני לאישור אדריכל העיר לעת ההיתר.

ט. **אופניים ורכב חשמלי:**

- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה להתקין עמדות הטענה ולהתחבר לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.
- מספר מקומות חניה לאופניים עבור מגורים יעמוד על כ-2 מקומות חניה לכל יח"ד (במגרש 100 – כ 304 חניות בחדרי אופניים במרתף ובמגרשים 101-103 - כ 430), וכ-68 חניות אופניים בפיתוח (פחות מ-50% מסך הכל חניות אופניים). תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת.
- לשטחי מסחר יתוכנן מתקן 1 לכל 100 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט כחניות בפיתוח.

- הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי .
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ככל הניתן ממעלית ייעודית.

בנייה בשלבים:

המרחבים יוקמו ללא תלות זה בזה.

מרחב 1 - מגרשים 100 ו-200

בשלב ראשון, תושלם קומות המרתף בכלל המרחב בהינף אחד. מימוש העל קרקעי יתאפשר באופן עצמאי, ללא תלות במגרש השכן.

במפלס הפיתוח של מגרש 200, בקרן הרחובות בן צבי ושלבים, בשלב הביניים תבוצע השלמת המדרכה.

מרחב 2 - מגרשים 101-103:

כלל הבינוי יבוצע בהינף אחד כחטיבה תכנונית אחת לרבות הבינוי התת קרקעי והעילי.

במפלס הפיתוח של מגרשים 101-103, בשלב הביניים תבוצע השלמת המדרכה בהתאם להנחיות העירייה, עד למרחב 4 ולתחנת כיבוי האש.

במפלס הפיתוח של שלב הביניים, הרחוב המערבי למגרש 103 יתפקד כרחוב ללא מוצא המיועד לתנועת כלי רכב. בשלב הסופי, הרחוב יהפוך לשטח ציבורי פתוח.

גמישות

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

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, פרט למיקום מסתורי הכביסה בחזיתות מבנה מגדל המגורים במגרש 100 יהיה לפי פירוט פרק 2.5 מרחב 1 – סעיף ג.

במגרש 200- התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

1 בניגוד להנחיות המרחביות סעיף 2.16, תותר חריגה מינימלית של קו החזית מקו בניין קדמי על מנת לשמור על חזית אורתוגונלית המשכית ללא שבירות.

2 בניגוד לאמור בהנחיות המרחביות סעיף 6.15 לעניין גגות מגוננים במבני תעסוקה הנמוכים מסביבתם- במקום גגות מגוננים, בשטח הפנוי מציוד טכני יבוצעו גגות כחולים/ חומים, מרוצפים, מגוננים.

תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- ניתן יהיה להגיש בקשות להיתר בניה לפי חלוקה למרחבים 1 ו-2 בהתאם להגדרות המתחמים בתכנית הראשית כמפורט בסעיף 1.9.
- תתאפשר הגשת הבקשה להיתר בהתאם לזכויות הבנייה הכוללות, ללא חלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות כמופיע בתוכנית הראשית.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת עצים לשימור.

- תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה. למעט מתקני ניהול הנגר ככל שימוקמו בזיקת ההנאה וישארו בתחזוקת היזם.
- תנאי להיתר יהיה הצגת אישור מקדמי ממכון התעדה בחלוקה לשימושים: מבני המגורים יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים ובדירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282, כאשר דירוג כל יחידת דיור לא יפחת מ-**B**. למבני התעסוקה מוצעת עמידה בת"י 5281 ברמת 3 כוכבים ובדירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.
- חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

תנאי לתחילת עבודות

- תנאי לתחילת עבודות יהיה הצגת אישור שלב א' ממכון התעדה בחלוקה לשימושים כדלהלן:
  - מבני המגורים: עמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת **4 כוכבים**, ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**)
  - מבני תעסוקה: עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת **3 כוכבים** ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282

  ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
- מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

תנאי לתעודת גמר:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
- עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
- תנאי לתעודת גמר יהיה הצגת אישור שלב ב' ממכון התעדה בחלוקה לשימושים כדלהלן:
  - מבני המגורים: עמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת **4 כוכבים**, ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-**B**)
  - מבני תעסוקה: עמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת **3 כוכבים** ודירוג אנרגטי **A** לפחות לפי ת"י 5282
- הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

- תנאי למתן תעודת גמר הינו הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר.
- הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה .
- תנאי למתן תעודת גמר בתוכניות אשר בתחום אזורי רגישות נגר הינו הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם בתחום פשט ההצפה המקומי ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות כתוצאה ממיקומו של המגרש.

חו״ד הצוות : (מוגש ע״י אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו-דרום)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה״ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף, בנוסף לנושאים הבאים :

1. פיתוח הכיכר העירונית וסכמת התחזוקה.
2. מרחב 1- תנאי לאכלוס הבניין הראשון במרחב זה יהיה פיתוחה של הכיכר העירונית באישור אדריכל העיר.
3. מרחב 2- אישור השירות המשפטי וגורמי התכנון למקור הזכויות לשימושי פנאי בקומות המסד, וכן היקפם, מיקומם ואופן פעילותם של שימושים אלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 26-0020ב׳ מיום 21/10/2026 תיאור הדיון :

מיכל שרון: אנחנו בדיון על תוכנית עיצוב ופיתוח לתוכנית התשבץ. התב״ע עברה במרץ 2025
רפאל דל הפונטן: הפרוייקט נמצא בין רחוב התחייה, רחוב שלבים ורחוב בן צבי. מציג את תוכנית העיצוב במצגת.
מיטל להבי: אני רוצה להגיד מילה טובה על התוכנית, בעיקר על הנושא של מגרש 400 ואני רואה שזה בניין בעל ערך.
מיטל להבי: האופניים מאובטחות?
רפאל דלה פונטן: יש חניות אופניים עם כניסה ציבורית מקומת הקרקע לפי התקנים וגם כמובן החניות שלהם לפי תקן מגורים בעיריית תל אביב. שלוש קומות מתחת לשני המגרשים, חניון לשימושים הקיימים.
רון חולדאי ראש העיר: לא נאמרה מילה אחת על בלומפילד. שאלתי למה מבנה המגורים לא נמצא יותר רחוק ולהחליף בין מבנה התעסוקה למגורים. אמרו שזאת התב״ע. אנחנו צריכים היום לבחון את עצמנו על התב״עות הקיימות ולראות איפה אנחנו יכולים לשנות שבאזורים האלה לא נותנים מגורים כדי לאפשר חיי לילה. מן הראוי לבחון את התב״עות ולא לקבל את התב״עות כזה ראה וקדש. נא לשים לב לדבר הזה. זה לא נראה הגיוני? אולי אפשר לעשות שאת הבניין המסחרי שקצת יעמעם את החיכוך. בעבר אני מבין את ההיגיון שלדעתי הוא הבעיה, ההתייחסות להפרעה היא התייחסות לכביש. לכן, למרות שלאורך הכביש, אנחנו שמנו בנייני מגורים באופן חופשי במכבי יפו. לא אמרנו זה בלתי אפשרי, חזית מסחרית. לכן יש לתת יותר תשומת לב על הנקודה הזאת.
עדי בסיס: התפיסה של צמצום המגורים בסביבת בלומפילד זה אחד העקרונות המנחים בעדכון המתאר. התוכנית הזאת תוכננה במרחב שהוא כולל גם את בניין התחייה שהוא בניין תעשייתי מאוד איכותי, משמש לשימושי מלאכה ותרבות והוא קיים, זה בעצם השטח הגדול בחלק שצמוד לבלומפילד וגם תחנת כיבוי אש שבעצם לא יכולנו להזיז. וברגע שהיו את שני המוקדים האלה, אז התכנון היה כבר באזורים הנותרים לתכנון מחדש, כאשר המוקד תעסוקה הוא תמיד בעדיפות אצלנו בצמתים של רחובות ולכן המגורים מוקם איפה שהוא מוקם. בתוכניות עתידיות לפי עדכון המתאר ניישם זאת וניקח את זה בחשבון בכל תוכנית חדשה.
מיטל להבי: אני רוצה לשאול שאלה, האם לאור הערת ראש העיר אפשר לבקש במסגרת תוכנית עיצוב מיגון כפול כמו שעושים נגיד בחלונות ליד המטרו, שדורשים שהמיגון של הבתים.
מישה דנילוב: מיטל, זאת הערה שהיא כבר בתב״ע התקפה והתב״ע מחייבת לעשות בדיקה אקוסטית ולמגן.
ענבר שי: רק רצינו להגיד שלפי כתב ההתחייבות שהיזם חתם, הוא התחייב כתנאי להיתר במגרשים השכירים, לפנות את המגרשים הציבוריים, אז להוסיף את זה.
ליאור שפירא: בהחלט.
מיכל שרון: תנאי להיתר למגרשים השכירים 101, 102, 103, יהיה פינוי השטחים הציבוריים הסמוכים 401.

ליאור שפירא: 401. הפינוי של הכיבוי אש זה גם כן תנאי?
מיכל שרון: לא.
ליאור שפירא: אז מה, התוכנית תהיה עם הכיבוי אש שם?
מיכל שרון: כן. זה של הדיור הממשלתי.
ליאור שפירא: אז הדיירים שם לא יהיה רק את בלומפילד, תהיה תחנת כיבוי אש.
עדי בסיס: אנחנו מקווים שהיא תזוז.
ליאור שפירא: אנחנו ממליצים לאשר את התוכנית. בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

בישיבתה מספר 26-0020ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף, בנוסף לנושאים הבאים:

1. פיתוח הכיכר העירונית וסכמת התחזוקה.
2. מרחב 1- תנאי לאכלוס הבניין הראשון במרחב זה יהיה פיתוחה של הכיכר העירונית באישור אדריכל העיר.
3. מרחב 2- אישור השירות המשפטי וגורמי התכנון למקור הזכויות לשימושי פנאי בקומות המסד, וכן היקפם, מיקומם ואופן פעילותם של שימושים אלה.
4. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בתאי שטח 101, 102 ו 103 יהיה פינוי של השטחים הציבוריים בתכנית מכל אדם, חפץ ומבנה ומסירתם לעירייה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק

1. מידע כללי

1.1 מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רחוב קרמנצקי, וולטר מוזס, שדרות ההשכלה

כתובת:

קרמניצקי 5,7

וולטר מוזס 2,4,6,8

שדרות ההשכלה 13,15



1.2 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר	חלק	11,40,49-50	

1.3 שטח התכנית:

18,281מ"ר

1.4 מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי- מור- סיון אדריכלים ומתכנני ערים

אדריכל השימור: נאור מימר אדריכלות ושימור בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה בע"מ

מתכנן תנועה: תדם הנדסה אזרחית בע"מ

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה

יזם ובעלות: צ'ק פוינט טכנולגיות תכנה בע"מ, פרויקט פיפל ישראל קנדה שותפות מוגבלת.

1.5 <u>מצב השטח בפועל:</u>

במגרש מבנה המשרדים ההיסטורי של חברת החשמל, המכיל 4 קומות טיפוסיות ומחובר למבנה בין קומה אחת (קומת המסד) המסומן להריסה. המבנה תוכנן בסגנון הברוטליסטי ע"י האדריכלים טובה וגדעון זיו, ובנייתו הסתיימה בשנת 1966, בשלב אחד עיקרי. המבנה נועד לשמש כמבנה המשרדים של המרכז הטכני של חברת החשמל. כיום, המבנה נרכש ע"י חברת צ'ק פוינט.

האנגר גדול ממוקם בחלקו בתחום תכנית העיצוב ובחלקו במגרש חום אשר אינו חלק מתוכנית זו. המבנה מסומן להריסה.

בית השומר ממוקם בחלקו בזכות הדרך ובחלקו בתחום התכנית ובמגרש עץ בוגר ותשתיות.

1.6 <u>מצב תכנוני קיים</u>:

תכנית תא/מק/4784 מרחב קרמניצקי – "חברת חשמל לישראל" קובעת הקמת מגדל משרדים על גבי קומה מסחרית בצמוד לבניין לשימור, הקמת מגדל מגורים על גבי קומה מסחרית, הקמת בניין מגורים על גבי קומה מסחרית. . התכנית קבעה שימור המבנה הקיים ברחוב קרמניצקי 7 ויצירת קומת קרקע פעילה ע"י הגדרת השטחים הפתוחים לרווחת הציבור.

התוכנית תואמת את הוראות תוכנית המתאר העירונית תא/5000.

התוכנית קבעה תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

1.7 <u>מצב תכנוני מוצע</u>:

במגרש מתוכננים 2 מגדלים ובניין מגורים מרקמי.

מגדל מגורים מערבי (A) קומות בשימוש מגורים, חללים לרווחת הדיירים, בריכות שחיה וקומת קרקע מסחרית.

בניין מגורים מזרחי (B) קומות בשימוש מגורים וקומת קרקע למסחר.

מגדל משרדים מערבי (C) קומות בשימוש תעסוקה ומלונאות וקומת קרקע למסחר

מבנה לשימור (D) קומת הקרקע למסחר ושתי קומות בשימושים לתעסוקה, פנאי וכושר

בין הבניינים מתוכננים שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 ללא גידור. אל שטחים אלו מופנות חזיתות מסחריות ומבואות עבור המגורים והמשרדים בשילוב גינון ופינות ישיבה.

במגרש מתוכננים עד 6 קומות מרתף משותף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים, פריקה וטעינה, אצירת אשפה, שטחים עיקריים לרווחת דיירים, אודיטוריום, פנאי וכושר, משרדים בחירום, מעבדות, חוות שרתים, מחסנים, מרכז למכירה ולהשכרת רכב, העלאה והורדת נוסעים ושימושים נלווים נוספים הדרושים לתפעול חברת צ'קפוינט בהתאם לתוכנית ע1.

פיתוח השטח מגביה את מפלסי השטחים הפתוחים ואת פיתוח שדרות ההשכלה העתידי לצמצום כריתות וקירות תמך בשצ"פ שדרות ההשכלה

1.8 <u>טבלת נתונים:</u>

נתונים	תא/מק/4784	מתוכנן
מסחר	4,846 מ"ר	כ - 3,120 מ"ר
מגורים	בניין A – 256 יח"ד בניין B – 46 יח"ד תותר המרה של עד 10% ממספר יח"ד בין מבנה A למבנה B בכפוף להערה ג לטבלה 5 בהוראות בתוכנית זו.	בניין A – 257 יח"ד בניין B – 45 יח"ד
מרפסות מגורים	בניין A 3,072 מ"ר בניין B 552 מ"ר שטח ממוצע למרפסת 12 מ"ר עיקרי	בנין A כ- 3,080 מ"ר בניין B כ- 540 מ"ר
גובה קומות	קומת קרקע- עד 6 מ' קומת תעסוקה (C) עד 4 מ' קומת מגורים (B+A) עד 3.8 מ' ג	קומת קרקע עד 6 מ'. מגדל C – קומת תעסוקה 3.8 מ' וקומות מסד בתחתית המבנה בגובה של עד 6.5 מ' מגדל B+A- קומה טיפוסית עד 3.5 מ' קומות הפנטהאוז,המיני פנטהאוז וקומת מגורים ראשונה יהיו עד 3.8 מ'
שימוש מלונאי	שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלו על 15% מסך שטחי התעסוקה.	שימוש מלונאי יותר במסגרת קונטור קומת המשרדים ללא שינוי וללא תוספת של מרפסות וללא שינוי במבואת קומת הקרקע. שטח השימוש המלונאי יוגבל ל 2 קומות טיפוסיות מסך כלל הקומות. השימוש המלונאי ישמש לטובת אורחי חברת ציקפוינט בלבד.

1.9 הדמיות המבנים





1.10 **<u>תכנית פיתוח השטח</u>**



2. העיצוב האדריכלי

2.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. **תיאור כללי** –

התכנית כוללת מגדל מגורים (A), בניין מגורים מרקמי (B), מגדל משרדים (C) ומבנה לשימור (D).

מגדל A - בשימוש מגורים ומסחר ,בחלק המערבי לאורך רחוב וולטר מוזס. בקומת הקרקע מתוכנן מסחר מלווה רחוב ולובי מגורים, שניהם פונים לרחוב וולטר מוזס ולמעבר הפנימי ממזרח. בקומה הראשונה על גג המסד המסחרי מתוכננים בריכה ומועדון דיירים. המגדל מתוכנן עם גרעין מעליות מרכזי עם דירות בשני אגפים. עיצוב המגדל לוקח השראה משדרות ההשכלה ומשלב אלמנטים אנכיים ואופקיים בתצורה אורגנית.

בניין מרקמי B - בשימוש מגורים ומסחר נמצא בחלק המזרחי בין המגרש הציבורי (401) לבניין לשימור (D). בקומת הקרקע מתוכנן מסד מסחרי הבולט למזרח ומערב , לובי מגורים וסטיו.

הבניין מאופיין בקווים רכים כדי להתחבר לשדרות ההשכלה.

מגדל C – בשימוש מסחר ותעסוקה בחלק הדרום מערבי על צומת רחובות וולטר מוזס וקרמניצקי. המגדל נצמד לבניין לשימור ומייצר אטריום מאוקלם המשמש כלובי המגדל ומאפשר זיקת מעבר להולכי רגל 24/7. באטריום יהיו חיבורים לבניין לשימור במפלסים השונים. בחלק מהחזית הדרומית יהיה קיר ירוק לכל גובה המגדל ובחזית הצפונית תהיה פתיחה במעטפת החיצונית שבתוכה ימוקמו מרפסות בגדלים שונים שיאפשרו שתילה של צמחיה

בבניין לשימור D – ישומרו חזיתות המבנה, תוואי כניסות מקוריות ופרטי בניה מקוריים על פי תיק תיעוד מלא מאושר על ידי עיריית ת"א ובתיאום עם מח' השימור טרם הוצאת היתר בניה. קומת הקרקע של הבניין תוסב לקומה מסחרית ובנפח הקיים יבנו שתי קומות שיכילו חדרי הכשרה, מרכז סייבר, מרכז מבקרים, חדרי ישיבות אודיטוריום וכדו' בקומת בגג בתיאום עם מחלקת שימור יתאפשר ביתן יציאה ופרגולה שתסמן זיכרון של הגרעין הטכני קומת הגג תשמש כגג ירוק לרווחת העובדים.

יתאפשר חיבור של מבנה "D" למבנה המגדל "C" ממערב בקומות המסד, באופן חלקי על ידי גשרים דרך חלל הטרמינל בתאום עם מחלקת השימור וצוות האדריכל העיר.

ההאנגר הקיים יהרס להקמת מבנה ציבור ושטחים פתוחים, דיפון המגרש הסחיר והציבוי יעשות בתיאום.

קומת המסד במבנה D תשומר חלקית ותינתן האפשרות לביצוע שינויים והתאמות של כניסות לצורך הנגשה לחללי המסחר בפנים המתחם, ולאורך רחוב קרמניצקי מדרום ושדרות ההשכלה ממזרח. עבור חיבור קומת המסד לטרמינל הכניסה הראשי של מגדל C תתאפשר הריסה של מקטע קומת המסד ברחוב קרמניצקי (דרום מערב) יותרו שינויים פנימיים במבנה לצורך התאמה לשימושים חדשים ותקנים עדכנים, כולל הריסת תקרות ביניים ומפלסי הקומות לצורך התאמתן למצב התכנוני המוצע.

1. פנים המבנה: המערך הקונסטרוקטיבי החיצוני של המבנה ההיסטורי ישומר. יישום קונסטרוקציה חדשה במבנה תבוצע בצורה שאינה פוגעת באלמנטים הנ"ל, המוגדרים לשימור.
2. בפיתוח המבנה ישוחזרו הבמה ומדרגות הכניסה המקוריות הפונות לרחוב קרמניצקי על פי תיק התיעוד ועל פי המקור.
3. במסגרת הוצאת היתר הבניה, בוצע תיק תיעוד מלא למבנה לשימור, הכולל סקר הנדסי, מדידות מלאות של המבנה והמלצות לשימור.
4. היתר הבניה יכלול נספח שימור מפורט הכולל הנחיות שימור וטיפול בחזיתות המבנה ובדגש על פרטי קונסטרוקציית הבטון (פרטי בנייה) ופרטי האלומיניום המקוריים ע"פ ממצאי תיק התיעוד.

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

גובה המבנים המקסימלי הוא 180 מ' מעל פני הים.

<u>מגדל A</u>

מגדל בן 40 קומות

קומת קרקע: עד 6 מ'.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.50 מ'.

קומת הפנטהאוז והמיני פנטהאוז תהיה עד 3.80 מ'.

<u>בניין B</u>

מגדל בן 10 קומות.

קומת קרקע: עד 6 מ'.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.50 מ'.

קומת הפנטהאוז והמיני פנטהאוז תהיה עד 3.80 מ'.

<u>מגדל C</u>

בן 40 קומות

קומת קרקע: עד 6 מ'

קומות מסד עד 3.25-6.5 מ'

קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מ'.

קומות מסד: בין 3.25 מ' ל- 6.50 מ'.

ג. **קווי בניין** –

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית

<u>מגדל A:</u>

מערבי לכיוון רחוב וולטר מוזס – קומת קרקע 4 מ' מגדל קו בניין 0 מ'

דרומי לכיוון רחוב קרמניצקי – 78 מ'

מזרחי לכיוון מגרש 401 - קומת קרקע 15 מ' מגדל קו בניין 8 מ'.

צפוני לכיוון מגרש 62 - 0 מ'.

<u>בניין B:</u>

מערבי לכיוון רחוב וולטר מוזס – 57 מ'.

דרומי לכיוון הבניין לשימור- 10 מ' מהמסד של הבניין לשימור

מזרחי לכיוון שדרות ההשכלה – 10 מ'

צפוני לכיוון מגרש 401 - קומת קרקע 11 מ' קומות מגורים קו בניין 7 מ'.

<u>מגדל C:</u>

מערבי לכיוון רחוב וולטר מוזס - קומת קרקע 4 מ' מגדל קו בניין 0 מ'.

דרומי לכיוון רחוב קרמניצקי- קומת קרקע 11.5 מ' מגדל קו בניין 8.5 מ'.

מזרחי לכיוון בניין לשימור - קומת קרקע 15 מ' מגדל קו בניין 4 מ'.

צפוני לכיוון מגרש 62 - 0 מ'.

<u>בניין לשימור:</u>

מידות קווי הבניין הן בקירוב, מיקומם הסופי של קווי הבניין למבנים הקיימים באתר, ייקבעו בהתאם למדידה בפועל לעת הכנת תוכנית העיצוב.

מזרח לכיוון שדרות ההשכלה - 0 מ'.

קו בניין תת קרקעי לפי המפורט בתשריט

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל יחידות דיור (כלל התוכנית) 302 יחידות דיור מתוכן:

- לפחות 20% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של 50-70 מ"ר שטח כולל, לרבות מרחב מוגן דירתי.
- שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי.

תנאי בתכנית	גודל יח"ד	מס' יח"ד	אחוזים
לפחות 20%	50–70 מ"ר	95	31%

שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)		בניין A		בניין B		סה"כ בתכנית		
		דירות רגילות		דירות רגילות				
קטגוריות גודל - מדיניות הדיור	מס' חדרים	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	אחוזים בתכנית
דירה קטנה מאוד -35 50	2	41-50	0	0	5	252			
סה"כ בקטגוריה			0	0	5	252	5	252	2
דירה קטנה -51 65	2	51-60	42	2,201	6	319			
		61-65	0	0	0	0			
סה"כ בקטגוריה			42	2,201	6	319	48	2,520	16
דירה	3	66-75	42	2,958	0	0			

בינונית 66-85								
סה"כ בקטגוריה		42	2,958	0	0	42	2,958	14
דירה בינונית גדולה -86 105	4	91-100	70	6,826	0	0		
		101-105	0	0	22	2,261		
סה"כ בקטגוריה			70	6,826	22	2,261	92	30
דירה גדולה -106 120	5	106-120	29	3,392	0	0	29	10
דירה גדולה מאוד 121+	6	121-130	43	5,358	5	627		
		141-150	27	4,007	5	713		
		151+	4	881	2	410		
סה"כ בקטגוריה			74	10,246	12	1,750	86	28
סה"כ							302	30,205

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים –

מגדל A – מעטפת המבנים זכוכית + מעטפת קשיחה בתליה יבשה עשויה חומר קל/בטון אדריכלי/אבן מלאכותית/פח אלומיניום / אלמנטים טרומיים. עיצוב המבנה משתמש בקוים רכים/ ביומורפיים. עם מרפסות בגדלים משתנים. לא יותר שימוש בקורות מרחפות

בניין B- עיצוב המבנה לוקח השראה מהבניין לשימור ומשתמש במקצב של עמודים וקורות חיצוניים. לא יותר שימוש בקורות מרחפות. מעטפת המבנה תהיה מעטפת קשיחה בתליה יבשה עשויה חומר קל/בטון אדריכלי /פח אלומיניום /טיח.

מגדל C - מעטפת קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, שילוב של מרפסות בתליה יבשה מחומר קל בגוון חם עשויות /חומר דמוי עץ/טרקוטה וקיר ירוק ,שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E ובדרגת רפלקטיביות עד- 14% (חיצונית). החזיתות הפנימיות של המבנה לשימור יטופלו בהתאם לחומריות בחזיתות הראשיות. עיצוב המבנה משתמש בקוים רכים/ ביומורפיים. עם מרפסות בגדלים משתנים. לא יותר שימוש בקורות מרחפות

ב. מרפסות -

מרפסות למגורים בהתאם לתכנית הראשית, השטח העודף יחושב משטח עיקרי. שטחי המרפסות המבוקשים מופיעים בטבלת הנתונים ההשוואתית. המרפסות לא יבלטו מעבר לתכסית הקומה, יבנו בקווי הבניין ויכללו בשטח הקומה המותר מלבד המרפסות בקומה הראשונה המלוות את המסד המסחרי במגדל A.

ג. **מסתורי כביסה-**

לכל הדירות במבני המגורים מוצע פתרון לתליית כביסה במרפסות, המסתור מעוגן לצלע הסמויה של המרפסות ומאפשר תלייה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ד. **הצללות וסגירות חורף** –

מיקום מותר לסגרות החורף מוצגת במסמכי תכנית העיצוב.

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ה. **שילוט-**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. **חזית חמישית**

המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות הפנוי ממערכות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותוצג כחלק ממסמכי תכנית העיצוב בתאום מול אדריכל העיר .אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. פרגולות –

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (ידרש פרט אחיד לכל הבניין ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין), הפרגולות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בתקנות החוק לנושא.

2.3 <u>קומת הקרקע/ קומת הכניסה</u>

א. קומת הקרקע

החזיתות הפעילות והמסחריות ימוקמו:

במגדל A לאורך רחוב וולטר מוזס וכלפי המעבר הפנימי ממזרח ואל המעבר מזרח מערב בצפון המבנה;

בבניין B לכל ארבעת החזיתות

במגדל C ובמבנה לשימור D לאורך רחוב קרמניצקי, לשדרות ההשכלה וכלפי הכיכר והמעבר הפנימי מצפון.

חזיתות אלה ישמשו למסחר ולמבואות הבניינים, שיעור החזית המסחרית/הפעילה בפועל בתכנון המוצג יהיה 89%

גובה קומת המסחר הפונה לרחוב קרמניצקי יהיה תואם את גובה הקומה הראשונה של הבניין לשימור.

גובה המסחר במגדל A שפונה לרחוב וולטר מוזס יהיה 6.4-6.8 מ' ברוטו וגובה המסחר למעבר הפנימי יהיה 6 מ' ברוטו. בין שני חלקי המסד של מגדל A יישמר מעבר הולכי רגל רציף בגובה מינימלי של 5מ' נטו.

בקומה ראשונה של מגדל A יהיה שטח מסחרי באזור הבריכה ובבניין לשימור יתאפשר מסחר בקומה ראשונה כחלק מפעילות האודיטוריום.

כניסות המבנים

- מגדל A- הכניסה ללובי המגורים תהיה מרחוב וולטר מוזס ומהמעבר הפנימי.
- בניין B – הכניסה תהיה מהמעבר בין בניין B למגרש החום (401).
- מגדל ובניין לשימור C - כניסה ללובי משרדים מרחוב קרמניציקי ומהכיכר המרכזית (מצפון) בתפר בין המבנה לשימור למגדל. האטריום יהיה מאוקלם ויאפשר זיקת מעבר להולכי רגל 24/7.
- חניון - כניסה לחניון התת קרקעי לרכב פרטי ולמשאיות לאזור הפריקה במפלס מרתף 1- דרך שדרות ההשכלה בצפון מערב המגרש ובהתאם למיקומה המחייב בנספח התנועה.
- . למגדל A בחזית המסחרית יהיה גגון מלווה את המסחר. בניין B יהיה גגון מלווה מסחר בחזית הדרומית. בבניין לשימור יתווסף גגון בחזית הצפונית בתיאום עם מחלקת שימור.
- מבנה לשימור- תשמר הכניסה לבניין לשימור במקומה המקורי הכניסה תאפשר חיבור ללובי הראשי של המגדל.

ב. **שטחים משותפים בנויים**

- במגדל A יתוכננו חדרי אופנים בקומות המרתף ויכללו גישה באמצעות מעליות ייעודיות הפונות לשיבל האופניים ברחוב וולטר מוזס
- בניין B יתוכננו חדרי אופניים בקומות המרתף הגישה לחדרי האופניים תתבצע באמצעות מעליות הבניין- גודל המעלית לא יפחת ממעלית 8 נוסעים.
- במגדל C והבניין לשימור (D) יתוכננו חדרי אופנים בקומות המרתף ויכללו גישה באמצעות מעליות ייעודיות הפונות לכיכר מצפון בסמיכות לשיבל האופניים על רחוב וולטר מוזס.
- שטחי רווחה לטובת הדיירים ימוקמו בקומה ראשונה של מגדל A ובקומות המרתף.
- מתקנים טכניים ימוקמו במרתפים, בקומות ובגגות ככל ולא מהווים מטרד לשטחי הציבור הבנויים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

רמפת הכניסה משמשת רכב תפעולי ופרטי אשר בסופה מתפצלים לקומה תפעולית במפלס 1- ולקומות חניה נוספות עבור שאר משתמשי המתחם.

מאזן החניה עפ"י המפתח המאושר בתב"ע, עפ"י תקן החניה התקף והנחיות עיריית ת"א.

בחניונים התת קרקעיים יתוכננו מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, דו גלגליים וחדרים ייעודיים לאחסנת אופניים.

במערך התנועתי ניתן פתרון תנועתי לתמרון כלי רכב תפעוליים הן למסחר (פריקה/ טעינה) והן לאשפה.

מאזן חניה

דרישות חניה בהתאם לתב"ע ולהנחיות בר קיימא

שימוש קרקע	כמות יח"ד/ מ"ר עיקרי	תקן פרטי	תקן תפעולי	תקן אופנים	תקן אופנועים	דרישת חניה פרטי	דרישה חניה תפעולי	דרישה אופנים	דרישה אופנועים	דרישה חניות נכים: לרכב רגיל	דרישה חניות נכים: לרכב גבוה
מגורים	302 יח"ד	0.8:1	-	2:1 יח"ד	1:5 יח"ד	242	-	604	61	3	2
משרדים	42954 מ"ר	1:350 מ"ר	-	1:75 מ"ר	1:100 מ"ר	123	-	573	430	4	2
מסחר	3462 מ"ר	x<2000 1:50	x<2000 1:400	1:100 מ"ר	1:100 מ"ר	40	5	35	35		
		x<2000 1:100	x<2000 1:2000			15	1				
סה"כ						420	6	1212	526	7	4

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

חדרי שנאים יתוכננו במרתפים בכפוף למרחקי ההפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה, צובר גז יוטמן בקרקע באזור מגונן , מיכל הסולר יוטמן בקרקע ללא פגיעה בשטחים הפתוחים, בקומות המרתף ימוקמו מרכזי אנרגיה לחשמל ולמערכות מ"א, חוות שרתים ומעבדות.

גמל מים ישולב בקומת הקרקע בתחום הבינוי או בסמוך לרמפת ירידה למרתף באזור מוצנע אשר אינו פונה לשביל מדרום לרמפה. פליטת אגזוזים מחדר גנרטור תעשה לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

כל מתקני המבנה לא יטילו כל מגבלה על פיתוח עתידי של מגרש 401

ב. תאים פוטוולטאים: מערכת **PV** תותקן בגגות מבנים **A**,**B**,**C**, , המגרש ייצר אנרגיה בכמות שלא תפחת מ 268,000 קוט"ש לשנה.

ג. מערכות מיזוג אויר -

בבניין המגורים A לכל דירה תהיה יחידת מ"א עצמאית בעיבוי מים מטיפוס **Water Source VRF** המעבה ימוקם בחדר טכני בקומה. מי העיבוי יסופקו ממערכת מרכזית של מגדלי קירור שיותקנו על גג הבניין. לשירותים ולמטבחים

שאינם סמוכים לחלון תהייה מערכת אוורור מאולץ אל הגג.

בבניין המגורים B לכל דירה תהיה יחידת מ"א עצמאית בעיבוי אוויר מטיפוס **VRF**. המעבה ימוקם על הגג.

לשירותים ולמטבחים שאינם סמוכים לחלון תהייה מערכת אוורור מאולץ אל הגג.

בניין המשרדים C **והמבנה לשימור** תהיה -מערכת מ"א מרכזית משותפת. מרכז האנרגיה יבוסס על מקררי מים בעיבוי מים שיותקנו בחדר מכונות במרתף, מי העיבוי יסופקו באמצעות מערכת של מגדלי קירור שיותקנו על הגג.

שטחי המשרדים ימוזגו באמצעות יחידות קצה מטיפוס מפוח נחשון. הקירור ביחידות באמצעות מים קרים ממרכז האנרגיה, החימום באמצעות גופי חימום חשמליים.

אוויר צח מטופל יסופק לבניין באמצעות יחידות מרכזיות לטיפול באוויר, לשירותים ולמטבחונים תהייה מערכת אוורור מאולץ אל הגג.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים -

לחניונים תהייה מערכת של אוורור ויניקת עשן. המערכת תבטיח 8 החלפות אוויר בשעה של חלל החניון. בחניון יתוקנו גלאי CO לפי הנחיות איכה"ס שיפקדו על הפעלת מערכת האוורור.

אוורור החניון יבוצע בשיטת push-pull שתבטיח שטיפה של החניון באוויר נקי.

מפוחים להכנסת אוויר צח ימוקמו בהיקף החניון, הוצאת העשן/אוויר תהיה אל גגות הבניינים.

שטחי המסחר בפרויקט יחוברו אל מרכז האנרגיה של בניין המשרדים או שיהיו להם

מערכות מ"א עצמאיות. לכל שטחי המסחר יחוברו למערכת של יניקת מנדפים הכוללת יחידת סינון ריחות לפי מפרט איכה"ס , תעלות יניקה אנכיות ומפוח יניקה על הגג. פליטת האוויר המסונן בגגות.

פליטות המנדפים לא יטילו כל מגבלת פיתוח על מגרש 401.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

במגרש מתוכננים חדרי מחזור בתת הקרקע לכל פונקציה (מסחר, תעסוקה ומגורים) עם מערכת פנאומטית לכלל המתחם, ימוקמו חדרי אצירה בתת הקרקע עבור המסחר . הירידה לחדרי האצירה מתבצעת במעליות ייעודיות.

חברת הניהול תנייד את המיכלים מחדרי האצירה לדחסניות.

תשמר גישה למשאית פינוי אשפה בתת הקרקע למגרש 401

ו. הנחיות אקוסטיות – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי אשר תכלול התייחסות לרעש תחבורה ומיקום מערכות אלקטורמכניות.

ז. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים - במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית.

2.7 <u>בניה בשלבים:</u>

ההגשות בפרויקט יוגשו באופן הבא:

א. הגשת הריסה למבנים המסומנים להריסה במסגרת התוכנית הראשית והקמת מבנה לחיבור חשמל זמני בתוך תחום המגרש מול לובי הכניסה למבנה C – וזאת על מנת לקדם את פירוק התשתיות הרבות הקיימות במגרש של חברת חשמל והקמת תשתיות זמניות.

ב. הגשת בקשה לדיפון וחפירה מתוקף תוכנית ע/1 + הריסה של חלקים מהמבנה לשימור(D) בתיאום עם מחלקת השימור.

ג. הגשה לבניה מלאה של הפרויקט.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- הפרויקט יושב בין הרחובות: קרמנצקי, וולטר מוזס ושדרות ההשכלה. התכנון מגביה את המפלס הקיים בחניון חברת החשמל בעד 1.5מ' תוך שמירה על התחברות למפלסים קיימים מצפון ומדרום התכנית לרחוב קרמניצקי ושדרות ההשכלה. ההגבה מאפשרת חיבור רציף לפארק שדרות ההשכלה ללא חומות או/ו גדרות, באופן רציף ובשיפוע מינימלי והליכתי. מפלסי הפיתוח בדופן הצפונית יצואמו למפלסי המגרש מצפון כדי לאפשר חיבור עתידי ככל ויבוצע תכנון מחדש של השטחים הציבוריים הבנויים בו. הכיכר המרכזית של הפרויקט תפותח באמצעות מדשאה גדולה, אזורי שהייה והליכה מרוצפים ומוצלים על ידי עצים. בריכה ביולוגית בשטח של כ-65 מ"ר. מעברי הולכי רגל בכל הפיתוח וסביב הבריכה לא יפחתו מ2.5 מטר המדרכה ברח' קרמנצקי תפותח כמדרכה רחבה בשילוב גינון ועצי צל. התכנית מגדירה מעברי הולכי רגל רחבים ונגישים מהרחובות ההיקפיים אל תוך הפרויקט וממנו, לרבות מעבר מזרח-מערב מצפון למבנה הציבור ומעברי מזרח מערב משני צדי בניין B ולאורך מבנים D,C,A. חלקו המזרחי של בניין A יפותח באמצעות שביל הולכי רגל רחב ושטחים מגוננים המשלבים מקומות לשהייה. המסחר מדרום לבניין B יתוכנן עם אזורי שהייה מוקפים בגינון ויכלול מעברים אל הרחובות והשבילים הראשיים מצפון, מזרח, דרום ומערב ברוחב שלא יפחת מ2.5 מ'.
- התכנון יאפשר חיבור ותנועת הולכי רגל באמצעות מדרגות לכיוון המגדלים במגרש השכן מצפון.
-
- השטח כולו מפותח עם התחברות לגבהי הרחובות הסובבים, ללא גדרות או חסמים ומאפשר הליכתיות רציפה ופינות שהייה טובלות בירוק.

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה להולכי רגל ללא הגבלות שימוש ושהייה. חומרי הגמר של הפיתוח יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תחזוקת שטחי הפיתוח תהיה בהתאם להסכם תחזוקה שיחתם בין עיריית תל אביב ובעלי הקרקע.



3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

- התכנית מציעה שטח פנוי ממרתף של כ- 19.5% משטח המגרש ושטח מגונן וחדיר לחלחול כ- 11% משטח המגרש.
  ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום עם מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב
  חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- צמחייה ונטיעת עצים ינטעו בבעומק בתי גידול מאדמת גן בעומק מינימלי של לפחות 1.5 מ'לא כולל בטון שיפועים, איטום וניקוז.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב . העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. הנטיעות יבוצעו בבתי גידול נפחיים ורציפים באופן שאינו קוטע את בתי הגידול. במידה ויבוצעו נטיעות מעל תקרת מרתף תסופק להם בית גידול נפחי לפי הנחיות עיריית ת"א בעומק מינימלי של 1.5 מ'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי ובהמשכיות חומרית עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: : הרחובות ההיקפיים יתוכננו ע"פ פרטי וסטנדרט עיריית תל אביב כלל חומרי הגמר והריהוט באזורים המיועדים למסירה לתחזוקת ש פ"ע יתואמו ויאושרו מול אגף שפ"ע. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. בשטח הפנימי של הפיתוח אשר ישאר בתחזוקת חברת הניהול יוגדרו חומרי גמר כגון אבן טבעית לריצוף וריהוט רחוב תואם לשפת הפרויקט.

4. מאפייני בניה ירוקה – חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

4.1 <u>תקינה לבנייה ירוקה</u>

- על מבנה המגורים A, בן 40 קומות לעמוד בתקן הבנייה הירוקה ברמת 4 כוכבים (83 נקודות).
- על מבנה המגורים B, בן 10 קומות לעמוד בתקן הבנייה הירוקה ברמת 3 כוכבים (75 נקודות).
- על מבנה התעסוקה C בן 40 קומות לעמוד בתקן הבנייה הירוקה 5281 ברמת 75 נקודות או V4 LEED ברמת PLATINUM.
-

4.2 <u>תקינה ליעילות אנרגטית</u>

- מבנה המגורים A יעמוד בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282, עם דירוג מינימאלי ליח"ד של B (ניתן להחריג עד 5% ממס' יח"ד באישור מהנדס העיר כך שיעמדו בדירוג C לכל הפחות).
- מבנה המגורים B יעמוד בדירוג אנרגטי B לפי ת"י 5282, עם דירוג מינימאלי ליח"ד של C
- מבנה התעסוקה C יבצע דירוג אנרגטי לפי דרישות ASHRAE 90.1 לשנת 2010, ויראה חיסכון אנרגטי של לפחות 20% (בהתאם לדרישות תקן LEED ברמת PLATINUM) או ת"י 5282 לדירוג A.

4.3 <u>דו"ח רוחות</u>

ניתוח השפעת הרוחות נעשה בהתאם למתודולוגיית עיריית תל אביב משנת 2026. תוצאות הניתוח במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתוכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

4.4 <u>דו"ח הצללות והעמדת המבנים</u>

- בהתאם למסקנות ניתוח הצללה חיובית, ברובם המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל.
- הוצגו שעות הצל של התכנית על הסביבה.
- לגבי נושא סנוור- עבור מבנה התעסוקה הוגש דו"ח סנוור לפיו אין חריגות צפויות.
- במבני המגורים, מעטפת המבנה המתוכנן מורכב מפחות מ-50% זיגוג. רפלקטיביות של חומרי החיפוי אטומים במעטפת יבוצעו בחיפוי בהיר.

4.5 <u>חזית חמישית</u>

- גגות המבנים כוללים שימושים של השהיית מי נגר (גגות כחולים), ייצור אנרגיה (מערכות PV), ופעילות ציבורית (גגות ירוקים). סה"כ שטח גגות מועילים לא יפחת מ-50% משטח גגות בתכנית.

4.6 <u>דו"ח תרמי עקרוני</u>

- חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור בניין המגורים ודירוג מינימלי B דירתי, מצורפים בנספח הקיימות.
- חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן 1045 ובתקן LEED עבור מבנה התעסוקה, מצורפים בנספח הקיימות.

4.7 ניהול מי נגר -

- לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית, מתוכננים 7 קידוחי החדרה עם יכולת להחדיר 234 מ"ק מי נגר בטווח של 10 דקות, דהיינו 38% מסך הנגר המחושב למתחם באותו פרק זמן.
- מתוכננת גם השהיית מי נגר בגגות מבני המגורים בשטח שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל-52%.
- מתוכננת גם השהיית מי נגר בשטחי הגינון מעל מרתף ושטחי חלחול מחוץ לתחום המרתף שמביאה את סה"כ מי נגר המטופל ל75%.
- מתוך שטח מתחם המימוש, ניתן לאפשר כ-11% שטחי חלחול אפקטיביים ולכן יש ליישם מתקני החדרה בשטח המימוש.
- פתרונות ניהול מי הנגר יהיו לפי הדו"ח ההידרולוגי המצורף לתכנית.

4.8 איוורור דירות:

- נבדקו קומות טיפוסיות במבנה המגורים ונמצא כי ברוב הדירות קיימים התנאים לאוורור טבעי, ואוורור הדירות עומדת בדרישות תקן 6210. בדירות בהן לא מתקיים איוורור מפולש יותקנו מאווררי תקרה בחחלים המשותפים.

4.9 חיסכון במים:

- בפרויקט תוכננה מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה במגדל C והבניין לשימור.יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4.10 ריצופים: -

- תכנון הפיתוח כולל אמצעים למניעת תופעת אי-החום העירוני, כולל שתילת עצי צל (1 לכל 50 מ"ר פיתוח), אמצעי הצללה קבועים ודינאמיים אשר ימוקמו באזורי השהייה, וריצוף בהיר (50% לפחות משטח הריצוף יהיה בגוון בהיר).

4.11 אופניים ורכב חשמלי: -

- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- תותקן מערכת לניהול טעינת רכבים חשמליים, לוויסות עומסי הטעינה על רשת החשמל.
- ימוקמו 1,212 חניות לאופניים במסגרת התוכנית. 604 זוגות אופניים עבור המגורים ימוקמו במרתפים בחדרים יעודיים מתחת למבנה A ולמבנה B. 573 זוגות אופניים עבור מבנה המשרדים מתוכם 55 חניות ימוקמו בקומת הקרקע באזורי הפיתוח ו-518 ימוקמו בקומות המרתף בחדרים יעודיים בסמוך למעליות האופניים היעודיות. 35 זוגות אופניים עבור השימוש המסחרי ימוקמו באזורים יעודיים בפיתוח כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח. לא יותרו חניות בתליה.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת.
- לשטחי מסחר תתוכנן חניה אחת לכל 100 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט כחניות בפיתוח.

- הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ממעלית ייעודית או ע"י תשתית רכיבה שתתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון.

5. גמישות:

שינויים בשימושים הציבוריים וכן שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי,בעיצוב המבנים או בשימוש בשטחים הציבוריים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. <u>הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:</u>

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

- מעקה בקומת מפלס הבריכה יהיה מעקה מסגרות/אלומיניום פתוח והבריכה תשמור על מרחק של לפחות 1.2 מ' מהחזית.
- מסתור הכביסה יהיה במרפסות הבניין וישולב בצלע סמויה של המרפסת.

7. <u>תנאים להיתר בניה:</u>

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר. ניתן יהיה להוציא היתר להריסה דיפון וחפירה בהתאם לתוכנית ע-1

8. <u>תנאים לתחילת עבודות:</u>

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

9. <u>תנאי לתעודת גמר: -</u>

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. עבור מבני המגורים, אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות ליחידת דיור.

   עבור מבנה התעסוקה, אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED** ברמת **Platinum**.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 0020-26ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

1. לאשר את התכנית , הכוללת הריסה של ההאנגר שבמגרש 401 ,בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
   כמו כן, יש להשלים את הסכם התחזוקה לשטחים הפתוחים.

2. הועדה קובעת ,בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים, שהיתר הבניה מכוח תכנית 4784 יהיה היתר בשטח כולל

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי למגרש 3208(להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא /תעא/2/4444 (3208)

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: רח׳ שדרה 11; בדרום: רח׳ שצ״פ 681; במזרח: רח׳ אבן גבירול; במערב: שצ״פ – 679 – פארק המסלול.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896, חלקה 204, מגרש 3208**שטח התוכנית:** 6.476 דונם**תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:**



1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 25
2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [להשלים: תאריך, מהדורה, מס׳ עמודים בחוברת]

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: יוניון ליב בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית מילבאואר	שוקן 27 ת"א	03-5444446	info@ome.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	הגר צור	אבן גבירול 17 תל אביב	050-2453895	hagar@zurarchitects.com
	יועץ תנועה	ירון עברון	אלי הורוביץ 19 רחובות	08-9318184	yarone@ye-eng.co.il
	יועץ בניה ירוקה	יוזמות	שונצינו 16 תל אביב	077-3508001	Dan.m@yozmot-sviva.com
	יועץ תברואה	אלי אוליאל	החרמון 19 באר יעקוב	054-7634506	ulieleli@gmail.com
	הידרולוג	צוק הידרולוגיה	הלפיד 8 פ"ת קומה 6	03-5739754	tsuk@hydrology.co.il

1.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות ו/או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

1.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.
תמהיל יח"ד הסופי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובהתאם להוראות התב"ע.

הדמיה



חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

מגרש 3208 ממוקם בחולות שדה דב צפון, לצד הריסות מסלול ההמראה / נחיתה . שכונת שדה דב צפון ובפרט התחום סביב מגרש 3208 נמצא בשלבי פיתוח , ועבודות על הקו הירוק לאורך ציר אבן גבירול שבהקמה. המגרש עצמו ריק מבינוי ועצים

2.2 תיאור כללי

מגרש 3208 מיועד לבניית 323 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, תקופת ההשכרה לא תפחת מ- 20 שנים.
50% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים.
בתחום מגרש 3208 מתוכננים 4 מבנים אשר יתוכננו במורפולוגית מלבנים פשוטה וחובקים יחדיו חצר פנימית בזיקת הנאה לציבור:
בניין A , מבנה מרקמי למגורים על פינת רח' אבן גבירול ממזרח ושדרה 11 מצפון. המבנה מלווה את הרחוב והקימור של פינת הרחוב. קומת הקרקע ברובה מסחרית ופעילה עם קולונדה רציפה, במבנה זה מתוכננת הרמפה למרתפי החניה התת קרקעיים.

בניין B, מבנה מרקמי למגורים שפונה לפארק המסלול ממערב ולשביל שצ"פ מדרום. קומת הקרקע כלפי פארק המסלול ברובה מסחרית בגובה כפול עם גלריה/ק. חלקית ומתחברת אל בניין המגדל הסמוך. כלפי חזית השצ"פ והחצר הפנימית, קיים שימוש ציבורי בן 2 קומות (קרקע + 1).
מגדל מגורים בפינת המגרש הצפון מערבית, בהתאם להנחיות התב"ע. המבנה גובל בשדרה 11 מצפון וכולל קולונדה עם חזית מסחרית לכיוון צפון ומערב. החזית המסחרית ממשיכה באופן רציף ומתחברת אל בניין B. בקומה א מתוכננים שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כאשר מרפסת הגג מעל החזית המסחרית הרציפה, הינה מרפסת גג משותפת.
בניין המשרדים ממוקם מדרום לבניין A על אבן גבירול. המבנה בעל פרופורציות של מבנה מרקמי. העיצוב של המבנה ייחודי ביחס ליתר המבנים, בשל היעוד שלו. קומת הקרקע מסחרית ומלווה את רח' אבן גבירול עם קולונדה רציפה הבינוי לאבן גבירול ישמור על גובה אחיד של 30.20 מ' עד קצה מעקה הגג הבנוי (29מ' פני ריצוף + מעקה גג)

<u>אפיון מבנים</u>
יעוד הקרקע של כל המתחם הינו בהתאם לתכנית "מגורים ותעסוקה"

מאפיין	בניין A- מרקמי (פינה צפון מזרח)	בניין B - מרקמי (פינה דרום מערב)	מגדל	בניין משרדים
ייעוד קרקע	מגורים, חזית מסחרית	מגורים, חזית מסחרית, ציבורי	מגורים, חזית מסחרית	משרדים, חזית מסחרית
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית	בנייה מרקמית	מגדל	בנייה מרקמית
מספר קומות	8	9	38	7
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח ; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	כ-40 מ' כולל גג טכני	כ-40 מ' כולל גג טכני	עד 150 מ'	כ-40 מ' כולל גג טכני
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	כ-920	כ-710	כ-900	כ-600
יחס תכסית / גובה	26.2	20.2	6.5	17.1
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	קומת קרקע מסחרית משותפת בין בניין B למגדל	קומת קרקע מסחרית משותפת בין בניין B למגדל	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	30.20	לא רלוונטי	לא רלוונטי	30.20
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	3	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	לא	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	כן	לא	לא

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

שטחים לרווחת הדיירים / מועדון דיירים ממוקם בקומה 1 מעל קומת הקרקע במגדל המגורים, מוצמד לשטח זה מרפסת גג משותפת לרווחת הדיירים.
חדרי אופניים ממוקמים בחלקם בקרקע + מעליות יעודיות למרתפים לחדרי אופניים משותפים.
חללים טכניים ברובם במרתפים ובגגות הטכניים.

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר							
סוג	**גודל** (מ"ר)[1]	**תמהיל נדרש** (% מסך יח"ד במגרש)	**כמות מתוכננת** (בחלוקה לבניינים)				**שטח ממוצע** (מ"ר)[3]
			בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**סה"כ**	**ב-%** [2]
דירה קטנה	30 - 60	25%	30	0	55	85	26.32%	48.2
דירה בינונית	61 - 85	25%	26	6	54	86	26.63%	72.4
דירה גדולה	86 - 120	50%	12	13	1	152	47.05%	130
דירה גדולה מאד	מעל121		2	14	110			
סה"כ			70	33	220	323	100%	

הערות לטבלה 1א/1ב
[1] שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
[2] סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
[3] שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 45 מ"ר; דירות בינוניות – 73 מ"ר

טבלה 2 - **דיוריות מוצעת בפרויקט** (אם לא מתוכנן יש לציין 0)					
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט		126			
	בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**סה"כ**	**סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	2	1	כ-20	כ- 23	18%
מיקום בבניין (יש לציין קומות)	קומה 8-גג	קומה 9-גג	30-36		

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ' ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין מבנה המשרדים ומבנה A כ- 8 מ' מרחק בין מבנה המשרדים ומבנה A כ- 20 מ' מרחק בין המגדל לבניין A כ- 12 מ' מרחק בין המגדל לבניין B כ- 12 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ' ; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק מחזית מבנה מדרום, מגרש 3207 : לפחות 18 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	מרחק מחזית מגדל ממערב, מגרש 3305 : לפחות 36 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	לא
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	85% מאורך החזית לאבן גבירול 85% מאורך החזית לשדירה 11

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בתחום נפח בניין A, מכיוון החזית הצפונית- שדרה 11
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים 1,2,3,4 סמוך לגרעינים ובשטחים בלתי מנוצלים בחניונים
מספר קומות חניון	4
תכסית קומות חניון (מקס')	79%

1.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A	בניין B	מגדל	משרדים
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 2-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	**(+6.00)**	**(+6.00)**	**(+6.00)**	**(+6.00)**
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	**(+10.00)**	**(+10.00)**	**(+10.00)**	**(+10.00)**
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	**(+15.40)**	**(+15.80)**	**(+15.30)**	**(+15.50)**
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	**(+15.40)**	**(+15.80)**	**(+15.30)**	**(+15.50)**
גובה קומות	**מרתף 2-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס	כ- 4.5 מ'	כ- 4.5 מ'	כ- 4.5 מ'	כ- 4.5 מ'

	לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)				
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	עד 5.5 מ'	עד 5.5 מ'	עד 5.5 מ'	עד 5.5 מ'
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	5.5-4.5 מ' נטו	אין	4.5 מ' נטו	5.5-4.5 מ' נטו
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' ברוטו מקס')	6 מ'	6 מ'	6 מ'	6 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ' ; 6 מ' ברוטו מקס')	מסחר- כ- 6 מ', בהתחשב בכניסה הראשית 00 של כל מבנה ושיפוע הרחוב. כ- 4.6 מ' בקומות טיפוסיות תעסוקה בבניין B קומת הקרקע בחזית המסחרית היא גבוהה (ברוטו 9), ומכילה גלריה במפלס 4.5+ בנסיגה פנימה מהחזית המסחרית. זאת בהתאמה לשימוש הציבורי בקומת הקרקע ובקומה 01.			
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ' ; 4 מ' ברוטו מקס')	קומות 1- 6 מעל ק.ק : 3.8 מ' קומת דירות גג : 4 מ'	קומות 2- 7 מעל ק.ק : 3.3 מ' קומת דירות גג : 4 מ'	קומות טיפוסיות – 3.35 מ', קומות גג/ בנסיגה – 4מ', קומה 01 לשימושים לרווחת הדיירים- 4 מ' + 1.2 מ' פלנום למעבר מערכות	קומות משרדים : 4.6 מ'
	קומות טכניות	גג טכני עם מעקה. סהכ גובה מינימום 3 מ' כולל פרגולת PVמעל	גג טכני עם מעקה. סהכ גובה מינימום 3 מ' כולל פרגולת PVמעל	6 מ', קומת גג טכני כולל פרגולת PV	גג טכני עם מעקה. סהכ גובה מינימום 3 מ' כולל פרגולת PV מעל
	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ' ; מזערי ברוטו 4.5 מ')		4.5 מ' ברוטו		

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1	לא	
	תת-סעיף	הסבר
	1.9	ממוצע דירות קטנות מתוכנן בפרויקט כ- 48.2 במקום 45
	1.10	ממוצע דירות בינוניות בפרויקט כ- 72.4 במקום 73

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

חומרי גמר	**קולונדה** (כן/לא)	**יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-%) (75% מינ')
רחוב אבן גבירול (מזרח)	כן	93%
שדרה 11 (צפון)	כן	63%
סה"כ אורך קולונדה וחזית מסחרית רציפה		75%

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 50% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3	לא	
	תת-סעיף	הסבר
	2.9	בשל קימור חזית בניין A , בהתאם לקו הבניין, ובשל רמפת החניון שהינה בתחום נפח בניין A, ישנם אזורים בהם עומק יחידת המסחר קטן מ 5 מ' בשטח בין הרמפה לשדרה 11 ולכיוון אבן גבירול באורך עד 8 מ'

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

מבנים A , B : בהתאם להנחיות המרחביות. חומר גמר עיקרי בקומות הטיפוסיות- טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים / וואשפוץ/ בטון חשוף. משולב עם הדגשות אדריכליות- שילוב גוונים וחומרי גמר כדוגמת מסגרות בולטות, רשתות , חיפוי קל, גליפים מודגשים. מעקות מסגרות. קומת קרקע וחזית מסחרית-ויטרינות וקירות מסך, חיפוי קל. קומת גג בנסיגה – חיפוי קל, פרגולה, אפשרות למצללה מעל גג עליון.

מגדל : בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב. חומרי גמר : זכוכית, אלומיניום, אלמנטים מתועשים, חיפוי קל וכו' , חיפויים בתליה יבשה. הדגשות עיצוביות בחומרים וגוונים, לוברים בולטים וקורות בולטות. מעקות זכוכית.

מבנה משרדים : מעטפת זכוכית וגריד של קורות ועמודים בגוון בהיר מאלומיניום / פלדה/ חומר קל אחר. שילוב חיפוי קל במעטפת להדגשות עיצוביות נקודתיות.

חומר גמר רפלקטיבי יתונן לפי מסקנות דוח סינוור, בוהק וחום.
חומרי הגמר יהיו מותאמים לחוץ, עמידים לפגעי זמן ומזג אויר וסמיכות לים.

מאפיין	**בניין A**	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמית	מרקמית	מגדל	מרקמית

חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	טיח בהיר/ וואשפוץ בהיר/ בטון אדריכלי בהיר	טיח בהיר/ וואשפוץ בהיר/ בטון אדריכלי בהיר	זכוכית, אלומינים, דקטון, חיפוי קל	זכוכית
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	חיפוי קל/ אלומיניום/ רשתות בגוונים מודגשים בגוון בהיר	חיפוי קל/ אלומיניום/ רשתות בגוונים מודגשים בגוון בהיר	לוברים/עמודונים וקורות מאלומיניום/פלדה/חומר קל בגוון בהיר	עמודים וקורות מאלומיניום/פלדה/חומר קל בגוון בהיר
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	גג טכני, המשכי לגמר קומת הגג מתחת להסתרת המערכות	גג טכני, המשכי לגמר קומת הגג מתחת להסתרת המערכות	גג טכני, המשכי לגמר קומת הגג מתחת להסתרת המערכות	גג טכני, המשכי לגמר קומת הגג מתחת להסתרת המערכות
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	גג טכני עליון, ע"ג פרגולה	גג טכני עליון, ע"ג פרגולה	גג טכני עליון, ע"ג פרגולה	גג טכני עליון, ע"ג פרגולה
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	תאורה להדגשת אזור הקולונדה, ואלמנטים עיצוביים בבניין. לא תותר תאורת הצפה	תאורה להדגשת אזור החזית המסחרית והשימוש הציבורי, ואלמנטים עיצוביים בבניין. ללא תותר תאורת הצפה	תאורה להדגשת אזור הקולונדה והחזית המסחרית, ואלמנטים עיצוביים בבניין. לא תותר תאורת הצפה	תאורה להדגשת אזור הקולונדה, ואלמנטים עיצוביים בבניין. לא תותר תאורת הצפה
שילוט (לא/כן+תיאור)	לא יותר שילוט קבלני	לא יותר שילוט קבלני	לא יותר שילוט קבלני	לא יותר שילוט קבלני
אחר				

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	כן

4. נגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	**גג פעיל לדיירים** (מ"ר/%)	**אחר** (מ"ר/%)	**סה"כ** [מ"ר/ 100%]
בניין A	100%			100%

בניין B	100%			100%
מגדל	100%			100%
מסד מגדל ובניין B	0%	100%		100%
משרדים	100%			100%

4.2 כ- 50% **מתכסית הגגות הטכניים במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ,כהגדרתו בתא/9144.**

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

המרפסות במגדל ובבנין A הן שקועות בדופן הבניין, מרפסות בניין B הן גזוזטרה הבולטת מחזית הבניין.
לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות, מתקנים לייבוש כביסה ישולבו באופן מוצנע

אפשרות למצללה משולבת PV מעל גג עליון

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולות מעל למרפסות גג יתוכננו מאלומיניום / פלדה / בטון מחופה, מילואה של פרופילי אלומיניום צרים, התקנה סמויה.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7		לא
	תת-סעיף	הסבר
	6.2	בבנין B שהוא צר כלפי החזית הקדמית לפארק המסלול ובחזית האחורית כלפי החצר הפנימית, שם המרפסת הינה על כל רוחב החזית.
	6.7	בקומות גג/ קומות בנסיגה תתוסף מרפסת להשלמת הנפח והמתאר לפי הקומה מתחת- ללא בליטה מעל המרפסת הקונזולית.
	...	...

6. *מסתור דירתי*

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	לא	
	תת-סעיף	הסבר
	8.1	מסתור דירתי מתוכנן לדירות הבניינים המרקמיים (A B) בלבד, ורק לדירות להן יש הפניה לחזית צד . דירות קטנות ובינוניות להן כיוון אויר 1 לחצר הפנימית ינתן פתרון תליית כביסה במרפסת.

7. *אכוונת סביבה*

מאפיין	**בניין A**	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	**בגג הטכני**	מעבר המינדוף אל המגדל ועד הגג הטכני	בגג הטכני	בגג הטכני
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	**לפחות 50 מ' מחזיתות**	לפחות 50 מ' מחזיתות	לפחות 50 מ' מחזיתות	לפחות 50 מ' מחזיתות
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	**VRF** מרכזי בגג הטכני	**VRF** מרכזי בגג הטכני	צ'ילר בקומת הגג הטכני	צ'ילר בקומת הגג הטכני
הנחיות אקוסטיות			גנרטור על הגג	גנרטור על הגג + חופת השתקה
אחר...	מצללה משולבת **PV** מעל הגג העליון	מצללה משולבת **PV** מעל הגג העליון	מצללה משולבת **PV** מעל הגג העליון	מצללה משולבת **PV** מעל הגג העליון

8. *בריכות שחיה*

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

	בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	אין	אין	אפשרות למיקום בריכה משותפת במרפסת הגג של קומה 01 מעל החזית המסחרית שמחברת את המגדל אל בניין B. כל המערכות הטכניות יהיו בתחום הבנוי או במרפסת הגג ולא יבלטו מעל המעקה גג. גובה דופן	אין

			הבריכה לא יעלה על גובה מעקה מרפסת הגג	
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	אין	אין	אין	אין

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9	כן

9. שטחים ציבוריים בנויים

9.1 אפיון כללי

בבניין B מתוכנן שימוש ציבורי למטרות חינוך בשימוש X כיתות גני ילדים. בשטח ברוטו של כ-750 מ״ר, בקומת הקרקע וקומה 1 של בניין זה. בנוסף מוצמדת חצר בשטח כולל של 350 מ״ר בקומת הקרקע. ומרפסת מקורה בשטח של XXXמר׳ בקומה ראשונה. מערכות הטכניות, ופינוי האשפה הן נפרדות מיתר השימושים.

9.2 בניין **B** – מאפייני תכנון

בניין B – שימוש ציבורי בקרקע וקומה 1		**שימוש**
סוג בינוי (מבנה עצמאי נפרד / משולב בבניין סחיר)		מבנה משולב בתוך בניין B
שטח בנוי (מ״ר/% מסה״כ שטחים ציבוריים בנויים)	**קומת קרקע**	עד 400 מ״ר כ- 45%
	מפלס [קומה 1]	עד 350 מ״ר כ- 55%
	סה״כ (מ״ר/%100)	750 מ״ר / 100%
שטח פתוח מוצמד (לא/ כן)	**חצר בקומת קרקע**	כ-350 מ״ר
	שטח (מ״ר) מרפסת מקורה בקומה [להשלים]	חצר מקורה 350 מ״ר. מבואת כניסה חיצונית מקורה 30 מ״ר
	שטח (מ״ר) בגג מסד בקומה [להשלים]	אין
	[אחר ...]	
כניסה ראשית ומבואה	**מיקום בבניין** (נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי)	חזית דרומית לשצ״פ וחזית כניסה מזרחית כלפי החצר הפנימית, בולט נגיש וניצפה
	קומה	קרקע
	נפרדת ועצמאית (כן/לא)	כן
	שטח המבואה (מ״ר)	לא ידוע, טרם התקבלה פרוגרמה
	רחבת התכנסות חיצונית (לא/ כן+מיקום)	כן חזית מזרחית כלפי החצר הפנימית
	גרעין נפרד (לא/ כן+מיקום)	כן
העלאה והורדת נוסעים (לא/ כן)	**מיקום בבניין**	לא
חניה לרכב (כמות)	**קומה** [מרתף עליון]	מרתף 1, בהתאם לתקן ולשימוש
חניה לאופניים (כמות)	**קומה** [קרקע]	בתחום הפיתוח, בהתאם לתקן ולשימוש
תפעול ומערכות טכניות (שטח ומיקום)	**שטח (מ״ר) קומה** [קרקע ומרתף עליון]	טרם התקבלה פרוגרמה
עיצוב החזית הפונה למרחב הציבורי	**ייצוג ראוי ומשמעותי** (לא/ כן)	כן
	שוני בחומריות ובגוונים ביחס לשאר השימושים (לא/ כן+הסבר)	כן, הדגשות עיצוביות ופתחים בגדלים שונים מזה של המגורים
	שימוש בקירות מסך (לא/ כן+הסבר)	במבואת הכניסה
	פתיחת חלונות (לציין היכן חסר)	להשלמה לאחר קבלת השימוש. מתוכננים 3 כיווני אויר.

9.3 בניין **B** – מאפייני תכנון

9.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 10 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 10	כן

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

הפרויקט מתמקד ביצירת מרחב אורבני מזמין המייצר קישוריות לאבן גבירול, שדרה 11 ולשצ"פ שמדרום. התכנון מבוסס על אפיון חללים המותאמים לשימושים השונים במבנים ומחוץ לו כגון תכנון שטחי חוץ התומכים את המסחר, אזורי שהייה בלב הפרויקט המשמשים את הדיירים ואת כלל הציבור, אזור שהייה נוסף מחוץ למבנה הציבור ומדשאה גדולה מרכזית המאפשרת התכנסות, אזור השהייה למי הנגר, מעבר א-פורמלי ומשחק טופוגרפי.
הפיתוח המרכזי נוצר מתוך הרצון למקסם את שטחי הגינון והחלחול ומאפשר אזור ירוק משמעותי ומרכזי במכיל בתוכו הרבה נטיעות שייצרו צל משמעותי.
אזורי הנטיעה ממוקמים על קרקע מחלחלת, מה שמבטיח בית גידול איכותי לעצים. בחירת הצמחייה תשים דגש על מינים חופיים המתאימים לאקלים המקומי, המעניקים אופי ייחודי למקום, לצד שילוב של עצים באזורי הישיבה המבטיחים צל ואיכות נופית כבר מהיום הראשון.
מערך החומרים כולל ריצוף מתועש בשני גדלים האחד בשבילים הראשיים שרוחב יהיה מינימום 2מ' והשני יהיה תחת אזורי הישיבה או הרחבות נוספות בריצוף וזאת תוך רצון לצמצום השטחים המרוצפים ברמה ויזואלית, בשילוב עם אזורי חיפוי צף בשטחים המחלחלים וריצוף א-פורמלי של אבני דילוג במדשאה ליצירת תנועה חווייתית ללא השפעה על שטחי החלחול. אלמנטי הישיבה המתוכננים הם ספסלי עץ בנויים ונגישים לצד ישיבה א-פורמלית ע"ג סלעים המשולבים כחלק מהנוף באופן טבעי.
בלב האתר תוכננה מדשאה רחבה עם טופוגרפיה מתפתחת היוצרת גבעת תצפית וישיבה תחת העצים, לצד אזור שקוע המשולב כאלמנט עיצובי ותפקודי להשהיית הנגר בפרויקט. יחדיו, מרכיבים אלו יוצרים מקום נגיש, ירוק ומשמעותי עבור תושבי העיר.

1.2 תכסיות

[למלא את הטבלה]

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	6480 מ"ר – 100%
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	5077 מ"ר – 78.3%
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)	3913 מ"ר – 60.4%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	1293 מ"ר- 20%
חיפוי צף ומחלחל	201 מ"ר – 3%
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	3191 מ"ר – 49.3%

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	1356 מ"ר
קירוי מצללות	0
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	כ- 30 מ"ר 30 חניות אופניים
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	ללא

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

[למלא את הטבלה]

	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	(36 =100%)
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	36
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	0
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	בבינוי, חזית צד מגדל
גמלי מים	בבינוי, חזית צד מגדל, מאחורי ארונות שירות
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	בבינוי. כל הפליטה ממשיך עד לגג הטכני. כניסת אויר באמצעות רפפות שמשולבות בקירות המסך / ויטרינות. בחזיתות קדמיות הרפפות יהיו עיליות ומשולבות בשדה עליון של הויטרינות לרוחב החזית
ארונות תשתית	בבינוי, ארונות רמזורים וחשמל בחזית בניין A כלפי שדרה 11, בתיאום מול CPM
מזגנים	בבינוי בגגות הטכניים
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	ארונות ארמזורים וחשמל למיקום בתחום החזית המסחרית כלפי שדרה 11, ולא בקו המגרש לפי התכנית של CPM
אחר	

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

4. *מקומות חנייה לאופניים*

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		בניין A	בניין B	מגדל	משרדים
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	במרתפים 1-2, גישה באמצעות מעלית סמוך לגרעין	חדר אופניים בקרקע	במרתפים 1-3, גישה באמצעות מעלית סמוך לגרעין+ חדר אופניים בקרקע	חדר אופניים בקרקע
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן משדרה 11		כן משצ"פ פארק המסלול	
לשטחים ציבוריים בנויים	**מיקום החניות בבניין** (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)		יהיה בתחום הפיתוח, צמוד לבניין המשרדים		
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** (כ10% מסכ' החניות הנדרשות)	10 חניות במעבר בין המבנים לאבן גבירול צמוד למסחר	אין בצמידות למבנה. אך יש את החניות הצמודות למבנה המשרדים	10 חניות במעבר לשדרה 11, צמוד למבנה A	10 חניות מול מבנה הציבור צמוד למבנה המשרדים

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן

5. *טעינה חשמלית*

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	**אין תכנון לרצועת חניה בשדירה 11 ולא באבן גבירול**
מיקום (שם רחוב/ות)	

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	**לא, הרמפה הכללית של הכניסה למרתפים**
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	**כן, חניון תת קרקעי עליון , באזור בניין A, רחבה משותפת עם טנדר פינוי אשפה**
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	**כן, סמוך לגרעין בניין A, וסמוך למעלית התפעולית למיחזור ממנה גם יעשה שימוש להעלאת סחורות לקרקע**

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17		לא
	תת-סעיף	הסבר
	17.2	איו חניות מתוכננות במפלס הכביש.

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	טרם התקבל אישור	טרם התקבל אישור	טרם התקבל אישור	טרם התקבל אישור
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	הועבר ל CPM	הועבר ל CPM	הועבר ל CPM	הועבר ל CPM
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן	כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**				
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	**כמות ומיקום**	1 לכל שימוש, קומת קרקע אל מרתף 1	1 לכל שימוש, קומת קרקע אל מרתף 1	1 לכל שימוש, קומת קרקע אל מרתף 1	1 לכל שימוש, קומת קרקע אל מרתף 1
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדר מיחזור נפרד לכל שימוש בקומת	חדר מיחזור נפרד לכל	חדר מיחזור נפרד לכל	חדר מיחזור נפרד לכל שימוש

		המרתף	שימוש בקומת המרתף	שימוש בקומת המרתף	בקומת המרתף
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	1 לכל שימוש, קומת קרקע אל מרתף			
מעלית פינוי פסולת מחזור	**גודל מעלית ומיקום** (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית משא לפינוי פסולת מיחזור בתחום נפח בניין A חזית צד (כלפי המגדל)			
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	בין בניין A למגדל, רחבה תפעולית לשירות			

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18	כן

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

		מתחם
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	3
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	רחבה 1 בין המגדל לבניין A 2 רחבות בין בניין B למשרדים. המעבר הוא דרך המגרש הפרטי משדירה 11.
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	לא
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	כן, מספר עצים בוטלו / הועתקו על מנת לאפשר עליה לרכב כיבוי (ורכבי שירות נוספים שפורטו לעיל)
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	ישולבו בנישות ייעודיות כחלק ממעטפת הבניין

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	**תיאור מילולי**
דוח הצללות	כן	בעבודה
דוח רוחות טורדניות	כן	בעבודה
דוח סנוור, בוהק וחום	בבדיקה	בעבודה

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

	בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	ללא	ללא	ללא	ללא
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	פרגולה מעל גג עליו טכני	פרגולה מעל גג עליו טכני	פרגולה מעל גג עליו טכני	פרגולה מעל גג עליו טכני

1.3 גג כחול / ירוק

	בניין A	**בניין B**	**מגדל**	**משרדים**
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר) **הערכה**	500	450	450	380
שטח גג ירוק (במ"ר)	**0**	**0**	**0**	**0**
שטח גג כחול (במ"ר)	**250**	**225**	**225**	**190**
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	**50%**	**50%**	**50%**	**50%**

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצעים מנותקים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ולמתקני החילחול. במידה ויעברו המים להשקייה גינות, יתווסף מתקן מינרליזציה / דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן:

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים ותיאום חומרי הגמר והגוונים.
2. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבור לשטחים הפתוחים בהיקף.
3. תיאום השטח הציבורי הבנוי.
4. תיאום ארונות תשתית עירוניים.
5. תיאום השטחים בתחזוקה עירונית ופרטית במגרש.
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
    א. אגף התנועה
    ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
    ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
    ד. אגף התברואה
    ה. אגף נכסי העירייה
    ו. אגרונום העירייה
    ז. אגף שפ"ע
    ח. חברת CPM ואלקטרה

בישיבתה מספר 0020-26ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים לקבוע שהיתר בניה מכוח התכנית 4444/2 יהיה היתר בשטח כולל

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, מיטל להבי

מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו

הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח

תא/תע"א/4444/2 (3203)

מכוח תוכנית מתאר מקומית

תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב

מגרש 3203



שיכון ובינוי נדל"ן , יסקי מור סיון אדריכלים , נופים , ESD

חלק א - פרטים כלליים

3.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח צפון רובע שדה דב תא/4444/2 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/ 4444/ 2

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

3.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית: תא/ 4444/ 2 - צפון רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

3.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: 2- צפון רובע שדה דב

שם השכונה: צפון רובע שדה דב

תיאור מקום: גבול בצפון: שצ"פ 675 ; בדרום: רח' שדרה 8 במזרח: רח' אבן גבירול ; במערב: שצ"פ 673.

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלק מ-חלקה 204 (מגרש 3203)

שטח התוכנית: 5.543 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



3.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 18 עמודים
4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [להשלים: תאריך, מהדורה, מס' עמודים בחוברת]

3.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים	בן גוריון 1 בני ברק	03-615800	rishuy@m-y-s.com roteml@m-y-s.com
נוף	יועץ נוף	נופים	רבי פנחס 4 , תל אביב- יפו	054-5325751	eli@nfm.co.il
תנועה	יועץ תנועה	אר-דנהנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יגאל אלון 159 תל אביב-יפו	03-6959771	dank@ar-dan.co.il main@ar-dan.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	ESD	גיבורי ישראל 10 א' , נתניה	09-8640968	edenk@esd-env.com
בנייה ירוקה	יועץ בנייה ירוקה	ESD	גיבורי ישראל 10 א' , נתניה	09-8640961	maayan@esd-env.comgalia@esd-env.com

חשמל	יועץ חשמל	טיקטין תכנון חשמל	ברגמן 2, רחובות	08-931-0500	yuval@tiktin.com
מיזוג אויר	יועץ מיזוג אויר	א.פ מהנדסי מיזוג אוויר ואנרגיה בע"מ	דרך בן גוריון 1 בני ברק	052-6166722	alex@af-ac.co.il
תברואה	יועץ תברואה	אינסייט אי.יו בע"מ	הרי הגלעד 4 , רמת גן	054-7634506	ulieleli@gmail.com
אינסטלציה	יועץ אינסטלציה	צ'רניאק מ. מהנדסי אינסטלציה		052-3707749	igal.czer@gmail.com

3.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

3.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

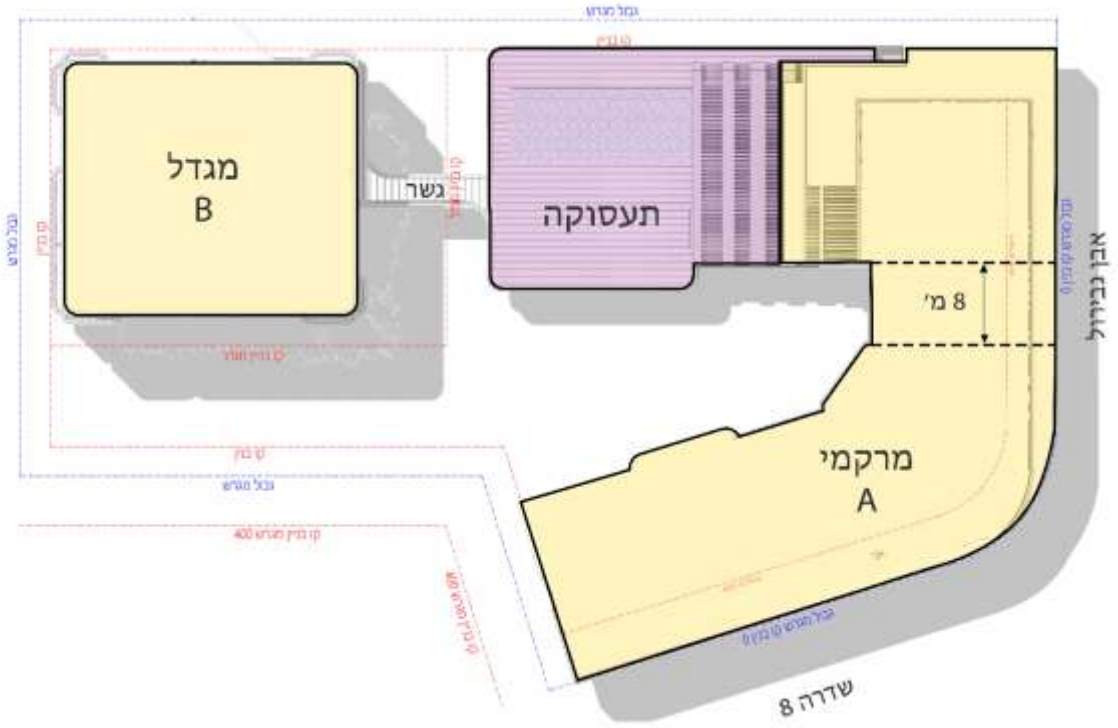
חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

4.1 תיאור מצב השטח בפועל

התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב ופונה מבינוי. בשטח נעשים בימים אלו תכנון וביצוע של תשתיות ופיתוח אינטנסיביים– פינוי פסולת, בינוי התשתיות החדשות לרובע שדה דב, סלילת כבישים, קביעת מפלסים וקביעת מיקומי עצים לשתילה. לא קיימים עצים בוגרים בתחום התכנית.

4.2 תיאור כללי

במגרש מתוכננים 2 בניינים : מגדל בן 20 קומות (**B**) בפינה הצפון מערבית ומבנה מגורים מרקמי בן 9 קומות באזור המזרחי (**A**) בצפון מזרח המבנה המרקמי ממוקם אגף תעסוקה בן ארבע קומות. על גג קומות תעסוקה מתוכננת בריכה וקומת רווחה למגורים המחוברת בגשר למגדל . קיים מעבר במבנה המרקמי ברוחב 8 מ' ובגובה של יפחת משתי קומות מרחוב אבן גבירול לתוך החצר הפנימית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בקומת הקרקע הדופן הדרום מערבית של בניין **A** תיסוג 4מ' מקו הבניין לשמירה על מעבר לחצר הפנימית .
הבינוי המזרחי לאורך אבן גבירול נסוג לאחור מעל 29.0 מ' עם מעקה קל בגובה 30.2 מ' מפני מפלס הכניסה הראשית, עפ"י מדיניות מהנדס העיר. למבנה המרקמי חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה הן לרחובות והן לפנים המגרש.
בחזית המזרחית חזית המסחרית מלווה בקולונדה בעומק של 5 מ' ובגובה אשר לא יפחת מ-4.5 מ' בהתאם לתוכנית הראשית
A – מבנה מרקמי מגורים + תעסוקה + ומסחר
B – מגדל מגורים +מסחר



<u>אפיון מבנים</u>

מאפיין	בניין A	בניין B
ייעוד קרקע	מגורים +תעסוקה	מגורים + תעסוקה
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מגדל
מספר קומות	5-9	20
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	כ- 38+	כ- 82+
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	2,239	696
יחס תכסית / גובה	59	8.5
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא
גובה מעקה גג קל לרחוב אבן גבירול	30.20	-
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	-
קולונדה (כן/לא)	כן	קומת עמודים מפולשת
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	כן	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא

4.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בקומת הקרקע - במבנה המרקמי (**A**) מסחר, לובי מגורים הפונה לרחוב ולחצר הפנימית ולובי תעסוקה הפונה לחצר הפנימית. במגדל לובי מגורים ומסחר.
מתוכנן שטח לרווחת הדיירים בבניין **B** (מגדל) בקומה 5, ובמרקמי **A** בקומה 5 . בגג של מבנה התעוסקה (**A**) מתוכננת מרפסת משותפת עם בריכת שחיה
בתת הקרקע - בקומות -1,-2 תחת מגדל **B** ובגלריה יעודית תחת מבנה מרקמי **A** מתוכננים חדרי האופניים של כלל המתחם, בפיתוח חניות אופניים עבור מזדמנים. בנוסף, מתוכננת 2 מעליות אופניים ישירות לחדרי אופניים תת קרקעיים אחת במבנה המרקמי **A** והשניה במגדל **B** בסמוך לשבילי האופניים המתוכניים.
במרתפים מתוכננים מחסנים עבור הדיירים , חדרים טכניים של הבניינים וכו.

4.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר						
סוג	**גודל** (מ"ר)[1]	**תמהיל נדרש** (% מסך יח"ד במגרש)	**כמות מתוכננת** (בחלוקה לבניינים)			**שטח ממוצע** (מ"ר)[3]
			בניין A	**בניין B**	**סה"כ**	**ב-%** [2]
דירה קטנה	30 - 60	25%	46	0	46	25%	56
דירה בינונית	61 - 85	25%	8	38	46	25%	72
דירה גדולה	86 - 120	50%	28	26	93	50%	118
דירה גדולה מאד	מעל 121		13	26			
סה"כ			95	90	185		

הערות לטבלה 1א/1ב
[1] שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות
[2] סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע
[3] שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות – 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט				
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט				
	בניין A	**בניין B**	**סה"כ**	**סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	4	6	10	25%
מיקום בבניין (יש לציין קומות)	7,8	12-20	0	0

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

10. העמדה ובינוי

10.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	בין בנין A לבנין B יש 12 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	המרחק לקו הבנין של המבנה במגרש 400 ממבנה מרקמי A - 8 מ' ממגדל B -כ-20 מ' שאר הצדדים בהפניה לרחובות/ לשצ"פ
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	המרחק למגדל הקרוב הוא כ- 30 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	לא מבוקש גמישות במיקום המגדלים ביחס לשטח החיפוש בתשריט . נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%)	100% בקומות הטיפוסיות

10.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	מיקום רמפת הכניסה הראשית מתחת למבנה מרקמי A משדרה 8
מיקום חניות לאופנועים	חניות אופנועים מפוזרות בקומות החניון
מספר קומות חניון	3 + גלריה
תכסית קומות חניון (מקס')	4,132 (74.5 %)

10.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A	בניין B
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 3-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	1.66	1.66
	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	4.66	4.66
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	8.16	8.16
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	תואם לפיתוח	תואם לפיתוח
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	+14.25	+14.40

גובה קומות	**מרתף 3-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.0	3.0
	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	3.5	3.5
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	6.09	6.24
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ') לפרט גובה מינימלי ומקסימלי	4.5-5.5	4.5-5.5
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	כ- 5.13-5.92	כ-5.83
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	מסחר עד 6.00 תעסוקה -4.0 5.2	כ-5.83
	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	-	-
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.3-4	3.3-4
	קומות טכניות	אין	אין
	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')	0	0

10.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב״הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני״

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1		לא
	תת-סעיף	הסבר
	1.9	שטח דירות קטנות עומד על ממוצע של 56 מ"ר
	1.10	שטח דירות בינוניות עומד על 72 מ"ר

11. חזית מסחרית/ פעילה

11.1 קולונדה

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

חומרי גמר	**קולונדה** (כן/לא)	**יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-%) (75% מינ')
רחוב אבן גבירול +שדרה 8	כן	כ-80% כולל לובי מבואת מגורים

כ- 74% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.5 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3	כן

12. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

חומרי הגמר למגדל הם שילוב של אלומיניום מזוגג, זכוכית וחיפוי קשיח כגון אלומיניום/אבן טבעית או מלאכותית/לוחות בטון מתועשים/קרמיקה או חומר אחר. חיפוי הבינוי המגדלי יעשה בתליה יבשה/פריקסט/קירות טרומיים. בבינוי המרקמי, חזיתות המגורים יתאמו הנחיות מרחביות כמו כן, בגגות הבניינים ימוקמו פרגולות ורפפות אלומיניום.

מאפיין	בניין A	בניין B
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מגדל
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	בטון אדריכלי/טיח או חומר מתועש אחר עם גמר טיח באישור אדריכל העירבינוי לתעסוקה- קירות מסך	זכוכית + מעטפת קשיחה בתליה יבשה עשויה חומר קל/בטון אדריכלי/אבן מלאכותית/פח אלומיניום / קרמיקה או פריקסט/קירות טרומיים
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	בשילוב הדגשות עיצוביות בגוון בהיר בתליה יבשה מבטון אדריכלי או אבן	-
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת/ רוחב מקסימלי בחזית)	גג טכני בחומר גמר זהה לחזיתות + רפפות בהתאם לדרישות מערכות טכניות	גג טכני בחומר גמר זהה לחזיתות + רפפות בהתאם לדרישות מערכות טכניות
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	אין	אין
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	תתוכנן תאורת פיתוח	תתוכנן תאורת פיתוח
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות . שילוט לתעסוקה לפי הנחיות עירוניות	שילוט למסחר בקומת הקרקע עפ"י הנחיות עירוניות
אחר	-	-

- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים, יהיו בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות לתכנון בר קיימא.
- חומרי גמר יאושרו ע"י אדריכל העיר במהלך הבקשה להיתר בנייה.

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	כן

13. גגות

10.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	אחר (מ"ר/%)	סה"כ [מ"ר/ 100%]
בניין A	כ- 1,200 (כ-63%)	כ-700 (כ-37%)	-	כ-1,900
בניין B	כ-600 (100%)	-	-	כ-600

10.2 **כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.**

10.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

14. מרפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות

בכל הדירות ימוקם במרפסת מתקן קבוע לתליית כביסה מתקפל מוסתר.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרטי קירוי של מרפסות גג - מרפסות הגג יקורו בחלקן ע"י פרגולות מחומרים קלים או בטון

הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן

15. מסתור דירתי

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	כן

16. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	**יש**	יש
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	**יש מעל 50 מ'**	יש מעל 50 מ'
פתרון מיזוג אויר ופריסת	מיזוג אוויר על גג המגדל מפוחים	על הגג

המערכת בבניין	ומערכות מכניות על גג מבנה המגורים	
הנחיות אקוסטיות	יושלם בהמשך	יושלם בהמשך

17. *בריכות שחיה*

17.1 מיקום מותר לפי משתמשים

	בניין A	**בניין B**
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בריכת שחיה פתוחה בגג המבנה המרקמי מעל קומות תעסוקה קומה 5- מקורה ע"י פרגולה מחומרים קלים/בטון +שטחי רווחה לדיירים	קומה 5 – שטחי רווחה לדיירים
בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	תינתן אפשרות להקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות בקומה 7 וקומה 8 ובגג בנין המגורים הבריכות יתאמו סעיף 3.18 (ב) בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה בהנחיות המרביות ככל והבריכה רחוקה יותר מ1.20מ' מהמעקה- יותר מעקה מסגרות	תינתן אפשרות להקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות בקומות המגורים העליונות הבריכות יתאמו סעיף 3.18 (ב) בפרק פיתוח המגרש והסדרי חניה בהנחיות המרביות ככל והבריכה רחוקה יותר מ1.20מ' מהמעקה- יותר מעקה מסגרות

* ניתן יהיה למקם ג׳קוזי בכול המרפסות המוצמדות ליח״ד.

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב״הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני״

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9		לא
	תת-סעיף	הסבר
	9.2	מבוקשות בריכות גם בגזוזטראות בקומות העליונות במגדל ובמרקמי בדירות מיוחדות.

חלק ד – פיתוח סביבתי

2. *חצרות פנימיות*

8.3 תיאור כללי

הפרויקט מציע מרחב ציבורי פתוח והליכתי, המחבר באופן טבעי בין הרחובות מצפון ומדרום, המדרכה והכביש הציבוריים ממזרח והפארק העירוני ממערב. התכנון מבוסס על רציפות תנועת הולכי רגל ללא מדרגות או רמפות, תוך ניצול הטופוגרפיה השטוחה האופיינית לאזור שדה דב בצפון תל אביב. מערך השבילים מייצר חיבורים ישירים ונוחים בין כלל חזיתות המגרש והמרחבים הסובבים אותו, עם דגש על נגישות מלאה וזרימת תנועה אינטואיטיבית. שפת העיצוב שואבת השראה מעקרונות הבאוהאוס המזוהים עם תל אביב — פשטות צורנית, קווים נקיים, פונקציונליות ויחס מאוזן בין בנוי לפתוח. בלב הפיתוח מתוכנן אזור מגונן הכולל מדשאה מרכזית ושטחי שהייה מוצלים, המהווים מוקד קהילתי ירוק ונעים. סביב האזור הירוק מתוכננים שבילים מרוצפים המאפשרים הליכה רציפה, שהייה ותנועה היקפית נוחה. חומרי הגמר שנבחרו כוללים אבן משתלבת טרומית ובטון סרוק, בגוונים בהירים ובמראה מינימליסטי התואם את רוח הבאוהאוס. הריצופים מודגשים בקווים גאומטריים נקיים היוצרים סדר ויזואלי אחיד במרחב הציבורי. ריהוט הרחוב כולל ספסלים, גופי תאורה, מתקני אשפה ואלמנטים משלימים ממתכת בגימור מודרני, בהשראת עיצוב הבאוהאוס הקלאסי. השילוב בין צמחייה, חומרי גמר מאופקים ושפה אדריכלית אחידה מייצר מרחב עירוני נעים, מזמין ועכשווי המשתלב בסביבה העירונית של צפון תל אביב.

מעברים בפיתוח לא יפחתו מ2.5מ' פנוי להליכה – למעט הצירות נקודתית במעבר מקורה מתחת למגדל

8.4 תכסיות

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	[100% = 5,543]
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	[74.5% = 4,132]
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)	[60% = 3,359]
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל ריצוף אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע	[20.1% = 1,115.25]
חיפוי צף ומחלחל	[3.3% = 185]
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	[60% = 3,342]

8.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	כ-980
קירוי מצללות	אין
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	כ-39
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	אין

8.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

9. נטיעות ושטחי גינון

9.1 נטיעות

בשטחים המסומנים יובטח פיתוח איכותי בעל אחוז הצללה לא יפחת מ- 80% בהתאם להנחיות העירוניות



	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	(100% =75)
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	74.6% = 56
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	25.3% = 19
עצים מסומנים לשימור	0
עצים מסומנים להעתקה	0
עצים מסומנים לכריתה	0

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

10. מתקני תשתית ומערכות טכניות

10.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	בנפח מבנה מרקמי בדופן שאינה פונה לרחוב
גמלי מים	בתוך השטח המבונה פונה לרמפת ירידה לחניון
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	כניסת אוויר – דופן הבניינים יציאת אוויר – גגות בניינים
ארונות תשתית	אין דרישה
מזגנים	גג המגדל
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	-

10.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

11. מקומות חנייה לאופניים

11.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		**בניין A**	**בניין B**
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	גלריה מרתף -1	מרתף -1
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	כן ממעבר מקורה מאבן גבירול	כן משצ"פ מערבי
לשטחים ציבוריים בנויים	**מיקום החניות בבניין** (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	אין	אין
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין** **כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** (כ10% מסכ' החניות הנדרשות)	עד 27 זוגות אופניים סה"כ	עד 12 זוגות אופניים סה"כ

11.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן

12. טעינה חשמלית

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

13. פריקה וטעינה

13.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	**1**
מיקום (שם רחוב/ות)	**שדרה 8**

13.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	**לא**
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	**אין**
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	**אין**

13.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17	כן

14. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

14.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	כן	כן
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	כן	כן
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**	אין	אין
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	**כמות ומיקום**	כן מעלית 1	-
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	3 חדרים למגורים תעסוקה ,ומסחר במרתף עליון סמוך למעליות מגורים / מסחר/ תעסוקה	חדר מחזור אחד למגורים במרתף עליון סמוך למעליות מגורים
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	מתחת לבנין A במרתף	-
מעלית פינוי פסולת מחזור	**גודל מעלית ומיקום** (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית בקומת הקרקע בגודל פיר	-

		של כ-3.5-3.5 הפונה לכיוון המעבר הדרומי	
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	בסמיכות למיקום משאית פינוי מחזור	בסמיכות למיקום משאית פינוי מחזור

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18	כן

15. כיבוי אש

15.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	2	1
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	אחת במגרש הפרטי . השניה במדרכה במקביל לשדרה 8	במגרש הפרטי
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	כן, בוטלו 2 חניות עבור כניסה לרמפה ולכבאית.	לא
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	עמודי תאורה – אין נתונים, נטיעות – בוטל עץ אחד עבור הכניסה לרמפה.	לא
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת	בחזית קומת קרקע שקוע במעטפת

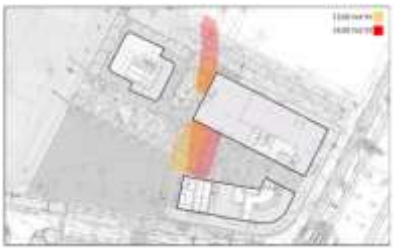
15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.6 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי
דוח הצללות	כן	נמצא כי כל הגגות והחזיתות חשופות לשמש בהתאם לדרישות. ישנה עמידה מלאה.
דוח רוחות טורדניות	כן	לא נמצאו חריגות. עמידה מלאה בקריטריון נוחות ובטיחות.
דוח סנוור, בוהק וחום	כן	בשטח המסומן בסכמה מטה נטעו עצים בוגרים או הצללה קשיחה המספקים הצללה שלא תפחת מ80% לצמצום תופעת הסנוור המטריד 

1.7 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

מתוכננים הקמת PV על גגות המבנים, באופן ישיר או על גבי קונסטרוקציה ייעודית מעל מערכות בשטחים הרשומים להלן:

	מרקמי בניין A – גג רווחת דיירים	מרקמי בניין A – מגורים	בניין B-מגדל
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	-	-	-
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	כ-97	כ-1,150	כ-119

1.8 גג כחול / ירוק

	בניין A-מרקמי	בניין B-מגדל
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	כ-1,970	כ- 640
שטח גג ירוק (במ"ר)	יבחן בהמשך תוך התקדמות תכנון הגג לרווחת הדיירים	0
שטח גג כחול (במ"ר)	כ- 1270	כ- 640
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	לא יפחת מ-1,270 מ"ר	כ- 640 מ"ר

1.9 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

לא נדרש.

1.10 תקינה לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי:

הפרויקט יעמוד בתקן 5281 לרמת 3-4 כוכבים לפי מדיניות עיריה.
הפרויקט יעמוד בדירוג אנרגטי A/ B בתקן 5282 לפי מדיניות עיריה.

1.11 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
8. אין עצים במגרש
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
10. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
11. אין דב"י
12. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 26-0020ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים לקבוע שהיתר בניה מכוח התכנית 4444/2 יהיה היתר בשטח כולל

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, מיטל להבי

מרחב תכנון מקומי תל-אביב–יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א /תא/4444/ 2 (3107)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
[תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב]



אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
יועץ בניה ירוקה: - ESD - פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה: דגש הנדסה
יזם: חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ

חלק א - פרטים כלליים

5.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע"א /תא/4444/ 2 (3107) (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תע"א /תא/4444/ 2 (3107)

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב־יפו

5.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב –מגרש 3107] (להלן – התוכנית הראשית).

5.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב־יפו

רובע: 1 צפון

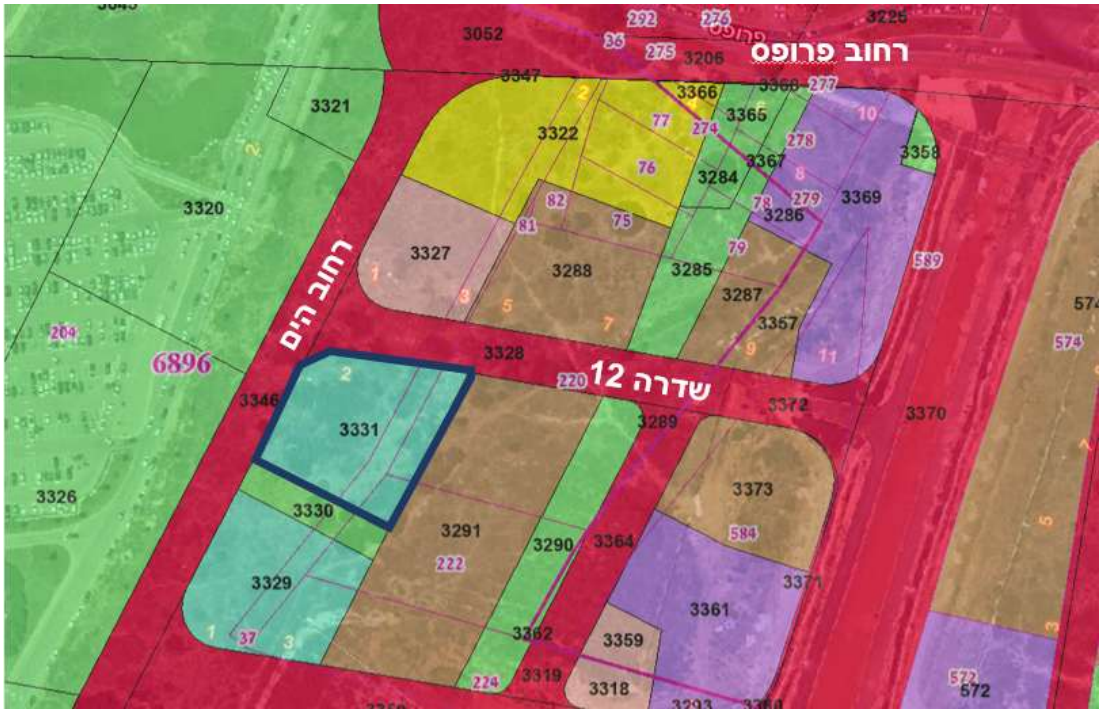
שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: שדרה 12 בדרום: שצפ 682 במזרח: מגרש ציבורי 403; במערב: דרך הים

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקות 204, 37, 220,222

שטח התוכנית: 3.15 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



5.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 24

6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט 15 A3

5.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
עורך ראשי	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	נמל תל אביב 36	03-5450501	
יועץ נוף	מאזא ארכיטקטורה	רוטשילד 15 תל אביב	054-4399640	maya@mzarc.com
תנועה	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	דרך בן גוריון 2, רמת גן	03-7554444	irad@dgsh.co.il
בניה ירוקה	ESD	גיבורי ישראל 10, אזור תעשיה פולג	09-7733160	galia@esd-env.com

5.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי־התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

5.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

6.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ממוקם בתא שטח 3107, בחלקה הצפוני בתחום תכנית רובע שדה דב.
המגרש עצמו ריק מבינוי והינו שטח אדמה פנוי ללא עצים בוגרים. מערך הכבישים העתידיים בגבולות המגרש מסומן כתשתית אך טרם הושלם כדרכים במצבן הסופי

6.2 תיאור כללי

המגרש ממוקם בפינת רחוב הים ושדרה 12 בתחום תכנית רובע שדה דב, וגובל ממזרח במגרש 403 בייעוד שטח ציבורי בנוי ומדרום בשצ"פ (מגרש 682) המפריד בינו לבין מגרש 3106 בייעוד מגורים ומסחר. שטח התכנית 3.151 דונם בייעוד מגורים ומסחר. התכנון כולל שני מבני מגורים מרקמיים בני 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובהם 82 יח"ד. בקומת הקרקע של שני המבנים משולבים שטחי מסחר, לוביי כניסה למגורים ושטחים נלווים לטובת הפרויקט. בין המבנים מתוכנן מעבר בזיקת הנאה המחבר בין רחוב הים, שדרה 12 והשטח הפתוח מדרום למגרש. כלל השטחים הפתוחים בקומת הקרקע, לרבות הקולונדה, המעבר והחצר הפנימית, מסומנים בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה. מכל הרחובות המקיפים את המגרש מתאפשרת גישה להולכי רגל אל החצר הפנימית בין המבנים, הכוללת לוביי כניסה ושטחי שהייה.

מבנה **A** הינו מבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 48 יח"ד, הממוקם לאורך רחוב הים בחלקו הדרומי של המגרש. לבניין קומת קרקע מסחרית המלווה את הרחוב בקולונדה לאורך כ־36 מ' ומעליה קומות מגורים. במבנה משולב אטריום הפונה אל החלל הפנימי של המגרש והקומות העליונות מתוכננות בנסיגה מדורגת, כאשר קומות 8–7 נסוגות לכיוון רחוב הים.

מבנה **B** הינו מבנה מגורים בן 9 קומות הכולל 34 יח"ד, הממוקם לאורך שדרה 12 בחלקו הצפוני של המגרש. לבניין קומת קרקע מסחרית הממוקמת בקו הבניין ומלווה את הרחוב בחזית מסחרית רציפה. בדופן המזרחית של המבנה ממוקמים שטחי השירות והתפעול של הפרויקט, לרבות רמפת הכניסה לחניון ומערך פינוי האשפה. הקומות העליונות מתוכננות בנסיגה מדורגת, כאשר קומות 8–7 נסוגות לכיוון רחוב הים.

<u>אפיון מבנים</u>

מאפיין	בניין A	בניין B
ייעוד קרקע	מגורים	מגורים
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מרקמי
מספר קומות	9	9
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	36 מ'	36 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	925 מ"ר	605 מ"ר
יחס תכסית / גובה	1:25	1:17
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	אין	אין
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא

6.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בפרויקט מתוכנן חניון תת־קרקעי משותף לכלל השימושים. בקומת הקרקע משולבים לוביי כניסה נפרדים לכל אחד ממבני המגורים ושטחים נלווים. בקומה 1- מתוכננים שטחי רווחה משותפים לדיירי הפרויקט הכוללים חדר כושר, חדר דיירים, בריכת שחייה, בריכת פעוטות, חדרים טכניים לחברת הניהול, ומחסנים. בקומות המרתף הנוספות משולבים חדרי אשפה וחדרי מחזור וחדרי עבור המערכות הפנאומטיות, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים לכלל הפרויקט, לרבות חדרי חשמל, חדרי משאבות, מאגרי מים ומאגרי ספרינקלרים.

תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר

סוג	גודל (מ"ר)[1]	תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר)[3]
			בניין A	בניין B	סה"כ	ב-%[2]	
דירה קטנה	60 - 30	25%	18	6	24	29 %	45
דירה בינונית	85 - 61	25%	3	13	16	20%	78.5
דירה גדולה	120 - 86	50%	27	15	42	51%	93
דירה גדולה מאד	מעל121		0	0			
סה"כ		100	48	34	82	100	

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)

סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט				
	בניין A	**בניין B**	**סה"כ**	**סה"כ ב-%** (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)
כמות	0	0	0	0
מיקום בבניין (יש לציין קומות)				

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

18. העמדה ובינוי

18.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מבנה A ומבנה B במרחק 8 מ'.
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מבנה B במרחק מינימלי של 10- מ' ממבנה הציבור במגרש 403 ממזרח. מבנה A במרחק מינימלי של-18 מ' ממבנה המגורים במגרש 3106 מדרום.
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	לא רלוונטי.
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	אין מגדל במגרש
אורך חזית בקו אפס לרחוב)באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ75%(	75%

18.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הרמפה משולבת בתכסית בניין B בחלקו הצפון מזרחי של המגרש והכניסה משדרה 12
מיקום חניות לאופנועים	במרתף 2- , 3-
מספר קומות חניון	3
תכסית קומות חניון (מקס')	2.52 דונם

18.3 מפלסים וגובה קומות

	מאפיין	בניין A	בניין B
מפלסים (גובה אבסולוטי)	**מרתף 2-** (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	כל המגרשים הסמוכים ציבוריים ללא חניון	כל המגרשים הסמוכים ציבוריים ללא חניון
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	כנל	כנל
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)	+13.55	+13.55
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	+13.55	+13.55
גובה קומות	**מרתף 2-** (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	5.2 מ'	5.2 מ'
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)	5.7 מ'	5.7 מ'

	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ')	4.5 מ'	---
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	4.5 מ'	4.5 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	5 מ'	5 מ'
	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	---	---
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.6 מ'	3.6 מ'
	דירות גג	4 מ'	4 מ'
	גג טכני	2.5 מ'	2.5 מ'
	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')	---	---

18.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 1	כן

19. חזית מסחרית / פעילה

19.1 קולונדה

חומרי גמר	**קולונדה** (כן/לא)	**יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית** (ב-%) (75% מינ')
רחוב רחוב הים	כן	90%
רחוב שדרה 12	לא	48%
...		

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 55% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיפים 2 ו-3		לא
יחידה מסחרית אחת ברוחב של 8 מ' אינה עומדת בדרישה לעומק מינימלי של יחידות מסחריות	תת-סעיף	הסבר
	2.9	קיימת יחידה מסחרית הפונה לחצר הפנימית בעומק 4 מ'

20. מעטפת הבניין

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

מעטפת המבנים במתחם משלבת חומרי גמר שקופים וחצי־שקופים, כדוגמת זכוכית ו־ U-Glass, בגוון חלבי. החזיתות מייצרות שפה אדריכלית בהירה ואחידה, המתאימה לאופי הפיתוח המתוכנן ברובע שדה דב ולקרבה לסביבה החופית.
במבנה המערבי תבנה משרביה להשלמת הנפח הבנוי. יותר מיקום יו-גלאס להצללה חיצונית במרפסות- הלוחות יחפו אורך מקסימלי של 50% מחזית המרפסת. יש להמנע מסגירה מלאה ואטומה ועל כן הלוח יהיה חדיר לאור ואוויר ב50% לפחות.

מאפיין	בניין A	בניין B
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מרקמי
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	U-Glassחלבי/לבן מעומעם כחיפוי מעטפת חיצוני	U-Glassחלבי/לבן מעומעם כחיפוי מעטפת חיצוני
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	זכוכית ואלומיניום בקירות מסך ואלמנטים משניים	זכוכית ואלומיניום בקירות מסך ואלמנטים משניים
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	החללים הטכניים מוסתרים ומשולבים במעטפת הבניין; בגג יבוצע חיפוי U-Glass תואם	החללים הטכניים מוסתרים ומשולבים במעטפת הבניין; בגג יבוצע חיפוי U-Glassתואם
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	---	---
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא	לא
שילוט (לא/כן+תיאור)	בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוט שילוט בויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יהיה בהתאם למדיניות השילוט העירונית.	בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוט שילוט בויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יהיה בהתאם למדיניות השילוט העירונית.
אחר	---	---

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 4	לא	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	3.4 בהנחיות המרחביות	במרכז המבנה המערבי קומת הגג תבלוט מעבר לנפח של הקומות תחתיה כלפי מזרח להשלמת נפח הבינוי
	4.4בהנחיות המרחביות	הבניין יחופה ביו גלס בגון בהיר

21. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני (מ"ר/%)	**גג פעיל לדיירים** (מ"ר/%)	**אחר** (מ"ר/%)	**סה"כ** [מ"ר/ 100%]
בניין A	560	-	85	645
בניין B	300	-	50	**350**

16.2 **כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.**

16.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 5	כן

22. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

לכל הדירות ינתן פתרון קבוע לתליית כביסה.
לפחות לשתי דירות בכל קומה יבנה מסתור כביסה
בשאר הדירות יבנה פתרון כביסה קבוע במרפסת הדירה.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

מרפסות הגג יקורו באמצעות פרגולות אלומיניום עם רפפות, בגמר התואם את שפת החזיתות.

17.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	כן

23. מסתור דירתי

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 8	כן	

24. איכות סביבה

מאפיין	**בניין A**	**בניין B**
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדף אחד	בתת הקרקע למבנה A
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	על גג הבניין תוצב מערכת מינדוף ומערכת סינון אשר יעלו בפיר ויחוברו לארובה בגובה 2 מטר בגג המבנה. במרחק של כ	

	40 מטר לפחות מקו בניין מבנה הציבור או ממגרשים סמוכים אחרים	
הוצאת אוויר מחניונים	הוצאת אוויר ממרתפי חנייה בגגות כאשר יישמר מרחק של 5 מטר לפחות מפתחי שימושים רגישים במנה	הוצאת אוויר ממרתפי חנייה בגגות כאשר יישמר מרחק של 5 מטר לפחות מפתחי שימושים רגישים במנה
הנחיות אקוסטיות	הקמת קיר אקוסטי בגובה של 250 ס"מ סביב מעבים	הקמת קיר אקוסטי בגובה של 250 ס"מ סביב מעבים
פליטת אגזוז גנרטור	פליטת אגוזז הגנרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג הצפוני. מיכל הסולר/דלק יוצב במאצרה בנפח 110% מגודל המיכל. על מנת למנוע מטרדים/תלונות, הפעלת הגנרטור לצורך פעולות תחזוקה של הגנרטור ייעשו בכפוף למטר הפעלה והודעה מראש לדיירים	
קרינה	ברדיוס של 5 מטר ממיקום חדר השנאים לא יוצבו בתחום השפ"פ/זיקת הנאה ספסלים, מתקני משחק ולא תתקיים פעילות של שהייה ממושכת.	
קרקעות מזוהמות	בשלב היתר בניה תוצג התייחסות המשרד להגנת הסביבה כי אין דרישות נוספות לנושא הקרקע ופברט ה-PFAS	

25. בריכות שחיה

25.1 מיקום מותר לפי משתמשים

	בניין A	**בניין B**
בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בריכת שחייה משותפת לדיירי הפרויקט ממוקמת בקומה 1.-	בריכת שחייה משותפת לדיירי הפרויקט ממוקמת בקומה 1.-
בריכת שחייה פרטית	בריכת שחייה פרטית במפרסת גג בדירת הפנטהאוז בקומה 08	בריכת שחייה פרטית במפרסת גג בדירת הפנטהאוז בקומה 08

25.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 9	כן

חלק ד – פיתוח סביבתי

3. *חצרות פנימיות*

15.3 תיאור כללי

המגרש ממוקם בפינה הדרומית של רח' הים ושדרה 12, מצפון לשצ"פ 682 וממערב לשב"צ – מגרש 403.
דרומית לשצפ מגרש למגורים נוסף. הדופן המזרחית של הבלוק מיועדת למבנה ציבורי.
בפינת הרחובות מתוכננת רחבה קטנה מרוצפת עם עצי צל ומקומות שהייה.
הפרוייקט מאפשר מעבר מצפון לדרום ברוחב 8 מ, משדרה 12 לשצ"פ 682. בלב הפרוייקט רחבה גדולה עם עצי צל וצמחיה ופינות ישיבה.
במרחב ימוקמו מתקנים כגון: אלמנטי ישיבה ושהיה, מתקני אופניים וכיוב. חומרי הגמר אושרו על ידי אגף שפ"ע.
הריצוף העירוני ימשיך עד חזית החנויות וברחבה המסחרית בקרן הרחובות

15.4 תכסיות

	שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)
שטח המגרש	3151 מ"ר = 100%
תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)	2520 מ"ר = 80%
תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)	1614 מ"ר = 51%
שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) **ומכל חיפוי אטום** (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	630 מ"ר = 20%
חיפוי צף ומחלחל	157 מ"ר = 5%
שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)	1717 מ"ר

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

	שטח (מ"ר)
שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)	629 מ"ר פנוי מתכסית
קירוי מצללות	-
שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)	27.2 מ"ר = 34 מקומות חניה
בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)	-

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 11	כן

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות-

	כמות + חלק יחסי ב-%
סה"כ עצים בוגרים לנטיעה	35
עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)	17
עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')	18
עצים מסומנים לשימור	-
עצים מסומנים להעתקה	-
עצים מסומנים לכריתה	-

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 13	כן

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות

17.1 מיקום בפיתוח שטח

	מיקום
אוורור חדרי שנאים	ישולבו בבינוי
גמלי מים	ישולבו בבינוי
פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה)	ישולבו בבינוי
ארונות תשתית	ישולבו בבינוי
מזגנים	ישולבו בבינוי
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	ישולבו בבינוי
אחר	

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 14	כן

18. מקומות חניה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		**בניין A**	**בניין B**
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	**מיקום החניות בבניין** (לתאר גישה לגרעין)	חדר אופניים בגישה ישירות ממעלית ייעודית	
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	משדרה 12	
לשטחים ציבוריים בנויים	**מיקום החניות בבניין** (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	-	-
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	**פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין** **כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח** (כ10% מסכ' החניות הנדרשות)	18	17

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 15	כן

19. טעינה חשמלית

19.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 16	כן

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

	תיאור
כמות מפרצי חניה מתוכננים	3
מיקום (שם רחוב/ות)	שדרה 12 ודרך הים

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

	תיאור
רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)	ללא רמפה תיפעולית
מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)	ללא
סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)	

20.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 17	כן

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

21.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B
אישור CPM	**לחיבור למערכת** (כן/לא)	כן	כן
	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	כן	כן
מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)		כן	כן
שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	**מיקום ופתרון גישה**	חדר שוטים בכל גרעין לדיירים בכל קומות המגורים + חדר שוטים בקומת הקרקע עבור המסחר	חדר שוטים עם גישה מכל קומות המגורים + חדר שוטים בקומת הקרקע עבור המסחר
מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	**כמות ומיקום**	מעלית אחת בקומת הקרקע	מעלית אחת בקומת הקרקע
חדרי מחזור	**כמות ומיקום** (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדר מחזור עבור מגורים וחדר למסחר במרתף מינוס 2	חדר מחזור עבור מגורים וחדר למסחר במרתף מינוס 2
חדר אצירה מרכזי	**כמות ומיקום** (במרתף עליון בלבד)	-	חדר מחזור מרכזי במרתף מינוס 2 בשטח של כ 20 מ"ר
מעלית פינוי פסולת מחזור	**גודל מעלית ומיקום** (בחפיפה לרחבת כיבוי)	-	בקומת הקרקע בצד המזרחי עם יציאה ישירות לאזור חניה תפעולית לרכב אשפה. גודל: 2.4X3
נקודת גישה לפינוי גזם	**כמות ומיקום** (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	ברחבת כיבוי אש על רחוב הים	ברחבת כיבוי אש על שדרה 12

21.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 18	כן

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

		בניין A	בניין B
רחבת היערכות	**כמות דרושה**	1	1
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	מדרכה +נתיב	מדרכה +נתיב
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	לא	לא
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	לא	לא
ברזי סניקה	**מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת**	בגינון	בגינון

22.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם **לכל** הוראות סעיף 19	כן

1.12 דוחות/ בדיקות מיוחדות

	נדרש (כן/לא)	**תיאור מילולי**
דוח הצללות	כן	נמצא כי כל הגגות והחזיתות חשופות לשמש בהתאם לדרישות. ישנה עמידה מלאה.
דוח רוחות טורדניות	כן	לא נמצאו חריגות. עמידה מלאה בקריטריון נוחות ובטיחות
דוח סנוור, בוהק וחום	לא	

1.13 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

יעד הייצור שנקבע בתב"ע הינו 267,372 קוט"ש לשנה. מאחר שחל עדכון בבינוי הפרויקט משלב התב"ע לשלב העיצוב האדריכלי, נגזר יעד חדש של 190,000 קוט"ש שנתי.

על מנת לעמוד ביעד זה תוקם פרגולה סולארית המכסה את מרבית שטח הגג מעל מערכות קיימות. נלקחה הפחתה של 25% משטח הגגות לטובת מרווחי שימוש, תחזוקה והפחתות עתידיות.

	בניין A	**בניין B**
אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	-	-
אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)	גג מבנה - 610 מ"ר פרגולה סולארית	גג מבנה - 334 מ"ר פרגולה סולארית

באמצעות שימוש בפרגולה זו ניתן להגיע לכ- 90% מדרישות העירייה , כלומר ייצור של כ-170,000 קוט"ש שנתי.

1.14 גג כחול / ירוק

	בניין A	**בניין B**
שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)	645 מ"ר	350 מ"ר
שטח גג ירוק (במ"ר)	-	-
שטח גג כחול (במ"ר)	לפחות 50% משטח הגג	לפחות 50% משטח הגג
סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)	323 מ"ר	175 מ"ר

1.15 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

תתוקן מערכת לקליטת עיבוי מי מזגנים – ממבני המגורים ומסחר והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

1.16 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
15. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
16. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
17. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור מקדמי") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
15. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
16. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור שלב ב'") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4, וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת"י 5282, שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
17. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

בישיבתה מספר 0020-26ב' מיום 21/10/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
בהתאם לסעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים לקבוע שהיתר בניה מכוח התכנית 4444/2 יהיה היתר בשטח כולל

משתתפים: ליאור שפירא, דייבי דישטניק, חן אריאלי, מיטל להבי