מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 0001-22
י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	גל שרעבי דמאיו	חבר מועצה
	מאיה נורי	חברת מועצה
	מסלאוי שלמה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	עו"ד פרדי בן צור	עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	פרנסין דוידי, אדר'	מ. מח' תכנון צפון
	אלון סיגלר	מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	עמי אלמוג	נציג רשות מקרקעי ישראל
	עמית גולדשטיין	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים
	מלי פולישוק, עו"ד	משרד הפנים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה

מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

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

פרוטוקול החלטות מספר 22-0001
י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0025ב מיום 15/12/2021
			אישור פרוטוקול 21-0026ב מיום 29/12/2021
.1	1		תכנית עיצוב בית מילמן דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.2	13		תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.3	28		התחדשות דרך השלום 87-89 - עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.4	38	507-0859751	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהפקדה
.5	48	507-1018837	תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה

בכבוד רב,

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון: מרכז מסחרי (רח' טאגור 36)
ממערב: רחוב טאגור
מדרום: חורשת טאגור
ממזרח: חלקה 192 בגוש 6629

כתובת: רחוב טאגור רבינדרנת 30-32 תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית: נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6630	מוסדר	חלק	625	

שטח התכנית: 2.677 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה

יועץ בנייה ירוקה: יוזמות

יזם: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

בעלות: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

מצב השטח בפועל:

בית מילמן הינו בניין שנבנה בראשית שנות ה-60 כמעון לשיכון עולים וכיום מתפקד כמבנה רב תכליתי להשכרת דירות לסטודנטים, בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. ייעודו אזור מגורים. כיום המבנה כולל בסה"כ 232 מיטות.
בחזית הבניין חניה על קרקעית בייעוד דרך ומקצתה שצ"פ, בבעלות עירונית.

מצב סטטוטורי קיים:

תא/3955 – "בית מילמן" (להלן: "התכנית הראשית") קבעה הוראות להקמת בניין חדש בן 16 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ואפשרות של תוספת קומה מעל לבניין הקיים לשימוש מעונות סטודנטים. התכנית הראשית מאפשרת הריסת חלקו המזרחי של מבנה המעונות (מבנה B) וקובעת את שיקום ושיפוץ חלק הבניין שאינו להריסה. בקומת הקרקע של שני המבנים מותרים שימושי מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות בשטח עיקרי עד 1100 מ"ר.

התכנית הראשית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע

תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כוללת שני מבנים:

1. מבנה מערבי למעונות סטודנטים (B)- מבנה קיים, במסגרת התכנית יעבור שיקום, שיפוץ ותוספת של קומה אחת, כדי לאפשר מעונות סטודנטים הכוללים 201 מיטות בחלוקה הבאה: 87 חדרים לזוג ו-9 חדרים לשלושה. המבנה יכלול 9 קומות למגורי סטודנטים מעל קומת קרקע מסחרית, גג המבנה יהיה גג ירוק לשימוש דיירי שני הבניינים בתחום התכנית.

2. מבנה מזרחי (חדש- A) מותרת הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים מעל לקומת קרקע מסחרית וקומה טכנית על הגג. 6 קומות מרתף חניה ומערכות לכלל השימושים בתכנית.

עיצוב חזיתות המגדל מתייחס לשפה האדריכלית והאלמנטים הגאומטריים הבולטים בשכונת נווה אביבים, ובסביבה הקרובה בפרט, כדי שיוכל להשתלב בנוף העירוני ולהיות חלק ממנו.

הגישה ברכב אל החניון התת קרקעי היא דרך סמטת טאגור (תחום דרך). כלפי סמטת טאגור ממוקמת רחבת השירות עבור פריקה וטעינה, פינוי אשפה תוך התחברות למצב הקיים.

תכנית העיצוב נערכת בהתאם להוראות התכנית הראשית. בנוסף, התכנית מציגה תכנון לאור הקלות שיבוקשו בשלב היתר הבנייה:

א. הקלה להפיכת קומה טכנית (חלקית) על הגג לקומה חלקית עבור דירות על הגג ומתקנים טכניים.

ב. הגדלת צפיפות ותוספת 2 יחידות דיור.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/3955 – בית מילמן
שטחים עיקריים	מ"ר	13970
שטחי שרות	מ"ר	13400
מרפסות	מ"ר	1716
גובה	קומות	מבנה A: ק+16+קומה טכנית מבנה B: ק+9+ ירוק ואזור מצומצם למתקנים טכניים
	מטר	75
תכסית המגדל		
תכסית מרתפים		עד 80% משטח המגרש

אין בתכנית העיצוב כדי לאשר שטחי בנייה או סטייה או סתירה של תקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות החוק.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

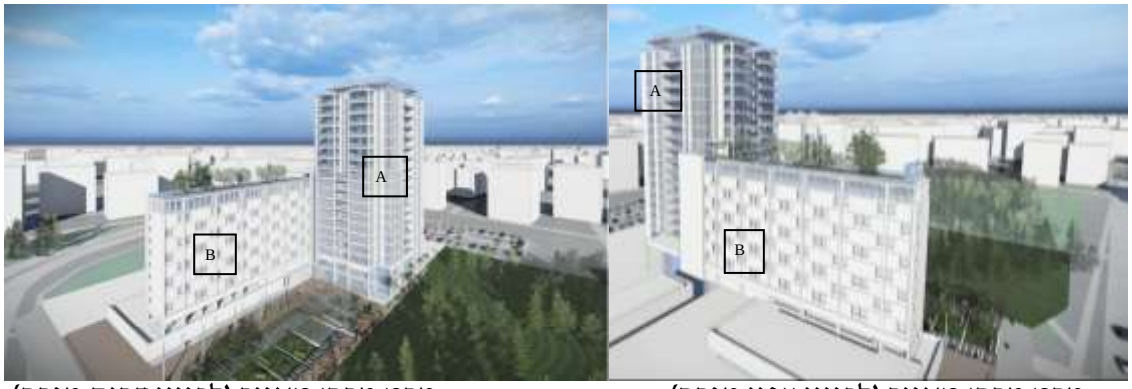
התכנון כולל בינוי ב-2 אגפים:

אגף מערבי (מבנה B), המבוסס על מבנה המעונות הקיים, אשר ייועד למעונות סטודנטים, תוך הריסת חלקו המזרחי ותוספת קומה, על מנת שהמעונות יכללו לפחות 200 מיטות. התכנון כולל חיזוק מבנה המעונות, שיפוץ חזיתות הבנין ושמירתו והתאמת הבניין לשימוש למעונות סטודנטים.

האגף המזרחי- בנין חדש (מבנה A) – בן 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית על הגג. סה"כ 18 קומות.

המגורים בשני האגפים ייבנו מעל קומת קרקע שתשמש למסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות וכד'.

הדמיות המבנים



מבט מרח' טאגור (לכיוון צפון מזרח) מבט מרח' טאגור (לכיוון דרום מזרח)

תכנית פיתוח השטח

תכנית פיתוח על רקע חניון קיים

2. העיצוב האדריכלי

2.1 **<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>**

א. תיאור כללי

מבנה B עבור מעונות סטודנטים, מעל קומת קרקע מסחרית, בקיבולת של 201 מיטות. לצורך כך ישופץ וישוקם המבנה בחזיתותיו ובחללי הפנים שלו וכן תוספת של קומה אחת. שיפוץ הבניין ישמור על המעטפת המקורית, לא יותרו עמודי חיזוק בחזית הבניין.

ייבנה מבנה A, מגדל מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, סה"כ 98 יח"ד בהתאם להוראות התכנית הראשית. העיצוב מבנה המעונות והמגדל, שומר על אלמנטים גיאומטריים המאפיינים את הסביבה הקרובה, כמו הגריד המובהק והמקצב החזותי העירוני של נווה אביבים.

על בסיס בחינת טיפולוגיות הבינוי בשכונה, בחרנו לתכנן מבנה בעל נפח גיאומטרי נקי ופשוט השואב השראה ממבנה ה-H. ניתן דגש מיוחד על הממשק בין מבנה המעונות המשופץ לבין מגדל המגורים החדש.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מבנה המעונות: ק+9+גג ירוק, לרבות אזור טכני חלקי, באם יידרש. מפלס אסולוטי של הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למבנה הקיים בשטח.
- מבנה המגורים: ק+16+קומה טכנית על הגג. מפלס הכניסה הקובעת למבנה 16.20+ לערך, וברצף מפלסי עם השטחים הגובלים.
- תותר בניית עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים המסומנים בתשריט ע"פ תכנית מפורטת מס' תא/3955.

ג. קווי בניין - ע"פ הוראות התכנית הראשית.

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

א. חומרי גמר – חומרי הגמר ישתלבו עם הסביבה הקיימת. במגדל: טיח, בטון חשוף, חיפויי חוץ כוללים אבן לבנה/בהירה, חומרים קשיחים בגוון בהיר. יותר שילוב קירות מסך מזכוכית בעלת רפלקטיביות נמוכה עד 14%, מעבר אור של 50%. כל החומרים באישור מה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.

ב. עיצוב חזיתות מבנה המעונות (B) –

- התכנון ישמור על עיצוב החזיתות הקיים בבניין לשמירה לרבות חומרי הגמר שיהיו ע"פ החומרים הקיימים- טיח, בטון חשוף וכד'.
- לא יותרו אלמנטי חיזוק בולטים (עמודים וקורות) מחזית בניין המעונות.
- התכנון יכלול "גמלון" מלא. לא יותרו פתחים של חדרים טכניים כלפי החזיתות הפונות לרחובות לרבות כלפי הגמלון.
- תכנית העיצוב כוללת הוראות לשיפוץ הבניין ולעיצוב הקומה הנוספת מעל הבניין לשמירה. ההנחיות תואמו מול מח' השימור ומח' תכנון צפון.

ג. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- סך שטחי המרפסות יהיה 1,716 מ"ר ע"פ הקבוע בתכנית הראשית.

- מרפסות המגורים, לרבות מרפסות תחומות ע"י 3 קירות, יחושבו על בסיס שטחי המרפסות שהוגדרו בתכנית הראשית.
- המרפסות משולבות בנסיגות בניין A כחלק מעיצוב החזית, כמפורט בחוברת תכנית העיצוב. לא יותרו מרפסות בולטות בבנין לשמירה B.
- המרפסות תהיינה חזרתיות. לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות יהיו מזכוכית/מתכת.
- לא יותרו מרפסות בולטות בבנין לשמירה B.

ד. הצללות

- מצללות (פרגולות) יותרו במרפסת הגג בבניין A ועל גג מבנה המעונות, בניין B בכפוף לנסיגה של לפחות 2.5 מ' מחזיתות הבניין ובהתאם להנחיות העירוניות. לא יותרו פרגולות בגג העליון של בניין A.
- תותר מצללה מעל המסחר ולאורך חזית המגדל המערבית ובכפוף למותר בתקנות התכנון והבנייה.

ה. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- על גג מבנה B יתוכנן גג ירוק. תכנון הגג הירוק יתואם עם יחידת אדריכל העיר לפני תפיחת בקשה להיתר בנייה ויבוצע לפי מפרט המאושר על ידי אדריכל העיר, לרבות עומק, מפרט ביסוס ואיתום, צמחייה, השקייה וכיו"ב. הגישה אל הגג הירוק תהיה גם ממבנה המעונות וגם מגדל המגורים.
- במידה ועם התקדמות התכנון, יימצא כי נדרש שילוב מתקנים טכניים על גג מבנה B, יועבר לאישור איכה"ס פתרון אקוסטי מתאים.
- תותר הקמת מערכת תאים פוטו-וולטאים לייצור חשמל על גג בניין B.
- ימוקמו מתקנים טכניים על הגג העליון של מגדל המגורים באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות ובכל מקרה לא יובלטו מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג. קומה טכנית על הגג בהתאם להוראות תכנית ג1.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ז. תאורה אדריכלית – תהיה ע"פ מדיניות הוועדה המקומית, לא תותר תאורת "הצפה".

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת למבנה המגורים 16.20+ לערך, ובהתאם לגובה הפיתוח הקיים לקבלת רצף מפלסי ובהתאם לתכנית פיתוח בחוברת תכנית העיצוב.
- מפלס הכניסה הקובעת למעונות ע"פ הקיים.
- מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מסמטת טאגור בהתאם לנספח התנועה של התכנית הראשית ובהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- הכניסות למבנים ולמסחר יפותחו ברצף עם מפלסי הרחובות הגובלים.

ב. קומת הקרקע

- במפלס הקרקע יותרו שימושים כפי שמצויין בתכנית הראשית: מסחר, לובי מגורים ושטחי שירות נלווים לרבות חדר אופניים וחדרי שירות משותפים.. תותר קומת יציע בשטחי המסחר, במסגרת שטחי המסחר המותרים ובכפוף לתקנון התכנון והבנייה.
- זיקות הנאה להולכי רגל לצורך שמירה על מעבר בקומת הקרקע בין מגדל המגורים למבנה מעונות הסטודנטים ובצמוד לחזית המסחרית שלו, זיקות ההנאה לשימוש הציבור ירשמו עד לדופן הבניינים וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדר אופניים בקומת הקרקע ובחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בצמוד לגרעין הבניין. לא תותר חניית אופניים בקומות מרתף נמוכות מ-1-.
- חניון תת קרקעי משותף והשימושים בו יהיו בהתאם למותר בתכנית הראשית ותכנית ע-1.
- יותר חדר כושר משותף לכלל דיירי הבניין המגורים בתחום קומות המרתף.
- גג ירוק מעל מבנה B לרווחת הדיירים לרבות דיירי המעונות.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 **<u>תנועה</u>**

- התכנון כולל 6 מרתפי חניה.
- גישת רכב תהיה מרח' סמטת טאגור.
- תקן החניה יהיה בהתאם לתב"ע ח לפי הפירוט להלן:

- מגורים – 1 מ"ח ליח"ד עד גודל 120 מ"ר ו 1.3 מ"ח ליח"ד מעל 120 מ"ר. בשל המיקום המרכזי והקירבה לקווי תח"צ, לרבות הקו הירוק, אנו ממליצים לחרוג ממדיניות הוועדה שנקבעה בתכנית תא/מק/ 9072 עבור רובעים 1 ו-2 ולקבוע את התקנים המינימליים החלים בתב"ע ח'.
- מעונות – 1:2 דירות
- מסחר- 1:50 עבור מסחר עד 2000 מ"ר לפי אזורים ב' ו ג' להפעלת הרק"להתכנון כולל עד 6 מרתפי חניה.

- החניה עבור שטחי המסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים כמפורט בנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- חניות אופניים: כמחצית מחניות האופניים ימוקמו בפיתוח (בצמוד לכניסות לבניינים) ובחדר אופניים משותף בקומת הקרקע. יתר החניות ימוקמו בצמוד למעלית בחניון 1- בצמוד לגרעין הבניין, כמתואר בנספח התנועה של תכנית העיצוב.

2.6 <u>מערכות</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חדרי שנאים וחדרי חשמל ימוקמו בתחום המגרש בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי במגורים, באישור חברת חשמל.
הגישה לחדרים אלו דרך חדר מדרגות היוצא ישירות אל החוץ הממוקם בחזית הצפונית של המגדל.
- מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת שולבו בנפח הבינוי
- "גמל המים" ימוקם בחזית הצפונית בצמוד ללובי מעונות הסטודנטים, ישולב בדופן הבניין. שינוי במיקום הגמל ייעשה בתיאום ובאישור מי אביבים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה ע"פ עקרונות תכנית הפיתוח.
- בתחום גובה קומת הכניסה של מבנה המגורים (A) יותרו חללים טכניים בגובה מקס' 1.7 מ' לצורך איסוף מע' טכניות לפירים מרכזיים. חלל זה לא יחשב כקומה. תתאפשר גישה לחללים טכניים אלו מהמבואות המשותפות.

ב. מערכת סולארית: חלק מהדודים יהיו דודי השמש וימוקמו על גג בניין המגורים ודודי החשמל ימוקמו בארונות טכניים בלוביים הקומתיים.

ג. מערכות מיזוג אויר: יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בחלקם בגג המבנה ובחלקם במקומות ייעודיים לכך בלובי הקומתי. לא ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים .

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור חניון מבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר ומערכת תעלות. ימוקם בדופן הרמפה ולא כלפי חזיתות הבניין
- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים.
- פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות המבנים.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום קומת הקרקע, מעל גובה 3 מ', כמפורט בתכנית בחוברת תכנית העיצוב. לא יותרו פתיחם בתחום הפיתוח/מדרגות /גינון.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- חדרי האשפה, המחזור והדחסניות ממוקמים בקומת הקרקע של מגדל המגורים ומשמשים את השימושים השונים : מגורים, מסחר, מעונות סטודנטים.
- מספר פחי האשפה והמחזור, ונפח הדחסניות תוכננו בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור מחלקת תברואה עירונית.
- פינוי האשפה יתבצע מהחזית האחורית, הצפון מזרחית, באזור השירות. הגישה לאזור זה דרך סמטת טאגור.

ו. הנחיות אקוסטיות - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי בהתאם להוראות יועץ אקוסטי

ז. תאורה- תשולב תאורה בפיתוח הנופי. כל תאורת החוץ תהיה עם עוצמת אור נמוכה דיה כדי למנוע הפרעה למגרשים סמוכים ולדרכים.

ח. כיבוי אש - מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש, האחת עבור מעונות הסטודנטים ממוקמת בתחום הכיכר העירונית החדשה. רחבת כיבוי האש של המגדל ממוקמת בכניסה לחניון התת קרקעי בחזית צפון מזרחית, הגישה אליה מסמטת טאגור. כמסומן בתכנית.

ט. 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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור עד דופן המבנים מכל הכיוונים וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

לא יותרו אמצעי גידור ו/או תיחום בתחום זיקות ההנאה לשימוש הציבור. זיקות ההנאה יפותחו ברצף מפלסי עם השטחים הפתוחים הגובלים.

חזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגרמים העירוניים.

השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש יפותחו בחומרי גמר עירוניים.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות :

- השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ברצף מפלסי עם המרכז המסחרי הגובל, החנייה העל קרקעית במזרח וייעשה טיפול
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
  - מאחר וקווי הבניין והיחס לגבול המגרש אינם משאירים שטחים פתוחים המאפשרים נטיעות, לא תהיה דרישה לטעת עצים חדשים בתחום התכנית.
  - ישמרו עצים קיימים בתאם לסקר העצים המפורט בחוברת תכנית העיצוב.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. מבנה המגורים (A) יעמוד בתקן 5281 בדירוג 65 נקודות (2 כוכבים). מבנה המעונות (B) לשמירה לא יידרש לעמוד בתקן 5281 ושיפוץ הבניין ישפר את היעילות האנרגטית של מעטפת הבניין כך שיתאים, ככול הניתן, לדרוג שייקבע למבנה המגורים.

א. **דו"ח רוחות**

הבדיקות הצביעו על כך שאין חריגה ממהירות 6מ'/ש' ו- 9מ'/ש' באזורי שהיה ציבוריים או אחוזי חריגה ממהירויות של 15 מ'/ש' בהיבטים של בטיחות הולכי רגל.

במהירות של 20 מ'/ש' נמצאו חריגות במשטח ב' בחלק הצפון מזרחי, חריגה זו מחייבת התייחסות ותכנון פתרונות מאסיביים עבור מיתון הרוחות.

ב. **יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה כאשר אף יחידת דיור בבניין לא תפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **ניהול מי נגר**

הקו הכחול של התכנית הראשית חופף כמעט במלואו לקונטור הבניינים והמרתפים ועד גבול מגרש (למעט רצועת מערכות). בהתאם לכך, לא ניתן לסדר 15% שטחים פנויים מבנייה. פתרון הניקוז יהיה בארבעה בורות שיהוי ושיקוע, כפי שהם מוצגים במסמך הידרולוגי שהוכן עבור הפרויקט ואושר על ידי היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.

1. הטיפול במי נגר בפרויקט יתבצע בשילוב של כמה אמצעים:
   - השהייה על גגות, מרפסות ופיתוח.
   - השהייה בצנרת ושוחות.
   - השהיה והחדרה בקידוחי החדרה.

   פתרון ניהול הנגר העילי יישום באמצעות צמ"גים מגגות ומרפסות ל-3 שוחות סינון קדם, בנפח 3 מ"ק ומהן לשוחות השהיה בנפח 6 מ"ק שבתחתיתן קידוחי החדרה (סה"כ 4 קידוחים). השוחות ימוקמו באזור נגיש לצורך תפעול ותחזוקה. פירוט בתכנית ההידרולוגית שבתכנית העיצוב.
2. תכסית: כפי שהוגדר בתכנית הראשית.
3. חזית חמישית: על גג מבנה המעונות ישמש כגג ירוק לרווחת דיירי המגורים והמעונות. הערכת שטח הגינון המוצע על הגג האמור, כ-350 מ"ר. תיכנון הגג הירוק יתואם עם אגף אדריכל העיר.

ד. **חסכון במים**

בבניין A, תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או לבורות חילחול בתחום המגרש.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- הצגת התחייבות היזם לרישום זיקת ההנאה לשימוש הציבור בתוואי המסומן בחוברת העיצוב וזיקות הנאה למעבר רכב בתת הקרקע.
- התחייבות לחתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בתחום המגרש.
- הצגת אישור מקדמי של מכון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה כאשר אף יחידת דיור בבניין **A** לא תפחת מ-**C**, ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- אישור היחידה לתכנון בר קיימא לשיפוץ מבנה המעונות לעניין שיפור היעילות האנרגטית של הבניין והטיפול בבידוד המעטפת.

8. תנאים לתחילת עבודות:

- אישור אדריכל העיר לחומרי ופרטי הפיתוח.
- תנאי לתחילת עבודות הגמר- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במגדל ובמבנה המעונות והצגת דוגמאות בשטח לפני יישום בפועל והזמנת חומרים.
- שטחי התארגנות לזמן בניה יתואמו עם מח' פיקוח ותיאום הנדסי ויסומנו בתכנית התארגנות.
- הצגת אישור שלב א' של מכון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 עבור בניין A ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

9. תנאים למתן היתרי אכלוס:

- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
- רישום בפועל של זיקות מעבר בתת קרקע וזיקות הנאה לשימוש הציבור במסמכי רישום מקרקעין.

- חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים התוחים בתחום המגרש.
- הצגת אישור שלב ב' של מכון התעדה לעמידה בתקן בנייה ירוקה 5281 ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הצגת אישור יועץ בנייה ירוקה שכלל ההנחיות לנושא תכנון בר קיימא בוצעו בפועל, בנושאים הבאים: חיסכון במים, בידוד ודירוג אנרגטי (ת"י 5282), שיפור הבידוד הטרמי במבנה המעונות, סידור מצע משהה נגר בגג הירוק, אישור הידרולוג לביצוע בפועל של פתרונות טיפול במי נגר (כמפורט בתקנון תכנית העיצוב).

10. זמן ביצוע: תוקף תכנית העיצוב- 5 שנים לפתיחת בקשה להיתר בנייה.

חו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאות:

1. סיום תאום חזיתות הבניין החדש והכנת מפרט לשיפוץ הבניין לשמירה בתאום עם צוות התכנון ומחלקת השימור.
   - יש לתת מענה מלא לנושא חומרי הגמר (יהיו בעלי קו אחיד בשני הבניינים על המגרש).
   - סיום תאום לנושא שיפוץ ושיקום בניין המעונות (B), אופן הסגירה החלקית של הקומה המפולשת, עיצוב הגמלון ועיצוב הקומה הנוספת מעל המבנה לשמירה. סיום תאום מיקום חדר מכונות. ככלל, לא יותרו פתחים עבור חדרים טכניים בחזיתות הראשיות הפונות לרחובות.
   - מפרט שיפוץ עבור מבנה המעונות (B) יכלול פתרונות בידוד טרמי למעטפת המבנה (כולל חזיתות, פתחים וגג) לשיפור היעילות האנרגטית של הבניין.
2. מחלקת התכנון ממליצה שלא לסדר גג ירוק פעיל (עם גישה ממבנה המגורים,A) על גג בניין המעונות (B) אלא לתכנן ולהקים מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל בשילוב גג משהה נגר ומהסיבות הבאות: הבניין אינו מוקם בסביבה אורבנית צפופה אלא גובל בשצ"פ רחב ידיים, השימוש למעונות סטודנטים הינו כשימוש ציבורי וגג ירוק פעיל עלול לייקר עלויות תחזוקה, ישנה תועלת ציבורית ניכרת בייצור אנרגיה מתחדשת ומתן פתרונות מתקדמים להשהיית נגר.

   חוו"ד דעת המחלקת לתכנון בר קיימא: "בהתאם למדיניות העירונית לגגות מועילים, על גג בניין המעונות לשמש לתועלת ציבורית. גמר גג הבניין יטופל בשילוב של גג סופח נגר (גג כחול) ומערכת פוטו-וולטאית לייצוא אנרגיה מתחדשת, בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגג. גג כחול יבוצע עפ"י המפרטים הטכניים המאושרים ע"י יחידת אדריכל העיר ויוצגו לאישור טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה. מבדיקת חוות הדעת התכנונית שהעביר היזם ניתן לומר כי חוו"ד החמירה לעניין התפוקות ולהערכתנו צפויה תפוקת חשמל גבוהה יותר מהערכת מהנדסי חברת ישצקי בן מאיר".

3. אישר נספח בנייה ירוקה לחוברת עיצוב והטמעת פתרונות בתכנון לרבות אלמנטים למיתון רוחות.
4. יש לסיים תאום מול אגף התנועה.
5. הצגת תכנית פיתוח לרבות סימון זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, עד לדופן הבניינים.
6. תכנית העיצוב אינה מתירה הקמת בריכת שחיה בגג מבנה המעונות לשמירה.

בישיבתה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי בכפוף לתנאים הבאים:

7. סיום תאום חזיתות הבניין החדש והכנת מפרט לשיפוץ הבניין לשמירה בתאום עם צוות התכנון ומחלקת השימור.

- יש לתת מענה מלא לנושא חומרי הגמר (יהיו בעלי קו אחיד בשני הבניינים על המגרש).
- סיום תאום לנושא שיפוץ ושיקום בניין המעונות (B), אופן הסגירה החלקית של הקומה המפולשת, עיצוב הגמלון ועיצוב הקומה הנוספת מעל המבנה לשמירה. סיום תאום מיקום חדר מכונות. ככלל, לא יותרו פתחים עבור חדרים טכניים בחזיתות הראשיות הפונות לרחובות.
- מפרט שיפוץ עבור מבנה המעונות (B) יכלול פתרונות בידוד טרמי למעטפת המבנה (כולל חזיתות, פתחים וגג) לשיפור היעילות האנרגטית של הבניין.

8. על גג בניין המעונות (B) תוקם מערכת פוטו-וולטאית לייצור חשמל בשילוב גג משהה נגר.
9. אישר נספח בנייה ירוקה לחוברת עיצוב והטמעת פתרונות בתכנון לרבות אלמנטים למיתון רוחות.
10. יש לסיים תאום מול אגף התנועה.
11. הצגת תכנית פיתוח לרבות סימון זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל השטחים הפתוחים בתחום התכנית, עד לדופן הבניינים.
12. תכנית העיצוב אינה מתירה הקמת בריכת שחיה בגג מבנה המעונות (B) לשמירה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, דורון ספיר, ציפי ברנד, אלחנן זבולון

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכ' יד אליהו, רובע 9

כתובת:

לה גווארדיה 24, 26, 28 ; שד' המעפילים 34 ; מרגולין 11, 13, 15

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7090	לא מוסדר	חלק		50-51, 11 *
7098	לא מוסדר	חלק	13-15	169, 167 *

- דרכים גובלות

שטח התכנית:

6,456 מ"ר (חלקות 13-15 בגוש 7098)

מתכננים:

יש להשלים (ע"י עורך הבקשה)

אדריכל תכנית: צבי גבאי מתכנן פיתוח ונוף: סוזאנה ליהוא תנועה: אבירם אגאי, ד.ג.ש

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר יזם: ע.ט התחדשות עירונית לישראל ו-ב.ס.ר בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבנים טוריים בני 3-4 קומות כ"א, בכל בנין 3 כניסות, סה"כ 58 יח"ד, 10 יח' מסחריות (חנויות). המבנים ממוקמים בניצב לרח' לה גוארדיה ולרח' מרגולין.

מצב תכנוני קיים:

התכנית מקדמת התחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי ברח' לה גוארדיה 24, 26, 28.

תחום התוכנית הוא בין רח' לה גוארדיה לרח' מרגולין ובצידה המזרחי של שד' המעפילים.

במסגרת ההתחדשות העירונית יהרסו 58 יח"ד ו- 10 יח' מסחריות (חנויות), ויבנו במקומן , עד 228 יח"ד, שטחי מסחר, שטחים פתוחים מרוצפים ומגוננים המאפשרים שהייה ומעבר לדיירי המבנים ולציבור הרחב. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד.

במסגרת התכנית הראשית הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי, בלב מרחב התכנון, לשמירה על מעבר הולכי רגל בין רח' לה גוארדיה לבין רח' מרגולין, וכן כדי לאפשר מעבר למתחם שממזרח לתחום התכנית. בנוסף, הוגדרו זיקות הנאה למעבר רגלי בקולונדה ברחוב לה גוארדיה וכן ברחוב מרגולין.

בדרום – מזרח השטח, מוקצה, בהתאם לתכנית התקפה, מגרש לצרכי ציבור, בשטח של 600 מ"ר. מגרש זה ירשם ע"ש העירייה. בנוסף, נקבעה בתכנית הראשית הפקעה לצורך הרחבת הדרך בשד' המעפילים.

בהתאם לתכנית תא/ מק/ 4593 – נדרש אישור של הוועדה המקומית לתוכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתרים

מצב תכנוני מוצע:

הבינוי המוצע כולל 6 מבנים בבניה עירונית מרקמית בת 9 קומות. בקומת הקרקע חזית מסחרית הפונה לרחובות שד' המעפילים ולה גוארדיה.

סה"כ מתוכננות 228 יח"ד בשטח כולל ממוצע לדירה של 86 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) בהתאם לסעיף 4.1.2 א להוראות התכנית

זיקות הנאה:

ברחוב לה גוארדיה - זיקת הנאה למעבר ושהייה בין גבול המגרש עד דופן החזית המסחרית;

ברחוב מרגולין – זיקת הנאה למעבר ושהייה בין גבול המגרש לקו הבנין הקדמי;

בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, זיקת הנאה למעבר ושהייה דרך המגרש.

זיקת הנאה למעבר ושהייה בלב מרחב התכנון בשטח של 500 מ"ר.

כל זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור למעבר ולשהייה לכל שעות היממה ולכל ימות השנה.

רוחב שביל בזיקת הנאה לא ירד מ – 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גווארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גווארדיה 34-30, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית).

תירשמנה זיקות הנאה הדדיות במרתפים עבור המגרשים הצמודים (השטח הציבורי, ופרויקט פרטי עתידי במזרח), הבטחת רישום זיקת ההנאה תהווה תנאי לבקשה להיתר בניה ורישומן בפועל תהווה תנאי לאכלוס

גישה למרתפי החניה תהיה מרחוב מרגולין.

שטחי בניה ושימושים יהיו בהתאם לתכנית התקפה

הדמיות המבנים

מבט מצפון-מערב – צומת שד' המעפילים ורחוב לה גווארדיה

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022	תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28
22-0001ב' - - 2	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מבט מדרום-מערב – צומת שד' המעפילים ורחוב מרגולין

מס' החלטה	התוכן
12/01/2022	תא/תעא/4593(1) - תכנית עיצוב לה-גווארדיה 28-24
22-0001ב' - - 2	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח

1. **העיצוב האדריכלי**

2.3 **<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>**

א. תיאור כללי –

במרחב התכנון מתוכננים 6 מבנים המחולקים ל-3 מאסות. המבנים המתוכננים מאפשרים מעברים ושהייה לציבור בזיקת הנאה בחלקו הפנימי של המגרש, ובין הרחובות לה גווארדיה ומרגולין.

בחזית רח' לה גווארדיה תהיה קולונדה מסחרית בקומת הקרקע ובחזית שד' המעפילים תהיה חזית מסחרית בקומת הקרקע (ללא קולונדה).

בחלקו הפנימי של המגרש מתוכנן שטח מגונן הכולל גינון, עצים בוגרים ואזורי ישיבה לרווחת הדיירים

לפחות 70% מהחזיתות לרחוב לה גווארדיה ושד' המעפילים, ישמשו כחזית מסחרית – בהתאם לסעיף 4.1.2 ג'3 להוראות התב"ע.

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

גובה המבנים :

1) 35 מ' - לא יותר מ 9 קומות (ק. קרקע + 7 קומות טיפוסיות + קומות גג בנסיגה מהרחוב + מעקה גג), הגובה לא יעלה על המותר לבניין גבוה על-פי התקנות : עד 29 מ' גובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס רצפת הקומה העליונה.

2) גובה קומת הקרקע (המסחרית) יהיה עד 6 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה 3.15 מ' (ולא יותר מ-3.5 מ').

ה. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/ מק/ 4593.

1) מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קווי הבניין 0 לכל הכיוונים, בכפוף למגבלות תכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש.

2) קווי בניין:

א. לרחוב לה גווארדיה - 2.5 מ' (ובנוסף, קולונדה מסחרית בקומת הקרקע - ברוחב 4 מ').

ב. לשדרות המעפילים - 0.

ג. לרחוב מרגולין - 3 מ'.

ד. לחלקה 16 (קו בניין צידי - 3 מ').

ה. לתא שטח 301 - לפי תשריט : קו בניין צידי - 2 מ', קו בניין אחורי - 4 מ'

3) קו בניין לקומת הגג - (בקומה 9)

א. לרח' לה גווארדיה - 4.5 מ'.

ב. לשד' המעפילים - 2 מ'.

ג. לרח' מרגולין - 5 מ'.

קו הבניין העילי יהיה לרוב אורכו של הבניין

בחלקים מסוימים של הבניה תתאפשר בניה בהתאם לקווי הבניין של הקומות התחתונות.

אורך מקטע הנסיגה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט להלן:
בחזית לשד' המעפילים – בבנין C, חזית בהתאם לקומה שמתחת ברוחב של כ- 3.20 מ' (ממוקמת במרחק של כ 8.5 מ' מפינת רחוב מרגולין); בבנין D, חזית הממשיכה את הדופן הפנויה לרחוב מרגולין של הקומה הטיפוסית, ברוחב של כ- 5.5 מ'.

4) מרווח בין בניינים:

א. מרווח בין גמלוני הבניינים יהיה 8 מ' לפחות או 0 מ'.

ב. המרווח הפנימי בין המבנים, (המרווח שבין הבניינים שעל שד' לה גווארדיה ורח' מרגולין) - לפחות 16 מ' (מרווח פנימי).

ו. תמהיל יחידות דיור

עפ"י סעיף 4.1.2 א' 1 בתב"ע, נדרש לפחות 20% יח"ד קטנות (שטח עיקרי עד 53 מ"ר – סעיף 1.9 בתב"ע), ולא יותר מ 15% יח"ד גדולות (שטח עיקרי לא פחות מ- 90 מ"ר – סעיף 1.9 בתב"ע)
התכנון תואם תב"ע התכנון כולל 35% – דירות קטנות ו 15% דירות גדולות
התמהיל יאושר במסגרת היתר הבניה בהתאם לתכנית הראשית.

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

א. חומרים:

המבנה יחופה בטיח לבן, למעט מקומות מוגדרים שיחופו בטיח/עץ בגוון כהה ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות לנושא זה. הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14%, חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

ב. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- לא מתוכננות במגרש מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי (מדופן החזית)
- המרפסות יהיו בעלות מעקות מתכת, בקומת הקרקע ובקומת הגג המעקות יהיו מעקות בנויים ומטוייחים

ג. **הצללות וסגירות חורף** -, פרטים וחומרים לסגירות חורף למסחר התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ד. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. **חזית חמישית**

- קירוי רמפת הכינסה לחניונים ישמש כגינה ו/או מרפסת מוצמדת ליח"הד הצמודה לגג .
- הגג ישמש למתקנים טכניים (כגון: מעבי מזגנים, קולטי שמש, מפוחי איוורור וכו')

- המתקנים הטכניים יוסתרו באמצעות מעקה הגג הבנוי ובתנאי שלא יוגבה מעבר ל 1.5 מ' מפני הגג.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- הגגות העליונים יתוכננו וישמשו לאיסוף מי נגר מהגגות, והחדרתם בקידוחים לקרקע.

ו. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

2.3. <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

1) הכניסות לבניינים A ו- B יהיו מרחוב מרגולין, הכניסות לבניינים C ו- D יהיו מרחוב המעפילים, הכניסות לבניינים E ו- F יהיו מרחוב לה גוארדיה.
2) הגישה ללובי הכניסה של כל בניין תהיה ישירות מהרחוב.
3) הגישה והכניסה לשטחי המסחר לא תהיה משותפת לכניסה ולגישה לקומות המגורים.
4) הכניסה למרתף החניה תהיה מרחוב מרגולין, מחזית בניין C.
5) הכניסה לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע, מרחוב מרגולין, תהיה מחזית בניין C ובצמוד לכניסה למרתף החניה.

ב. קומת הקרקע

- קומת הקרקע כוללת :

1) יח"ד ללא הצמדת גינות פרטיות
2) חזית מסחרית (הכוללת מסחר ומשרדים בהתאם לשימושים המותרים בתב"ע) בקומות הקרקע בחזית הפונה לרחוב לה גוארדיה ושד' המעפילים, השימושים למסחר יהיו בהתאם לתכנית הראשית 70% מאורך החזית
3) לא תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות בקומת הקרקע, למעט מרפסת בשטח זהה ובטביעת המרפסות שבקומה מעל.
4) זיקות הנאה :

ברחוב לה גוארדיה - זיקת הנאה בין גבול המגרש עד דופן החזית המסחרית ; ברחוב מרגולין – זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבנין הקדמי ; זיקות הנאה בין רחוב לה גוארדיה לרחוב מרגולין, דרך לב המגרש
זיקת הנאה בלב המתחם בשטח של 500 מ"ר – שבילים, רחבות, מדשאות, ריהוט רחוב, תאורה והצללה, נטיעות עצים

רוחב שביל בזיקת הנאה – לפחות 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גווארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גווארדיה 34-30, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית).
זיקות הנאה במרתפים למגרשים הצמודים (השטח הציבורי, ופרוייקט עתידי במזרח)

ג. שטחים משותפים בנויים

1) לכל בניין יהיה לובי כניסה נפרד.
2) מועדון דיירים וחדר כושר – המועדון ימוקם בתכסית בניין D. הכניסה למועדון הדיירים תהיה דרך חצר המגרש ודרך הלובי של בניין D.
3) מחסני המגורים, ימוקמו בקומות המרתפים.
4) חדרי אופניים – חדרי אופניים משותפים ליד לוביי הכניסה של הבניינים A ו- B ברחוב מרגולין ובסמוך ללובי בנין D, וכן חניית אופניים בפיתוח
7) חדרים טכניים- חדר פינוי אשפה מרכזי

2.4. <u>נגישות</u>

1) בכל בניין מתוכננות 2 מעליות לנגישות.
2) זיקות ההנאה מתוכננות כך שיש נגישות למגרש מרח' לה גווארדיה ורח' מרגולין.
3) גישה נגישה למועדון הדיירים תהיה מהמעליות של בניין D.
4) תכנון השטחים המשותפים המקורים ושאינם מקורים, יהיה בהתאם לתקנות הנגישות התקפות.

2.5 <u>תנועה</u>

הרמפה ממוקמת במסגרת השטח הבנוי של המבנה בקומת הקרקע.
המרתפים משמשים לחנית כלי רכב וחניית אופניים, וכן פריקה וטעינה לשטחים המסחריים, וחדרים טכניים ומחסנים דירתיים
מס' קומות המרתף – 4 קומות + קומת גלריה במרתף העליון. אופן מספור קומות המרתף ייקבע בהיתר הבניה. עפ"י בדיקת יועץ הידרולוגי המרתף אינו מגיע למפלס מי תהום.

<u>חניה:</u>

1. רמפת הכניסה והיציאה ממרתפי החניה תהיה מרחוב מרגולין
2. תקן החניה עבור רכב פרטי יהיה 1:1 או בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, הנמוך מבינהם. תקני החניה למסחר, לרכב דו-גלגלי, לאופניים ולפריקה וטעינה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
3. החניה לרכב תהייה כולה תת קרקעית
4. פתרון פריקה וטעינה ינתן בתת הקרקע
5. גישת רכב פינוי אשפה מרחוב מרגולין ובתיאום עם מחלקת תברואה.
6. תכנון מרתפי החניה יאפשר חיבור עתידי בין מגרש המגורים (תא שטח 101) למרתפי החניה

במגרשים הגובלים (השב"צ בתא שטח 301 וחלקה 16), זיקת הנאה תרשם בהתאם.

7. פרישת חניות האופניים תהיה בהתאם להנחיות המרחביות ולנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.

2.6 <u>מערכות לוודא שמתואם עם ההוראות של מירי אידלסון ורון</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

לא ימוקמו מערכות ומתקנים טכנים **(איוורור, צובר גז, חניות אופניים וכו') בזיקות ההנאה בהתאם למסומן בתשריט התכנית הראשית**

1) חדרי השנאים ימוקם במרתף 1- בחלק הדרום מערבי של המגרש, בפינת רח' מרגולין והמעפילים.
2) מיקום צובר הגז הוא בין בנין **B** לבנין **C**, בסמוך לרחוב מרגולין
3) מיקומי חדרי המונים והחשמל יהיו בקומת מרתף 1-.
4) חדר הגנרטור ימוקם בחדר יעודי בקומת מרתף 1- , בסמוך לחדרי השנאים, בפינת מרגולין ושד' המעפילים.
5) מאגר המים והחדר משאבות ימוקמו בקומת מרתף 3-.
6) 4 קידוחי חלחול ותאי קליטה, להחדרת מי נגר מגגות המבנים.
   קידוח בין גמלון בנין **A** לגמלון בנין **B**, בסמוך לרחוב מרגולין
   קידוח בין גמלון בנין **B** לגמלון בנין **C** בסמוך לרחוב מרגולין
   קידוח בין גמלון בנין **D** לגמלון בנין **E**, בסמוך לקולונדה ברחוב לה גוארדיה
   קידוח בסמוך לחזית האחורית של בנין **A** הפונה ללב המתחם
7) גמל מים – בגמלון בנין **B** (בקרבה לרחוב מרגולין)
8) ארונות תשתית עירוניים (רמזורים ועוד) – בנין **D**, באופן מוצנע בסמוך לכניסה ללובי בניין המגורים בחזית הפונה לשד' המעפילים

ב. תאים פוטוולטאים: על גגות המבנים יוצבו מערכות סולאריות לחימום הדוודים

ג. מערכות מיזוג אויר - מערכות מיזוג האוויר ימוקמו על גג המבנים.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

1) כניסת אויר לחניונים יהיה בחזיתות הבניין ושולבו בבינוי- לא על חשבון חזיתות מסחריות :
2) הוצאת אויר מהחניונים יהיה לגגות המבנים :
3) מנדוף שטח מסחרי – יעלה בארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון של הבניין או מעקה הגג (הגבוה מבין השניים). כל חלופה או פתרון אחר לעניין זה, יהיו באישור המחלקה לאיכה"ס.

ז. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

1) מיקומי חדרי אצירת האשפה והמיחזור של המגורים והמסחר יהיו בקומת מרתף 1- .

א. הדחסנים והמכולות ימוקמו ע"ג במות הרמה שיעלו למפלס קומת הקרקע לפינוי. הדחסנים יוצבו בחדר אצירה בטור כאשר החדר בתוך המבנה לעומק המבנה, הכניסה למפלס העליון של חדר האצירה יהיה מרח' מרגולין.

2) פינוי האשפה

א. פינוי האשפה יעשה ע"י הדיירים / סוחרים לחדרי האשפה והמחזור היעודיים.

ב. חברת אחזקה תשנע מחדרי אצירת האשפה היעודיים ללחדר אצירת האשפה המרכזי.

ג. מחדר האצירה המרכזי - פינוי האשפה יבוצע בעזרת משטחי פינוי הידראולים שיעלו את הדחסנית, מחדר האצירה המרכזי, לחדר המיועד בקומת הקרקע, משם הדחסנית תאסף ע"י משאיות התברואה העירוניות.

הנחיות אקוסטיות – בהתאם להוראות התב"ע

ח. כיבוי אש –

מיקום רחבות הכיבוי (כמצוין בתכנית הפיתוח), סה"כ 4 רחבות ברחובות המקיפים ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

ט. 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 (ראו סעיף 2.4 8', לעיל)

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

1. כל זיקות ההנאה במרחה התכנון הן למעבר ושהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
2. מתוכננות זיקות ההנאה המאפשרות מעבר במפלס קומת הקרקע בתחום הקולונדה שברח' לה גוארדיה, מעבר בין רח' לה גוארדיה לרח' מרגולין, ומעבר מזרחה, לכיוון השב"צ, וברח' מרגולין.
3. שטח זיקת ההנאה בלב המתחם (החצר הפנימית), לא יקטן מ- 500 מ"ר.
4. רוחב שבילי המעבר בזיקות ההנאה, לא יפחת מ 3.5 מ', בהתאם לסעיף 6.8 ס' 4. בתב"ע. רוחב השביל בין בנין F לגבול המגרש (ולחלקה 16 - לה גוארדיה 30), הינו 3 מ' (ויושלם ל 3.5 מ' עם מימוש הפרויקט המשלים בלה גוארדיה 34-30, כמסומן בתשריט המצב המוצע בתכנית הראשית).
5. התכנון מאפשר זיקת הנאה במרתפים, למעבר כלי רכב, בין תא שטח 101 (מגורים) ותא שטח 301 (מבנים ומוסדות ציבור) לבין המגרש הגובל ממזרח, ככל שתאושר במגרש גובל זה תכנית

הכוללת הסדרי תנועה וחניה בקומות מרתף.

6. תרשם זיקת הנאה בין השטח הפתוח בלב מתחם המגורים בתא שטח 101, לבין השטח הפתוח בתא שטח 301, ליצירת שטח פתוח איכותי.

7. זיקות ההנאה ירוצפו וישמרו על מפלס אחיד ללא גדרות והפרשי מפלסים. אין למקם מתקנים טכניים, חניות אופניים, גינון או כל מכשול אחר בתחום זיקות ההנאה כמו כן יישמר עומק גנני של מינימום 1.5 מ'.

3.2 **<u>פיתוח השטח</u>** – להטמיע הוראות של רון

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה-**

במגרש שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית של 18% משטח המגרש.

ניהול מי נגר בסעיף 4. ג. להלן

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
  - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בהתאם לסעיף 6.1. 2.ב. להוראות התב"ע.
  - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
  - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים. **יצורף פרט לתכנית**
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- במרבית המרחבים בהם נבדקה ההצללה בחודשי הקיץ הממוצע המחושב עומד בדרישות תא/9083

- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר לפיתוח יהיו בעיקרם בטון, טיח, אבן טבעית, אבן מתועשת, עץ (ללא שימוש בעץ איפאה), פח וכל מתכת אחרת או כל חומר אחר המתאים לחיפוי קירות או ריצוף.
- **עצים**:

20 עצים לשימור בהתאם לסקר העצים המצורף. סקר העצים אושר על ידי האגרונום העירוני במגרש יינטעו 42 עצים בהתאם לדרישות העירוניות , בנוסף, 5 מהעצים לשימור נמצאים בתחום המגרש.

4. מאפייני בניה ירוקה להטמיע הורואת של רון

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבניין.

ב. יעילות אנרגטית

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

ג. ניהול מי נגר

1. איסוף מי נגר מגגות מבנים והחדרתם ב- 4 קידוחים
2. במגרש שטח פנוי מבניה על ותת קרקעית של 18% משטח המגרש
   - א. שטח פנוי מבניה – מגונן – 5.27%
   - ב. שטח פנוי מבניה – ריצוף מחלחל – 3.62%
   - ג. שטח פנוי מבניה – ריצוף לפי פרט עירוני – 9.11%

ד. חסכון במים

באישור מח' תכנון בר קיימא, לא יהיה איסוף מי מזגנים

ה. איוורור הדירות

סך השטחים המפולשים בכלל קומות המגורים מוערך בכ- 32% משטח הדירות.
בדירות לא מפולשות, יותקן מאוורר תקרה בחלל המשותף.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

ח. תבוצע תשתית תעלות ל 100% ממקומות החניה בחניון, ועד למקום המיועד ללוח טעינת רכבים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

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

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- סימון זיקות ההנאה והבטחה לרישומן.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב ושל זיקות ההנאה ההדדיות.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד אגף תנועה בנושא תחבורה ציבורית

ברחוב לה גוארדיה בצד התוכנית קיימת תחנת אוטובוס. נבחן רוחב המדרכה באזור התחנה ונמצא כי הרוחב הוא **4.98** מ' והינו מספק.

חו"ד משותפת למשרד אדריכל העיר ומח' תכנון מזרח:

ממליצים להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
היחידה לבניה בת קיימא
אגף התנועה
היחידה לאיכות הסביבה
אגרונום העיריה
אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים

הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
מי אביב

חו"ד משותפת למשרד אדריכל העיר ומח' תכנון מזרח:

ממליצים להביא את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
היחידה לבניה בת קיימא
אגף התנועה
היחידה לאיכות הסביבה
אגרונום העיריה
אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים
הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים
מי אביב

בישיבתה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמות ואישור עם הגורמים הבאים:
היחידה לבניה בת קיימא, אגף התנועה, היחידה לאיכות הסביבה, אגרונום העיריה, אגף שפע כולל קביעת אחריות על התחזוקה של השטחים הפתוחים ,הכנסות מבניה לנושא ההסכמים לתחזוקת השטחים הפתוחים ומי אביבים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית תל אביב יפו

מיקום:

בין רחוב דרך השלום לרחוב עמישב

כתובת:

רחוב דרך השלום 87-89, רחוב עמישב 18-20

גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	33,34	

שטח התכנית:

4.306 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: גיל שנהב, כנען שנהב אדריכלים בשיתוף אברהם מנדל, במה אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: מיכאל דואני, מ.ד.א.ן אדריכלי נוף
יועץ בנייה ירוקה: יזם: אורון נדל"ן
בעלות: עו"ד עמיר רייסמן בשם בעלי קרקע שונים עפ"י ייפוי כח

מצב השטח בפועל:

בתחום התוכנית המוצעת שני מגרשים, עליהם 2 מבנים טוריים בני 4 קומות (קרקע חלקית +3) הכוללים 72 יח"ד (36 יח"ד בכל מבנה).
שטח היחידות 61-67 מ"ר בפועל. (לא נוצלו הרחבות הבנייה האפשריות מכח תכנית ההרחבות)
במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון חניה ונגישות.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4513 (תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית)

מצב תכנוני מוצע:
התכנית מציעה התחדשות עירונית, הריסת הבניה הקיימת והקמת 4 מבנים עבור 172 יח״ד. בפרויקט משולבים שטחי ציבור עבור גני ילדים כולל חצרות פתוחות
בהתאם לתכנית הראשית דרך השלום ורחוב עמישב מורחבים וכן נקבע מעבר ציבורי נגיש ומגונן בזיקת הנאה להולכי רגל ואופניים בין רחוב עמישב לדרך השלום

תמהיל יח״ד מוצע (אושר על ידי היחידה האסטרטגית)

סוג דירה	שטח דירה	מס' יח"ד	%	%
3 חדרים	עד 80 מ"ר	82	47.7%	55.8%
	בין 80 ל85 מ"ר	14	8.1%	
4 חדרים	בין 85 ל100 מ"ר	26	15.1%	15.1%
5 חדרים ומעלה	בין 100 ל135 מ"ר	42	24.4%	29.1%
	מעל 135 מ"ר	8	4.7%	
	סה"כ	172	100.0%	100.0%

שטחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית הראשית

עיקרי הוראות התכנית
התכנית מציעה התחדשות עירונית הכוללת 4 מבנים חדשים סה״כ.
בדרך השלום- 2 מבנים בני 15 קומות וברחוב עמישב 2 מבנים בני 9 קומות, סה״כ 172 יח״ד.
הפרויקט מציע שטחים לשימוש ציבור (גני ילדים) בקומות הקרקע של המבנים ברחוב עמישב וחצרות פתוחות.
במרכז מרחב התכנון מוצעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום. זיקת ההנאה משלבת מעבר מגונן וכן שטחי שהייה.

הדמיות המבנים

מבט מדרך השלום

מבט מרחוב עמישב

תכנית פיתוח השטח

הקמת סהכ 4 מבנים עבור 172 יח"ד, 2 מבנים בדרך השלום ו2 מבנים ברחוב עמישב.
הכניסות הראשיות ללובאי המגורים יהיו מרחובות דרך השלום ועמישב
ברחוב עמישב ממוקמים שטחי ציבור עבור גני ילדים (450 מ"ר סה"כ) אליהם תתאפשר כניסה מצידי הבניין בנפרד מהכניסות למגורים.

י. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- שני הבניינים לחזית רחוב עמישב בגובה 9 קומות: קומת כניסה + 7 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית וגג טכני (מתקנים טכניים על הגג לא יחשבו כקומה). תותר הגבהת קומת הקרקע ל4.0 מ' נטו. גובה מקסימלי עליון 34.50+ ממפלס הכניסה.
- שני הבניינים לחזית דרך השלום בגובה 15 קומות: קומת כניסה+ 13 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית וגג טכני (מתקנים טכניים על הגג לא יחשבו כקומה). תותר הגבהת קומת הקרקע ל4.5 מ' נטו. גובה מקסימלי עליון 57.50+ ממפלס הכניסה.
  4 קומות מרתף סה"כ בהתאמה לתכנית ע1.
- גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' ברוטו, גובה קומות עליונות 3.5 מ' ברוטו, גובה קומות קרקע כמפורט לעייל. גובה קומת מרתף טיפוסית 3.4 ברוטו. והכל בהתאם למותר בתכנית ע1

יא. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת– "דרך השלום 89-87 תא/מק/4513".
מרחקים מינימליים בין המבנים:
בין זוג הבניינים הגבוה לזוג הבניינים הנמוך- 16 מ'
בין הבניינים הנמוכים עצמם- 7 מ'
בין הבניינים הגבוהים עצמם- 16-7 מ'

קווי בניין למרתפים יהיו 0 בכפוף למתן פתרונות חלחול בשטח התכנית ובתי גידול לנטיעות בהתאמה לתכנית הראשית.

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

i. **חומרים**

- חיפוי מעטפת החוץ כוללת אבן לבנה/ אלוקובונד/ חיפוי פח לבן, אלוקובונד/ חיפוי פח בגוון גרפיט/ אפור כחלחל כהה, חיפוי זכוכית ברפלקטיבית נמוכה של עד 14%, פרגולות מרפסות עליונות מתכת בגוון גרפיט/ אפור כחלחל כהה.
- **שימוש בגוונים כהים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות עבור הדגשות אדריכליות בלבד**
- תאום ואישור סופי עם אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת יהיה תנאי למתן היתר בניה.

ב. מרפסות -

- המרפסות בקומות הטיפוסיות תמוקמנה אחת מעל השניה ולא תתאפשר הקמת מרפסות מדלגות.
- המרפסות לכיוון רח' דרך השלום לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מקו הבניין הפונה לרחוב- לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513.

יב. הצללות במסגרת התכנון יהיו בהתאם לחוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.

יג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

יד. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

טו. תאורה אדריכלית - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

טז. יחס להנחיות מרחביות:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

- הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי, לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513.
- חישוב שטחי חילחול נדרשים יוכל לכלול גם שטחים מופקעים לטובת הרחבת דרכים, לפי המפורט בתכנית תא/מק/4513

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- הכניסות הראשיות ללובאי המגורים יותרו מכיוון הרחובות דרך השלום ועמישב בלבד ולא מעורף המבנים, הכניסות למבני הציבור יותרו מצידי הבניינים.
- מפלסי הכניסות ישולבו באופן המשכי למפלסי הרחוב
- כניסות לחניונים יותרו אך ורק מרחוב עמישב.

ב. קומת הקרקע

- בקומות הקרקע מתוכננות כניסות למבנים, לובאים, דירות ושטחי שרות ותפעול.
- במפלס הקרקע בבניינים שעל דרך השלום תותר הקמת דירות גן שאינן פונות לחזית הרחוב. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות בחזית הרחוב אלא כלפי צידי המבנה ועורפו.
- **שטחי ציבור:**

בקומות הקרקע של שני המבנים ברחוב עמישב יוקצו 450 מ"ר סה"כ שטחים בנויים עבור גני ילדים.
בכל מבנה תוקם כיתת גן ותוקצה חצר מקורה
הכניסות, היציאות ומערכות התפעול לשטחים אלו נפרדות מהכניסות והמערכות של המגורים .

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי הדיירים ימוקמו במפלס המרתף העליון והם יבנו בהתאם לתכנית ע'1.
- בכל בניין יוקצה חדר אופניים/ עגלות בקומת הקרקע באופן שיתן מענה ללפחות 1/3 מכמות האופניים הנדרשת והכל בהתאם לדרישות העירונית לנושא זה.
- מחסנים משותפים יותרו בקומות הקרקע והמרתפים בלבד.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

- תקן החניה עבור רכב פרטי יהיה 1:1 בהתאם לתקן התקף
- יוקצו 7 חניות עבור שטחי הציבור, כולל חניה נגישה אחת, בהתאם להסכם עם אגף נכסים.
- פריסת חניות אופניים תהיה בהתאם לנספח התנועה של תכנית העיצוב.
- בתכנית מוצעים 176 חניות למגורים כולל 4 חניות נגישות. בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, 7 חניות עבור שטחי הציבור כולל 1 חניה נגישה, סה"כ מתוכננים 3.5 קומות מרתף.
- כניסה ויציאה למרתפים תהיה מרחוב עמישב בשתי רמפות נפרדות משני צידי המגרש בהתאם לנספח התנועה של התכנית הראשית

2.6 <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי שנאים וגנרטור ימוקמו בתת הקרקע ואיוורורם יעשה במפלס הקרקע כחלק מהבינוי באזור צידי ונסתר ובנסיגה מחזית המבנה. פתרון אספקת הגז תעשה באמצעות צובר טמון שישולב בפיתוח. חדרי משאבות ומאגרים ימוקמו בקומות המרתף ובגג הטכני. חדרי חשמל ראשיים ימוקמו בתת הקרקע. מיקום גמלי המים יהיה לאורך גבולות המגרש הצידיים ובסמוך לרחוב.

ב. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ג. **מערכות מיזוג אויר -** מערכות מיזוג אוויר ימוקמו במסתורים ו/או בגגות הטכניים ו/או במרתפים. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - פתחי כניסת אוויר ופליטת אויר מחניונים יעלו עד למעקה גגות המבנים.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - פינוי האשפה יהיה על קרקעי. תכנון עקרוני של מערך האשפה בתכנית מאושר על ידי אגף התברואה במסגרת תכנית העיצוב.

ו. **הנחיות אקוסטיות** – התכנון יעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה והנושא יטופל במסגרת היתרי הבניה באישור היחידה לאיכות הסביבה

ז. **כיבוי אש** - ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות יהיה לפי נספח תנועה שיאושר באגף התנועה.

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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

במרכז המתחם מוצעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים המחבר בין רחוב עמישב לדרך השלום. זיקת ההנאה תהיה ברוחב שלא ירד מ 3.0 מ'. מיקום סופי של זיקת ההנאה ירשם בלשכת המקרקעין עפ"י התוואי שיאושר בהיתר הבניה.
שטח המגרש, כולל השטחים שבזיקת הנאה יתוחזק על ידי דיירי הבניינים בעזרת חברת הניהול שתבחר לצורך תפעול המתחם.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

שטח פנוי מבנייה- בשטח התכנית מוצע 15% שטח פנוי מבנייה כולל שטח הנמצא בחלק מופקע מהמגרש ברחוב עמישב וזאת בהתאם לקבוע בתכנית הראשית.
רוב שטחי החילחול בשטח המגרש ממוקמים בחזית דרך השלום כשטח מגונן תוך שימור עצים קיימים בחזית לרחוב.

- עבור עצים יוכן בית גידול אינטגראלי שהינו חלק מתקרת המרתף, אשר עומקו לא יקטן מ- 1.50 מטר וניפחו לא יקטן מ - 24.00 מ״ק עבור עץ.
- עומק בית הגידול עבור עצים ימדד מגובה פני שכבת איטום המרתף ועד לפני פיתוח עליונים.
- בית הגידול יתוכנן כיחידה רציפה על מנת לאפשר שטח מרבי עבור שורשי העצים להתפתח בו.
- בית הגידול יכלול מערכת איטום , השקיה ואוורור לשורשים.
- מצע הגידול יהיה מסוג טוף מעושר או תערובת ״פייר לייט״, או כל תערובת ייעודית לגינון על תקרות מעל שיכבה מנקזת.
- 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.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- העצים בפרוייקט מתוכננים בתוך ערוגות רציפות , מגוננות , אם מעל קרקע טבעית או מעל תקרת מרתף.

<u>פיתוח שפ״פים</u> וזיקות הנאה

- מתוכנן מעבר עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל ימות השנה ושעות היממה, המחבר בין דרך השלום לרחוב עמישב. השטח הינו ללא גידור ופתוח לנחלת הכלל, למעט גידור הגנה לאורך גני הילדים ובסמוך לדירות הקרקע. המרחב הפתוח הנ״ל ישמש לגינון ושהיית הולכי רגל. יתוכננו שבילים ורחבות מרוצפים, שטחי גינון, עצי צל ,פינות ישיבה ורחבה מרכזית.
- זיקות ההנאה ברחובות תהיינה בתחזוקה עירונית לפי הסכם שיחתם עם גורמי העיריה.
- זיקות ההנאה במרכז המגרש תהיינה בתחזוקה פרטית על ידי חברת הניהול תוך התייחבות לתחזוקה נאותה כחלק מההסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים

<u>חומרי גמר בתחום הפיתוח</u>

1. ריצופים.

<u>חלופה א</u>

שבילים בשפ״פ זיקת הנאה ורחבות כניסה לבינייניים יתוכננו מיציקת גרנוליט עפ״י תכנית.

ברחבה המרכזית בשפ״פ מתוכננת רחבת דק. יעשה שימוש בדק במבוק מסוג "MOSO" או ש״ע. לא יעשה שימוש בעץ איפאה.

<u>חלופה ב</u>

שבילים בשפ״פ זיקת הנאה ורחבות כניסה לבינייניים יתוכננו עם ריצוף אבן משתלבת בגוון בהיר + שילוב אבן בגוון כהה בשוליים תוך יצירת ״כתמים״ להדגשת פינות/ פניות ואלמנטים נוספים במרחב.

ברחבה המרכזית בשפ״פ מתוכננת רחבת דק. יעשה שימוש בדק במבוק מסוג "MOSO" או ש״ע. לא יעשה שימוש בעץ איפאה.

בכל מקרה חומרי הגמר בפיתוח ובחזיתות יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר בהיתר הבניה

4. מאפייני בניה ירוקה

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

ה. **דו״ח רוחות**

עבור המבנים בני 15 קומות יוכן סכמת רוחות. מסקנות הדוח יוצגו במסגרת התכנית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המבנים והנוף לדוגמא: שילוב גגונים, ריכוז עצים וכד׳. *נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.*

ו. **דו״ח הצללות והעמדת המבנים** יוגש נספח מפורט בנפרד. בפרק יצויין אופן יישום המסקנות בפיתוח ובבנין. אם בוצע בתב״ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ז. **יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת״י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ט. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

י. איוורור הדירות

יש להראות סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

יא. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

יב. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים להיתר בניה:

- אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור והשטחים הפתוחים.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

5. רישום בפועל של זיקת ההנאה למעבר ושהייה ולשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
6. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
7. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב-יפו

אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

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

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
אגרונום העיריה, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף התנועה, המחלקה לבניה בת קימא, אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

בישיבתה מספר 0001-22ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף להצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :
אגרונום העיריה, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף התנועה, המחלקה לבניה בת קימא, אגף הכנסות מבנייה ופיתוח.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי , אלחנן זבולון, מיה נורי

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

מיקום: מרכז שכונת התקוה

גבולות התכנית: צפון- גבול חלקה 25, דרום - רחוב האצ"ל, מזרח - רחוב נדב, מערב – גבול חלקה 38

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	79,82,96,102,104,105	

שטח התכנית: 31.614 דונם

מתכנן: אדר' ליאת איינהורן

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מנהלי התכנית: חב' אתוס – אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.

בעלויות: פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, חלמיש

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקוה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה' , תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 3-1 קומות ומאופיינים בתכסית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק חיים, המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה וגבולו המזרחי של שוק התקוה. זה הרחוב היחידי בשכונה המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לכל אורכו.

מדיניות קיימת:

בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

<u>תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו</u> – מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

<u>תמ"א 23 /א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב</u>.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי

<u>תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה</u>- אושרה בשנת 1992 . התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים לייעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבניני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות– 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב')– 100% זכויות בניה ו50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

<u>תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה</u> - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ- 2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

<u>תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014</u>

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודים לשכונת התקווה.

<u>תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017</u>

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

<u>תכנית ע'1 – מרתפים</u>- מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר תא/5000, במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים, הסדרת הדרכים והוספת שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור וכן מתקן הנדסי.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מכח חוק התו"ב.

<u>מטרות התכנון:</u>

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.

- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת יעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת	6,163.37 מ"ר
מגורים ב'	24,789.21 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	532.64 מ"ר
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	196.87 מ"ר
סה"כ	31,682.09 מ"ר

<u>נתונים נפחיים</u>:

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

<u>זכויות בניה</u>:

קביעת זכויות בניה בהתאם לגודל תאי השטח ולזכויות הקבועות בפנקס רישום המקרקעין.

<u>נתוני צפיפות וגודל יח"ד</u>:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים מ"ר	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5%	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	
שטח יח"ד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכסית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכסית הקיימת בפועל
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות שיתוף הציבור:

מתווה שיתוף הציבור אושר בתאריך 03.12.2017 . במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה.

במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	סיורים יזומים בשטח	כלל תושבי המתחם	איתור וזיהוי בעלי הנכסים, והעברת מידע מפורט בע"פ ובכתב. מפגש "מדלת לדלת", פעולה משותפת של הסוקר ויועץ שיתוף הציבור, + חלוקת אגרת פניה ראשונית לתושבים.	בין ינואר – אוקטובר 2018
	מפגש תושבים	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות סטטוס התכנון. אימות סקר	30.12.18

			הבעלויות ואיתור בעלים נוספים.	
	סיורים יזומים	כלל תושבי המתחם	סיוע למדידה הקרקעית ע"י זיהוי בעלי הנכסים "מדלת לדלת" ידוע ותאום המדידה עם בעלי הנכסים.	במהלך יוני-ספטמבר 2020
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים כללי וסדרת מפגשים פרטניים (בזום)	כלל תושבי המתחם	הצגת עקרונות התוכנית לתושבים, תשריט שיוכים והקצאות.	התקיים בין 20-23.12.20

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מחנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0859751	שם התכנית תא/מק/ 4766 הסדרת מגרשים בשכונת התקווה	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו	עורך התכנית אדרי ליאת איינהורן פנחס
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ ירגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ 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 חוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לסרט 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 המסורטת המוצעת	מספי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תכנית איחוד וחלוקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תא' שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם, שטחי הבנות הסחירים בתכנית הינם בהתאם להוראות תכנית 2215, 2215א/1. התכנית בשטח של כ- 30 דונם.	**62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה**	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**
	התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית כמפורט להלן:		המתאר הכוללנית תא/5000,
	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר / התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב **לפי נספח עיצוב עירוני** אזור בניה עד 4 קומות	• לא תוחר תוספת זכויות בנית מעבר למאושר בתכניות בתוקף. • אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. / + + בהתאם להגדרה (ח) בטבלה, המאפשרת שיקול דעת לועדה המקומית להתיר 5 קומות בתנאי הסעיף.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנית עירונית נמוכה ציר מעורב	סעיף 3.1.1(ג) קביעת ייעודי קרקע מבאיתים סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.4.2 ציר מעורב / +
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.5)	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבנית עירונית נמוכה ציר מעורב	**סעיף 3.2.3 (א)** מקבץ ראשי מגורים **סעיף 3.4.2 (א)(1)** מקבץ ראשי מגורים **3.4.2 (א)(2)** למרות האמור בסייפ (1) / + התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומה ודרכים. התכנית

[redacted]

		לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.	קומות שניים. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	סעיף 3.2.3 (א)(2)(4) וסעיף 3.4.2(א)(1) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - שימוש למשרדים ומסחר 1	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנה בקומיים וקביעת תוספת שטחי בנה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציר מעורב	סעיף 3.2.3(ב) רחייק 1 – 3 סעיף 3.2.3(ג) על מגרש מגוי עפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם	+ תתבנית היגה תבנית רח פרצלבית המסדירה את המצב הקנייני
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) בהתאם לתבנית ע'1 סעיף 3.1.5(ג) בנוסף על האמור בס"ק א ו- ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שטחי בנה בהיקף של עד 5 רחייק להניונים ו/או מקלטים ועד 2 רחייק למתקני תשתית ולטנחרת תשתית	+ שטחי הבנה בתת הקרקע לפי תבנית ע'1 במגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יותרו 200 מ"ר בתת הקרקע למקלט עירוני.
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לשביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות לפי טבלת סעיף 5.4 אזור 905 – תתקווה – בית יעקב	תותר בנה עד 4 קומות תותר בנה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תבנית עיצוב אדריכלי סעיף 4.2.2	+ אישור תכנית עיצוב אדריכלי בשלב הגשת הבקשה להיתר.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישות ועצים.	בכל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) סעיף 4.2.6(א)	+
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנה...או הצרת שטחי בנה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים ,רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 4.1.1 (א) (ח- יח)	+ שני מגרשים מיועדים לשצ"פ. מגרש נוסף ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. לא מדובר בהקצאה שכן התכנית היגה תכנית רח-פרצלבית המסדירה את המצב הקנייני הקיים.
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל ומוסד ציבורי עירוני חדשי או בנין סמל של ומתאם לגיסטי ,וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' 3.5.1 כללי (א) שימושים	+ קיים מקלט עירוני בתת הקרקע. יתרת המגרש בו הוא בנוי משמש כשצ"פ.

	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 **התוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק תחוף, שטורת טבע יפות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צוד ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לסמורט)	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חיעודים חרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+ התכנית מסדירה מגרשים בשטח של 1.5 דונם לטובת שציים מקומי קיים בפועל. ומגרש בשטח של 0.2 דונם לטובת שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (מקלט קיים במועל).
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	3.8.1 כללי 3.8.2(ה) דרך מקומית 3.8.7 תקן חניה	+
	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 להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	בכל שטח התוכנית	לייר	לייר
	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש חמיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.6.4(א)(4) ניקוז	+

	שימוש בסעיפי חוק בסמכייה סתוכנית המתאר - לפי סעיף N62 (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. N62 (א) למעט: (א4) קביעה אי שינוי גובה וקומות, (6) שינוי הלוקה שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	בחות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה
	סעיף קטן (א)(8)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ יתאפשר איחוד תאי שטח
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+ הוראות להריסת מבנים

תצהיר והתימות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס וח.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדוה כרמלי מדר'	014849717		3.1.22
חיועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אזן, עו"ד	2438976-9		3.1.22

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקוה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 22-0001ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי , אלחנן זבולון, מאיה נורי

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: רחוב ארלוזורוב ומלון קרלטון מצפון, רחוב עם ישראל חי ומלון הרודס מדרום, ממזרח שדרות בן גוריון ושורת המבנים המערבית של רובע 3, ממערב טיילת החוף ומרחב בריכת גורדון ומרינה ת"א.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6966	מוסדר	חלק	35, 58	55-56, 49, 47, 26, 10, 6
6967	מוסדר	חלק	1, 2, 9, 12-13	7
6968	מוסדר	חלק		187
7403	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית: כ- 28.715 דונם

מתכנן:
- אדריכלים: פוסטר ושות' - לונדון, ישר אדריכלים – תל אביב.
- נוף: תמ"א - תכנון מרחב אורבני
- תנועה: דגש הנדסה
- תשתיות: גלבוע מהנדסים
- סביבה: לשם שפר
- שמאות: BFKS ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

יזם: JTLV

מגיש: JTV + הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: בתחום התכנית ריבוי בעלים לפי החלוקה הבאה:

בעלים	חלקים ברכוש המשותף (מתוך 3587 חלקים)	אחוזים בהתאם לחלקי הרכוש המשותף
נכסי עידית	2020.75	56.34%
א.פ.צ השקעות – חניון ככר אתרים – תת חלקה 7	1349	37.6%
עירית ת"א (כולל באמצעות חברות עירוניות)	109	3.04%
בעלים עם הסכם שיתוף פעולה לתב"ע עם נכסי עידית: טרמד ס.א, אלון יצחק ופנינה, וירג'ין	57	1.59%
בעלים אחרים (כל אחד מחזיק בפחות מ-1% מחלקי הרכוש המשותף): אופנס בע"מ, זילברשטיין אלכס, מנקורטה שרה ואח', הירש דליה וגדעון, טאוב חיים ורותי, משפחת חי (דוד ורני, רפי-דוד, רוני) טופסי גלישת גלים, ואחרים	1400.25	39.04%

מצב השטח בפועל:

מכלול המבנים של כיכר אתרים הוקם במחצית הראשונה של שנות ה-70, כמבנה רב תכליתי שבמרכזו כיכר רחבה מעל שיקוע למעבר רכב לאורך הרחוב המערבי של העיר. הכיכר מוגבהת ממפלסי הרחובות סביבה והיא מחוברת מזרחה לשדרות בן גוריון בכבש ובפינה הדרום מערבית של הכיכר בשלושה גרמי מדרגות רחבים למפלס הטיילת ולחוף הים. לאורך הדופן הצפונית של הכיכר בנוי מלון 'מרינה' (או 'בית כלל' במקור), חמש קומות מעל מפלס הכיכר בשימושי מסחר ומלונאות. דרך המבנה נשמר מעבר ציבורי צפונה לכיוון גן שפיגל. במרכז הכיכר מבנה עגול 'הקולוסיאום', ובדופן המערבית שלה שלושה מבנים נוספים למסחר. מתחת למפלס הכיכר שני מפלסים בהם עובר שיקוע הכביש, מיסעות, תחנת דלק, שטחים תפעוליים, שטחים למסחר ומעברים ציבוריים. בקומה השלישית מתחת למפלס הכיכר, חניון רכב במפלס טיילת החוף.

הכיכר מחברת את שד' בן גוריון עם חוף הים למעבר הולכי רגל ללא חציית כביש, אך החיבור דורש עלייה משד' בן גוריון, חצייה של הרחבה הגדולה וירידה בגרמי מדרגות גבוהים. הכיכר המוגבהת מסתירה את הנוף בקצה שדרות בן גוריון והוא נגלה רק בקצה המערבי של הכיכר הרחבה. שיקוע הכביש מייצר נתקים במרחב. רחוב הירקון ושיקוע אליעזר פרי אינם נוחים למעבר הולכי רגל, לאורך הרחוב ובחצייתו. לאורך השנים תפקודו של המרחב התדרדר, בפרט שטחי כיכר אתרים הבנויים והפתוחים, מעל ומתחת לקרקע. השטחים הבנויים והפתוחים מתפקדים כיום באופן חלקי בלבד, השטח הפתוח לא מנוצל, המעברים הציבוריים ברובם לא בשימוש, והמצב התחזוקתי ירוד. מבנה הבעלויות מורכב. המבנה ותפקודו הלקוי של המקום משפיע על סביבתו וגם לשיקוע השפעה שלילית על המרחב העירוני.

מצב תכנוני קיים:

1. תוכניות מפורטות:

על השטח חלות מספר תוכניות, אשר אושרו לאורך השנים.

תא/ 1211 (1970) - התוכנית הראשית החלה על השטח:

א. קבעה את יעוד הקרקע לכיכר או טיילת ואזור מסחרי מיוחד.

ב. קבעה את העברת הכביש לתת הקרקע.

ג. קבעה את שטחי הבניה מעל ומתחת לכיכר.

תא/ 1211א' (1976) - התוכנית שינתה את הבינוי מהתוכנית הראשית (כוללת את בריכה גורדון והמרינה):

א. קבעה את תצורת הבינוי כפי שהיא היום.

ב. קבעה את אופן פיתוח השטח.

ג. הוסיפה "שטח מיובש" כהגדרתו בתוכנית- מהים מערבה, צפונה ודרומה והסדירה את מועדון השיט והמרינה.

תוכנית 1211 ב' (1986) - התוכנית הרחיבה את השימושים והוסיפה שטחי בניה בהיקף של 700 מ"ר לכל השימושים בכל תחום התוכנית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים לשימוש מלונאות לפי התכנון התקף - 6,534.06 בקומות מלונאות בלבד. במפלס הכיכר והקומה שמעליה 1,370 מ"ר נוספים למלונאות עפ"י מדידה גרפית מתוך היתרי הבניה. סה"כ שטחי מלונאות 7,903 מ"ר. בנוסף עפ"י התכנית התקפה 5,190 מ"ר עבור שימושי מסחר שונים.

סה"כ שטחים על קרקעיים בהיקף של 13,093 מ"ר.

תשריט מצב מאושר:

2. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

א. יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה רבת קומות עם חזית מסחרית.

אזור מוטה מלונאות.

סימבול כיכר עירונית.

סימבול ציר ירוק משדרות בן גוריון לכוון החוף.

סימבול חזית מסחרית.

מתחם חופי

ב. שטח בניה על קרקעי: רח"ק 5 לאזור היעוד + רח"ק 1 לאזור מוטה מלונאות = סה"כ רח"ק 6

ג. תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

ד. מספר קומות: עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ה. מרקם בנוי לשימור ותחום אזור הכרזת העיר הלבנה: מלון מרינה בלבד

ו. הוראות מיוחדות למרחב : 301ג.

- הבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.
- לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט במבנן התחום בין רח' הירקון לרח' אליעזר פרי ובשטח כיכר אתרים.
- תנאי לאישור התוכנית - אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (מסמך אושר ב 2020 וכפי שפורט בסעיף 3 להלן)

תשריטי תכנית המתאר:

אזורי יעוד

עיצוב עירוני

מתחם הוראות מיוחדות

תנועה

מדיניות קיימת:

תא/מק/9133 - מסמך מדיניות למרחב מרינה ת"א ,כיכר אתרים, בריכת גורדון ומלונות החוף:

אושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 04.11.20

א. כללי: המדיניות נערכה לפי הוראות תכנית המתאר למרחב חופי 301ג והיא כוללת התייחסות למכלול כיכר אתרים, שיקוע אליעזר פרי ומלון מרינה, מלון קרלטון שמצפון למלון מרינה ושלושת מלונות החוף שמדרום לכיכר, ולמרחב בריכת גורדון ומרינה תל אביב. לגבי מכלול כיכר אתרים, בחנה המדיניות 3 חלופות: שיפוץ הקיים, הארכת שיקוע בכביש עד לרחוב של"ג, וחלופת ביטול השיקוע שנבחרה כחלופה מומלצת.

ההמלצה כוללת - ביטול שיקוע הכביש והקמת רחוב אליעזר פרי חדש במפלס הקרקע הטבעי, הריסה של מכלול המבנים והמפלסים של כיכר אתרים ומלון מרינה, הקמת שלושה מבנים חדשים וביניהם רשת שטחים לשימוש הציבור, במרכזם פתיחה של שדרות בן גוריון לחוף הים.

המדיניות קובעת את העקרונות המנחים לתכנון מפורט:

ב. שטח בניה על קרקעי:

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש - רח"ק 6

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש - עפ"י תכנית הרובעים

ג. תמהיל ושימושים:

לפחות 50% משטחי הבניה הסחירים יהיו למלונאות ומסחר.

שטחי הבניה למלונאות יהיו לפחות 30% מסך השטחים בתכנית, לא כולל שטחי המלונאות הקיימים (בהתאם לתוכנית המתאר).

יוקם מבנה ציבור משמעותי (תהיה אפשרות לגמישות במיקום השטחים).

יוקם חניון ציבורי-עירוני בתת הקרקע בהיקף של כ-350 מקומות חנייה.

ד. שטחים פתוחים:

כל השטח שאינו מבונה יהיה פתוח לשימוש הציבור.

השטח הפתוח לשימוש הציבור לא יפחת מהשטח הקיים בפועל.

יצירת רחבה ציבורית בקצה שדרות בן גוריון.

המרחב יהיה מוטה הולכי רגל, לרבות המעבר לחציית הכביש החדש.

הירידה אל הים תתוכנן כגן שנפתח למפלס בריכת גורדון.

ה. מספר קומות:

מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש בהתאם לתכנית רובע 3.

מערבית לו עד 25 קומות ממפלס רחוב הירקון.

ו. בינוי ותכסיות:

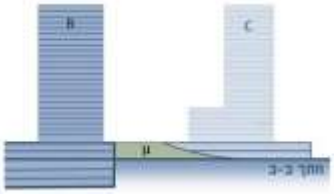
המדיניות קבעה את עקרונות הבינוי לתוכנית מפורטת:

יוקמו 3 מבנים A, B וC

<u>מבנה A</u> – יהיה מבנה מרקמי אשר יוקם בקצה שדרות בן גוריון.

מספר קומות למבנה - 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית חלקית) ובהתאם לגובה הבינוי המאושר ברובע 3.

<u>מבנה B</u> – מבנה הממוקם בחלק הצפוני.



מספר קומות למבנה – עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.

תכסית - 1400 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) *

<u>מבנה C</u> - מבנה הממוקם בחלק הדרומי.

מספר קומות למבנה - עד 25 קומות מעל מפלס הרחוב.

תכסית 1200 מ"ר (לא כולל מרפסות ופירים) + עד 6 קומות מסד רחבות יותר *

* מסמך המדיניות התייחס לקומות המסד באופן חלקי

ז. הוראות נוספות לשימושים:

חזיתות קומות הקרקע שבמפלס הרחוב והחזיתות שפונות למפלס הטיילת, יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות במסחר, שימושים ציבוריים ושימושים תומכי פעילות ים.

<u>מצב תכנוני מוצע:</u>

התכנית מציעה התחדשות של מרחב תכנון כיכר אתרים ומלון מרינה בהריסה ובניה מחדש, תוך יצירת מרחב פתוח איכותי ורציף, זאת בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ולפי עקרונות מדיניות התכנון העירונית.

התכנית מציעה ביטול שיקוע דרך אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי **(תא שטח 106 בתשריט, בייעוד דרך מוצעת)**. הרחוב החדש ילווה במדרכות רחבות, צמחיה ושבילי אופניים. מכלול המבנים הקיימים בתחום התכנית ייהרסו וייבנו מחדש 3 מבנים. כל השטח שבין המבנים יהיה פתוח לשימוש הציבור ולא יפחת בגודלו מזה הקיים כיום. רצף השטחים הפתוחים ייצור חיבורים רציפים מזרח מערב (בין שד' בן-גוריון ומפלס הטיילת, בחלקה הדרומי של התכנית ובחלקה הצפוני) וצפון דרום (לאורך רחוב אליעזר פרי החדש ולאורך הטיילת). במרכז התכנית, שדרות בן גוריון ייפתחו בקצה המערבי שלהן אל רחבה ציבורית פתוחה אל הנוף **(תא שטח 302 בתשריט, בייעוד כיכר עירונית)**, מעבר רחב ומוטה חצייה רגלית יאפשר חציית הרחוב החדש, אחריו יוקם גן שירד ויתרחב אל מפלס הטיילת והחוף **(תא שטח 202B בתשריט, בייעוד שפ"פ ובזיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור כל שעות היממה וימות השנה)**. הפיתוח ישלב שבילי הולכי רגל ושביל אופניים, מקומות שהייה אל מול הנוף ושטחים מגוננים.

ממזרח לרחוב החדש, בדופן הצפונית של הרחבה העירונית החדשה בקצה שדרות בן גוריון, יוקם מבנה מרקמי בן 6 קומות וקומת גג חלקית **(תא שטח 201 בתשריט, בייעוד עירוני מעורב)**. גובה המבנה, קווי הבניין ותכסית הבינוי יהיו בהתאמה לתוכנית רובע 3. השימוש במבנה זה יהיה עבור שימושי מלונאות ומסחר. ממערב לרחוב החדש, מדרום ומצפון לגן שיורד אל החוף, יוקמו שני מגדלים בני עד 25 קומות ממפלס הרחוב החדש **(תאי שטח 202A ו-202C בתשריט, בייעוד עירוני מעורב)**. במגדל הצפוני יוקמו שימושי המגורים, שטחי הציבור ומסחר. המגדל הדרומי יהיה מגדל בעירוב שימושים בו ירוכזו שטחי המלונאות וכן יוקמו שטחי מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים. המגדלים ישלבו עד 6 קומות מסד בגובה כולל שיתאם את גובה המרקם שממזרח לרחוב אליעזר פרי. השטח סביבם יהיה פתוח לשימוש הציבור, בכלל זה מרפסות תצפית מערבה ודרומה אל הנוף. קומת תת-הקרקע הראשונה תכלול חזית פתוחה

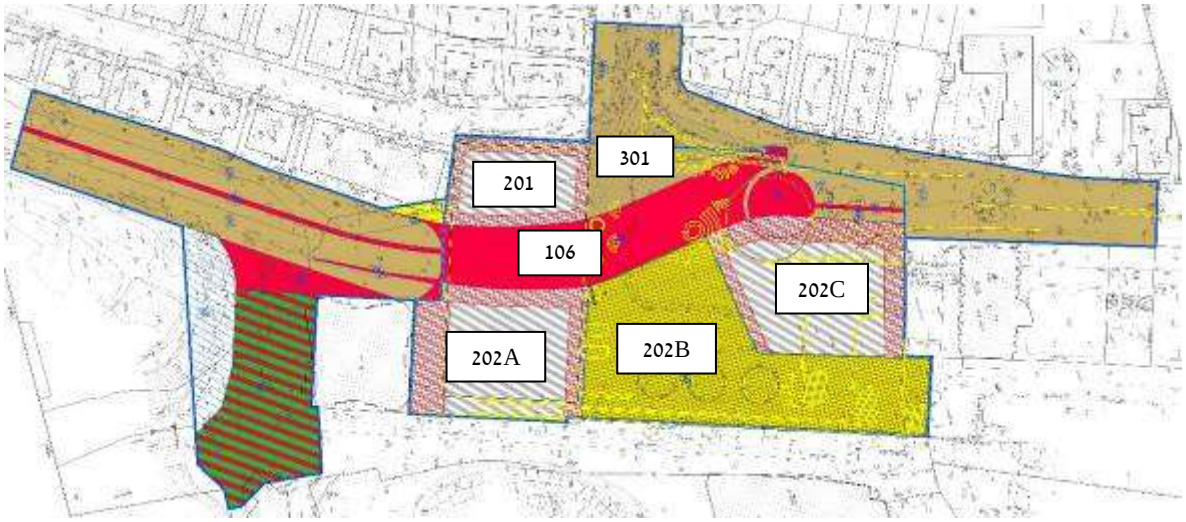
למפלס המרינה ותחתיה יהיו עוד 3 קומות מרתף ובהן בין השאר חניון ציבורי חדש בבעלות העירייה. חזיתות מפלס הרחוב החדש ומפלס המרינה יכללו לפחות 80% חזיתות פעילות בשימוש מסחר, בתי קפה ומסעדות וכן בשימושים ציבוריים או בעלי אופי ציבורי.

זכויות הבנייה והשימושים הסחירים יכללו 50% שטחים למלונאות ומסחר ו50% שטחים למגורים. התכנית כוללת פריסת שימושים מנחה. בנוסף לשטחים הסחירים ייבנו שטחים ציבוריים בהיקף 4,800 מ"ר שימוקמו במפלס המרינה, במפלס הרחוב החדש ובקומות המסד הראשונות. נספח הבינוי מנחה את מיקומם, שיקבע באופן סופי במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש שיקבע.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע מ'מגרש מיוחד', 'מדרכה כיכר או טיילת', 'שצ"פ', 'אזור מסחרי מיוחד', 'דרך מוצעת' ו'דרך קיימת' ל'כיכר עירונית', 'עירוני מעורב', 'שפ"פ' ו'דרכים'.
2. קביעת שטחי בניה למלונאות, מסחר, מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי לכלל השימושים לרבות מספר הקומות המותר לבניה - עד 25 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם
5. קביעת הוראות פיתוח למערך השטחים הפתוחים לציבור תוך שמירה על היקף השטחים הפתוחים הקיימים במצב הקיים
6. קביעת הוראות להריסת מבנים.
7. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. התווית מערך הדרכים והנגישות לכלי רכב, לרבות מערך הדרכים התת קרקעי ונגישות למגרשים גובלים לרבות שטחי פריקה וטעינה למלונות מדרום ולמרינה.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
10. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
11. קביעת הוראות לבניה ירוקה ובת קיימא.
12. קביעת הוראות להקמת מערך דרכים תת קרקעי, חניונים וחניה.

תשריט מצב מוצע:



הדמיות:

מבט מקצה השדרה, מצב מוצע:

מבט ממערב, מצב מוצע:

מבט שחיין:

מבט רחוב אליעזר פרי החדש, מכיוון דרום:

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות ומסחר: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים: 32,500 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור: 5,300 מ"ר ברוטו (לרבות שירות תת קרקעי)

- סה"כ לכל השימושים: 70,300 מ"ר ברוטו

מתוכם כ – 4,420 מ"ר במפלס המרינה.

שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 35,500 מ"ר

המגרש	שטח המגרש	ייעוד	שימוש	שטחי בניה על קרקעיים					שטחי בניה תת קרקעיים			
				עיקרי	שירות	סה"כ			עיקרי	שירות	סה"כ תת קרקע	אחוזי בניה
				מ"ר	מ"ר	מ"ר	אחוזי בניה	רח"ק	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
תא שטח 201 מבנה מרקמי	1.46 דונם	עירוני מעורב	מלונאות ומסחר	3,600	1,320	4,920	337%	3.37				
תאי שטח 202 – מבנה צפוני ומבנה דרומי	10.4 דונם	עירוני מעורב + שפ"פ	מלונאות ומסחר	17,700	7,930	25,630	586%	5.86	1,950	37,080	41,000	372%
			מגורים	23,000	9,380	32,380			120			
			מבני ציבור			2,950			2350			
סה"כ						65,880	555%	5.55	4420			372%

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

1. שטחי המסחר בתכנית ייקבעו מתוך שטחי המלונאות ולא יפחתו מ-2,500 מ"ר. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,500 מ"ר. במסגרת תכנית העיצוב תיבחן תוספת בשטחי המסחר ובתנאי שלא יפחתו מספר חדרי המלון ולא תיפגע הרמה המלונאית.
2. תותר תוספת שטחים למרפסות בשיעור של על 12 מ"ר לכל יח"ד בממוצע, ועד 6 מ"ר לכל חדר מלון בממוצע. כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית. תוספת שטחים למרפסות לשטחים המשותפים ולשטחי מבני הציבור תבחן במסגרת תכנית העיצוב.
3. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד עבור פתרון מיגון דירתי. ככל שיוקם פתרון מיגון קומתי, תותר המרת הפרש השטחים בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי למגורים. בהתאם לכך ישתנה השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הקבוע בתכנית.
4. גמישויות אפשריות להחלטת הועדה המקומית ולאישורה במסגרת תכנית העיצוב:

א. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.

ב. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בכל שימוש ובתנאי שסך שטחי הבניה בכל שימוש יוותר ללא שינוי והיקף שטחי השירות עבור כל שימוש לא יפחת מ25% מהשטחים העיקריים. ובתנאי שהיקף השטחים העל קרקעיים יוותר ללא שינוי.

ג. תותר העברה של שימושי מלונאות מתא שטח 202 לתא שטח 201 ובהיקף שלא יעלה על 10% מסך הזכויות למלונאות תוך שמירה על נפחי הבניה שנקבעו בתכנית.

ד. תותר החלפה בין שימושים ציבוריים תת קרקעיים לשימושי מסחר ומלונאות על קרקעיים ולהפך ובתנאי שיוקמו כל שטחי הציבור.

שימושים:

יחס שטחי המלונאות בתכנית (תואם לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות):

65,000 מ"ר מסך מהשטחים בתכנית הינם שטחים סחירים (לא כולל שטחי שירות תת קרקעיים).

32,500 מ"ר המהווים 50% מסך שטחי התוכנית הסחירים הינם לשטחי מלונאות ומסחר.

24,597 מ"ר ברוטו המהווים 37.5% מסך שטחי התוכנית הינם לשימוש מלונאות חדשים. שטחים אלה מהווים 43% מסך השטחים בתכנית בהפחתת שטחי המלונאות הקיימים (כ- 7,903 מ"ר הינם שטחי מלונאות קיימים)

חדרי מלון:

יוקמו לפחות 300 חדרים בשני מלונות. דרגתם של כל אחד מהמלונות תיקבע סופית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות משרד התיירות.

יח"ד:

יוקמו 220 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד : 100 מ"ר עיקרי.

תוספת של עד 10 יח"ד תתאפשר באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת אישור תכנית העיצוב, ובתנאי שלא תהיה תוספת לשטחי המגורים בתכנית.

הוראות הבינוי:

מספר קומות:

- מזרחית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה מרקמי עד 7 קומות (6 קומות + קומת גג בתכסית חלקית).
- מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש – מבנה צפוני ומבנה דרומי עד 25 קומות כ"א ממפלס הרחוב מתוכן עד 5 קומות מסד.

גובה קומות:

מבנים בתא שטח 201:

- קומות קרקע – עד 5 מ' ברוטו ממפלס הכניסה הקובעת
- קומות טיפוסיות – עד 3.3 מ' ברוטו
- קומת גג חלקית – עד 5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון

מבנים בתא שטח 202:

- קומת מפלס המרינה – עד 6 מ' ובהתאמה למפלס הכניסה הקובעת.
- קומת מפלס הכניסה הקובעת - עד 6 מ' ברוטו.
- קומות מסד - עד 4.5 מ' ברוטו.
- קומות המגדל - עד 3.6 מ' ברוטו.
- יתאפשרו עד 2 קומות מיוחדות – בגובה של עד 4.5 מ' ברוטו.
- תתאפשר קומה טכנית אחת - עד 10 מ' ברוטו אשר לא תוקם בקומות המסד.

גבהים מרבים:

- של המבנה המרקמי – 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, כולל כל קומות המבנה ומעקה הגג.
- של קומות המסד - 25 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.
- של המגדלים – 108 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, תרנים, אנטנות וכיו"ב.

קווי בניין:

קווי הבניין למבנה המרקמי הינם בהתאם למסומן בנספח הבינוי ויהיו המשכיים לקוי הבניין של המגרשים הסמוכים.

קווי הבניין לקומות המסד של המגדלים יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם לעקרונות הבאים:

- קו הבניין המזרחי ישמור על מדרכה מינימאלית של 8 מ' ועל חזית רציפה למלונות קרלטון והרודס.
- קו הבניין הצפוני של המבנה הצפוני ישמור על מרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממלון קרלטון.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הצפוני ימשיך את קוי הבניין הקבועים בתכנית תא/3616/א - רובע 3 לאורך שדרות בן גוריון וקו הבניין של המבנה המרקמי.
- קו הבניין הדרומי של המגדל הדרומי ישמור על מרחק שלא יפחת מ-26 מ' מהבינוי הקיים במלון הרודס.
- קו הבניין הצפוני של המגדל הדרומי ימשיך את קוי הבניין לאורך שדרות בן גוריון וייפתח דרומה כדי לאפשר את התרחבות הגן ופתיחת המבט לכיוון דרום
- קווי הבניין המערביים של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי ישמרו על חזית רציפה עם הבינוי הקיים

במלונות קרלטון והרודס.

- קומת מפלס הכניסה הקובעת תיבנה בנסיגה בהתאם לקווי הבניין כמסומן בתשריט. בתחום זה תירשם זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.5

תכסיות מירביות*:

מבנה מרקמי

- בהתאם לקוי הבניין המפורטים בתוכנית רובע 3 ולתשריט התוכנית המוצעת.

מבנה צפוני

- קומות מגדל (קומות 7-25) - עד 1400 מ"ר
- קומת הכניסה הקובעת - עד 1580 מ"ר
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : קומות מעל קומת הקרקע) - עד 1850 מ"ר

מבנה דרומי

- קומות מגדל (קומות 7-25) - עד 1350 מ"ר
- קומת הכניסה הקובעת - עד 1580 מ"ר
- קומות מסד מעל הקרקע (קומות 2-6 : עד קומות מעל קומת הקרקע) - עד 1850 מ"ר

תכסית בתת הקרקע

- עד 85% משטח המגרשים כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- לפחות 15% משטח המגרשים הסחירים יהיו פנויים מבנייה מעל ומתחת לקרקע עבור חלחול, נטיעות וניהול מי נגר. שטחי החלחול הנדרשים מרוכזים בשטח השפ"פ כך שתשמר שם קרקע מירבית פנויה מבנייה בתת הקרקע.

* התכסיות המפורטות כוללות שטחי פירים ומרפסות. נושא התכסיות נבחן בתהליך התכנון המפורט בתיאום מול צוות התכנון העירוני, ונקבע בהתאם לגמישות המותרת במסמך מדיניות.

שטחי ציבור:

התוכנית מציעה תוספת שטח ציבורי בנוי בשיעור של 4,800 מ"ר ברוטו. השטחים יוקמו במפלס המרינה, מפלס הכניסה הקובעת והמפלסים הראשונים שמעליו, עם חזיתות מערביות הפונות לים. לשטחים אלה תשמר גישה נוחה ורציפה לכלל המשתמשים מחזית המרינה ומרחוב אליעזר פרי החדש, הגישה תהיה עצמאית ונפרדת מיתר השימושים בתכנית. השטח בחזית מבנה הציבור במפלס הכניסה הקובעת יהיה רשום על שם העירייה ויהיו בזיקת הנאה לשימוש כלל הציבור.

בנוסף לשטחים אלה יוקמו 500 מ"ר שטחים נלווים במפלסי המרתף אשר מתחת למפלס המרינה.

התכנית המוצעת תאפשר את הגמישות במיקום השטחים בהתאם לצורך. מיקומם הסופי של שטחי הציבור והשימוש בהם יקבע בתיאום עם מחלקות העירייה הרלוונטיות, וזאת במסגרת תכנית עיצוב ולאישור הועדה המקומית.

שטח הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון ושטח הרחוב החדש ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ויהיו ציבוריים.

הוראות פיתוח:

השטח הפתוח לציבור בתחום התכנית לא יפחת מהיקפו של השטח הפתוח במצב הקיים. הפיתוח יהיה המשכי ורציף, בכל תחום התוכנית. מפלסי הפיתוח יבטיחו נגישות ונראות מיטבית בין שדרות בן גוריון לחוף הים לטיילת. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים וטיילת החוף.

מפלסי המדרכות לאורך הרחוב החדש בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים, לרבות בחיבור לגן שפיגל.

כיכר ציבורית חדשה תוקם בקצה שדירת בן גוריון, ותהווה הרחבה שלה. בתחום הכיכר תותר הקמת קיוסק/בית קפה וכד', מקומות ישיבה, גינון והצללות ובלבד שישתלבו בפיתוח ולא יהווה הפרעה ויזואלית לכיוון מערב.

שדרות בן-גוריון יחצו את רחוב אליעזר פרי החדש במעבר חצייה רחב מהרגיל, שיתוכנן כך שיהיה מוטה חצייה רגלית מוגבה ומרוצף. עיקולי הרחוב לקראת החצייה מתוכננים כך שימתנו את כניסה הרכב למרחב החצייה.

מערבית לרחוב אליעזר פרי החדש יוקם גן לשימוש הציבור שיורד אל הים אשר יגשר בין רחוב אליעזר פרי החדש, למפלס טיילת החוף. שטח זה יהיה מרחב פעיל ונגיש הפתוח לרווחת כל הציבור בכל שעות היממה וימות השנה, למעבר ושהייה. הגן, השבילים והמעברים בו, יתוכננו כך שבכלל לא ידרשו מעקות, גדרות או הפרדות בין חלקי הגן השונים.

במפלסי הפיתוח לא יתאפשרו מתקנים הנדסיים וטכניים המשרתים את תת הקרקע, בכלל זה איוורור חניונים, שחרור עשן וכד'. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

שבילי אופניים:

מצפון לדרום - יוקם שביל לאורך הדופן המערבית של רחוב אליעזר פרי החדש.

ממזרח למערב - יוקם שביל שיחבר את שדרות בן גוריון והכיכר העירונית החדשה, דרך המעבר מוטה החציה על רחוב אליעזר פרי החדש והגן היורד אל מפלס הטיילת.

השבילים יהיו רציפים והמשכיים ומתחברים לרשת שבילי האופניים העירונית, מרחיבים וממשיכים אותה. הם תוכננו בשיפועים נוחים לרכיבה ובמסלולים נפרדים משבילי הולכי הרגל.

זיקות הנאה:

זיקת הנאה להולכי רגל:

1. בשטח השפ"פ כולו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה.
2. בשטחים שאינם מבונים בקומת הקרקע שבייעוד העירוני המעורב תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה בכל ימות השנה, וזאת עד לקירות המבנים בכלל זה האזורים המשקיפים מערבה ודרומה אל הנוף.
3. מיקומם וצורתם הסופיים של זיקת ההנאה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
4. סגירות חורף יותרו בהתאם למדיניות העירונית, ובלבד שתישמר רציפות תנועת הולכי הרגל והגישה לכל היקף מרפסות אלה.
5. השטחים יפותחו כמרחב רציף והמשכי לשאר השטחים הפתוחים, המגרשים הסמוכים, רחוב אליעזר

פרי החדש, טיילת החוף וכו'.

זיקת הנאה לכלי רכב:

1. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב בין תאי השטח השונים בתחום התכנית, אשר תבטיח חיבור ומעבר לחניונים בין המבנים השונים ותאי השטח בתכנית.
2. בתת הקרקע תירשם זיקת הנאה לכלי רכב למגרשים מדרום אשר תתחבר לדרך השירות ותבטיח את הגישה לדרך השירות הקיימת המשרתת את המגרשים מדרום. מיקומה הסופי ורוחבה של זיקת הנאה זו, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
3. ברחבות פריקה וטעינה ושטחי התפעול תירשם זיקת הנאה בתת הקרקע עבור פריקה וטעינה ורכבי תפעול לתמך במרינה והמלונות מדרום

זיקת הנאה למעבר תשתיות:

תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות בתחום השפ"פ ולאורך רחוב הירקון/אליעזר פרי. מיקומה הסופי וגובה ייקבעו במסגרת תכנית העיצוב.

תחבורה, תנועה וחניה:

התכנית קובעת ביטול שיקוע אליעזר פרי והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע הטבעי. הקו הכחול של התוכנית כולל את תחום הדרך מהצומת עם רחוב ארלוזורוב בצפון ועד הצומת עם רחוב גורדון בדרום. לאורך תוואי זה, קובעת התוכנית את שיפועי הכביש, כך שיוכל להיות חלק מרצף השלד העירוני, ולהוות רחוב עירוני חדש במפלס שדרות בן גוריון.

מפלסי הרחוב החדש מצמצמים משמעותית את הקירות התומכים, הגדרות והמחסומים הקיימים לאורך הכביש המשוקע כיום לכל אורך התוואי, מאפשרים רצף הליכתי נוח משדרות בן גוריון צפונה עד צומת ארלוזורוב ודרומה עד צומת גורדון. מפלס הרחוב החדש יאפשר השתלבות עם הירידה הקיימת לרכב למרינה ולמלון קרלטון.

נספח התנועה מציע חלופות לשילוב נתיבי תחבורה ציבורית, במפגש שד' בן גוריון עם רחוב אליעזר פרי החדש, במעבר דרך הרחבה העירונית שבקצה שדרות בן גוריון, תוך שילוב מירבי שלהם במפלס פיתוח המשכי לזה של הרחבה.

החניה וכן כל דרכי השירות במרחב תהיינה תת קרקעיות לרבות אזורים לפריקה וטעינה, ולאצירת ופינוי אשפה.

מערך התנועה בתת הקרקע, משלב דרך שירות לתפעול שטחי המלונאות. הדרך המתחברת לדרך השירות הקיימת בתחום המלונות מדרום לתוכנית. דרך השירות הקיימת לא נפגעת. היא תישמר במסגרת התכנון המוצע, לרבות הכניסות והיציאות ממנה.

תקני חנייה:

- לשטחי המלונאות והמסחר 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מבניהם.
- לשטחי המגורים 1:0.5 לרכב פרטי או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, הנמוך מבניהם.
- בנוסף יוקמו 350 מקומות חניה ציבורית בבעלות העירייה וכן 10 מקומות חניה מוצמדים לשימוש הציבורי.

כניסות לקומות תת הקרקע:

- רמפה תחת המבנה המרקמי, שתאפשר כניסה מכיוון דרום ויציאה לכיוון צפון לרכב פרטי בלבד.

- כניסה מכיוון צפון תתאפשר לרכבים פרטיים ורכבי משאיות ואוטובוסים. הכניסה תהיה דרך נתיב ייעודי שיתפצל מהכביש החדש ויכלול גם כניסת רכב למרחב המרינה בדומה למצב הקיים היום.
- יציאה לרכב פרטי לכיוון דרום תהיה ממרכז הכביש החדש.
- יציאה לאוטובוסים ומשאיות תהיה באמצעות נתיב דרך השירות של המלונות לכיוון דרום.

תשתיות:

נספחי התשתיות אושרו ע"י מי אביבים ורשות הניקוז:

- ביוב: מתוכננים 3 חיבורי ביוב (אחד לכל בניין) לקו הביוב ברחוב ירקון.
- מים: מפאת גילם של קווי המים ברחוב הירקון, במסגרת נספח המים ביוב, יומלץ להחליפם בקווים חדשים.
- ניקוז: קו הניקוז העירוני (בקוטר 80 ס"מ) העובר מתחת לרחבה הקיימת ישודרג לקו חדש שיעבור מעל לתקרת המרתף העליון. בהתאם בשיפועים הנדרשים, ישמרו מעליו לפחות 1.5 מ' מילוי אדמה. הקו יוחלף בשני קווי ניקוז חדשים אשר יעברו מעל תקרת המרתף באזור בוא ישמר מילוי מינימלי של 1.5 מ'
- ניהול מי נגר: במסגרת נספח הניקוז מתוכנן טיפול במי נגר בהיקף של 87%, מנפח הנגר היממתי בהסתברות 50:1 שנה, הנוצר בתחום המגרשים הפרטיים.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

במסגרת ביצוע חוות דעת סביבתית לתכנית כיכר אתרים נבדקו נושאים רבים בשטח התכנית ובסביבתה על מנת להעריך את המצב הקיים באתר והשפעות סביבתיות צפויות של התכנית המוצעת:

- בוצע סקר היסטורי אשר בדק שימושי הקרקע בעבר וייעודי הקרקע על מנת לאתר פוטנציאל לזיהום הקרקע בשטח התכנית וסביבתה ולקבוע תכנית דיגום קרקע. הסקר ותכנית הדיגום אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- בוצע סקר אסבסט אשר סקר את הבינוי הקיים לפוטנציאל לחלקי אסבסט ונתן הנחיות לפינוי אסבסט בעת הריסות. הסקר אושר ע"י מחלקת סביבה בעיריית תל אביב
- במסגרת בדיקות מקדימות, נעשה מיפוי של מקורות רעש מחוץ לתכנית ומקורות רעש פוטנציאליים בשטח התכנית המוצעת. סוכם כי תנאי להיתר יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת מפלסי הרעש החזויים ויכתיב צעדים לתכנון המפורט למניעת חשיפת תושבים לרעש.
- איכות אויר: נעשה סקירה של נתונים אקלים שעל בסיסם חישובי זיהום אויר ממקורות זיהום יתבססו. הוצגו קריטריונים לאיכות אויר למזהמים מסוג NO2ו-PM2.5 - וריכוזי מזהמים במצב הקיים באזור התכנית, עם ניתוח של חריגות מערך הסביבה המקובל. מסקנת הבדיקה היא שאין חריגות במצב הקיים מתקנות חוק אוויר נקי.
- קרינה: לא נמצאו מקורות קרינה מהותיים בשטח התכנית במצב הקיים. סוכם כי לעת התכנון המפורט יבוצע חיזוי לבחינת שטף השדה האלקטרומגנטי החזוי מחדרי השנאים ומערכות חשמל בתכנית המוצעת.
- בדיקות מיקרו-אקלים: בוצעו הדמיות הצללה של התכנית המוצעת על סביבתה בכל עונות השנה ונבדקה עמידה בקריטריון הצללה לעונת החורף על מבנים ושטחים ציבוריים בסביבת התכנית.

תנאי הרוח בשטח התכנית וסביבתה לכל עונות השנה נבדקו הן במצב הקיים והן במצב המוצע, באמצעות תכנת חיזוי רוחות בתלת ממד. אותרו נקודות עם רוחות חזקות והוצגו פתרונות בתכנית הפיתוח לשלב תכנון מפורט. כל בדיקות האקלים בוצעו בתיאום מלא עם מחלקת תכנון בר קיימא של עיריית תל אביב.

ערכי שימור:

מלון מרינה הקיים הבנוי בדופן הצפונית של כיכר אתרים נכלל בתחום אזור הכרזת אונסק"ו על אתר מורשת עולמית העיר הלבנה, כמו כן הוא מסומן בתכנית המתאר באזור מרקם בנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים והשטחים הפתוחים של כיכר אתרים אינם כלולים בתחום ההכרזה או במרקם בנוי לשימור, וזאת למרות שהם מתוכננים כמכלול שלם. יחד עם זאת, מבנה המלון, יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים מסומנים בתכנית המתאר בייעוד מגורים בבנייה רבת קומות עד 25 קומות וברח"ק 6.

תכנית זו כוללת הריסה ובניה מחדש של מלון מרינה יחד עם שאר המבנים במכלול כיכר אתרים, ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע. המבנה בנוי כיום מעל השיקוע, כשהרחוב החדש יחצה למעשה את המקום בו נמצא המלון כיום. התכנית קובעת שהמבנה שיהיה מזרחית לרחוב החדש יהיה מרקמי, יעמוד ברצף למבנים שבדופן הצפונית של שדרת בן גוריון ויתוכנן בהתאמה לנפחי הבניה המותרים ברובע 3, אשר תואמו עם מגבלות אזור ההכרזה. מערבית לרחוב החדש קובעת התכנית שיהיה מבנה כולל מגדל כפי שמאפשרת תכנית המתאר תא/5000 לאורך כל רצועת הבינוי המערבית לאורך חופי מרכז העיר.

הפרדה זו, בין נפח מרקמי ממזרח לרחוב החדש ונפח הכולל מגדל ממערב לו תדגיש את תפקידו של רחוב הירקון/אליעזר פרי כדופן המערבית של מרקם המגורים ההיסטורי של מרכז העיר וכדופן המזרחית של רצועת הבינוי מוטת המלונאות בבנייה רבת קומות. בכך יתאפשר גידור והגנה של ערכי המרקם הבנוי לשימור, תוך מימוש מיטבי של תכנית המתאר ברצועת חופי מרכז העיר, בכלל זה מימוש פתיחת המעברים והמבטים מהעיר אל הים.

איחוד וחלוקה:

לוח ההקצאות נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית הכולל את כל תחום חלקה 9 בגוש 6967 וחלקה 58 בגוש 6966, הרשומות יחדיו כבית משותף המרכיב את מתחם "כיכר אתרים".

ההקצאה בוצעה עפ"י הוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה, הערכת השווי במצב הנכנס בוצעה עפ"י מדד שווי הקרקע של כל אחד מתתי החלקות בבית המשותף עפ"י מאפייניהם הייחודים (שימוש, קומה, מיקום וכו').

תכנית עיצוב אדריכלית:

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התוכנית. תכנית עיצוב אדריכלי תקבע הוראות בנושאים הבאים:

1. הוראות בנושאי בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המגדלים והבניה מגדירת דופן, גובה המבנים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, חזיתות מסחריות, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב,

נסיגות בקומות העליונות, עיצוב החזית החמישית של המבנים הנמוכים, חתכים וחזיתות עקרוניים.

2. פריסת השימושים השונים במבנים וקביעת תמהיל יחידות הדיור לרבות חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות בכל שימוש.
3. קביעת מיקומם הסופי של שטחי הציבור ושילובם בתכנית בכלל זה חלוקה בין שטח עיקרי לשטחי שירות. בנוסף, ככל הניתן השימוש לשטחים אלו יקבע במסגרת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי,.
4. מיקום שטחי המסחר, מיקום ופרטים אופייניים של החזיתות המסחריות, אזורי ישיבה הנלווים למסחר ושטחים תפעוליים. קביעת היקף ומיקום השימושים לספורט וחינוך ימי מתוך השטחים המסחריים.
5. הוראות בנושא פיתוח לרבות: פרוט ותכנון אזורי גינון, נטיעות, כולל בתי גידול בנפח מתאים לפי סטנדרט עירוני ובהתייחס לתנאים הסביבתיים והקרבה לים ובתי גידול לעצים בוגרים. הסדרי ניקוז, טיפול במי גשם, שטחי חלחול, אמצעי הצללה, חומרי ריצוף וגמר בפיתוח, רהוט רחוב, תאורה, מתקני חניה לאופניים, רחבות כיבוי אש, מתקנים ואלמנטי נוי בפיתוח.
6. תכנית העיצוב תכלול תכנית פיתוח אשר תתייחס, בין היתר לחיבור בין מפלס הרחוב למפלס הטיילת וכן התייחסות לגובה מפלסי הפיתוח הסופים, הקמת קירות תמך והפרשי מפלסים בין המגרש נשוא ההיתר למגרשים סביבו, אשר הבניה בהם תבוצע בזמנים שונים.
7. סידורי תנועה וחניה עקרוניים: הורדה והעלאה של נוסעים, מיקום רמפות כניסה ויציאה, תכנון קומות החניון, מספר מקומות החניה לרבות חניות אופניים, אופנועים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, הסדרי פריקה וטעינה, לרבות קביעת גישת רכבים והסדרי תפעול, פריקה וטעינה למרינה תל אביב. מיקום חניית כלי רכב דו גלגליים והגישה אליהם. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, תוכן תכנית שלביות ביצוע הכוללת הסדרי תנועה זמניים לתנועה עוברת ופתרונות זמניים לכניסות ויציאות רכב לבתי המלון הסמוכים.
8. תכנית העיצוב תכלול תכנית תנועה לכל שטח התכנית, כולל תנוחה וגבהים מפורטים ומתואמים עם תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים במקטעי התכנית השונים.
9. תכנית העיצוב תכלול תכנית התארגנות ותכנית הסדרי תנועה זמניים לזמן עבודות הבנייה, תוך התייחסות למעברי הולכי רגל, מעבר רכב וגישה למגרשים שכנים.
10. התייחסות לנושאים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.7 לרבות עמידה בתקן ישראלי מס' 5281 ומדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה באותה עת ומתן הנחיות ליצירת מרחב פתוח שיוכל לתפקד אקלימית במשך כל השנה לשם פעילות רב עונתית.
11. קביעת מיקום זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
12. קביעת הוראות בנושא תשתיות וחיבור למערכות תשתיות קיימות בסביבת התכנית, בכלל זה תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום התכנית.
13. תכנון חדרי אשפה בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
14. מיקום מתקנים טכניים ומערכות האוורור למבנים והצגת פתרונות לפליטת אגזוז גנרטור ומערכות איוורור כך שיורחקו ממקומות שהייה. תיאום וקבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו לעניין זה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים (כולל שטחים תת קרקעיים למעט שטחי חניונים, מסעות, ומחסנים תת קרקעיים וכד')	**כ- 19,760 מ"ר**	**70,300 מ"ר**
סה"כ זכויות בניה לכלל השימושים כולל כל השטחים בתת הקרקע.	**כ- 34,140 מ"ר**	**107,430 מ"ר**
מספר קומות	5 קומות כולל קומת הקרקע ממפלס הרחבה. (8 קומות ממפלס המרינה)	25 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 26 קומות ממפלס המרינה.
מקומות חניה	380	מגורים: 0.5:1 לרכב פרטי. מלונאות, מסחר ומבני ציבור: 15:1 לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. + 350 מקומות חניה ציבורית.

חוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי – פרוגרמה לצורכי ציבור:

1. כללי

היחידה לתכנון אסטרטגי התבקשה לבחון את פרוגרמת שטחי הציבור של תוכנית כיכר אתרים, בהתאם לנתונים המעודכנים של התוכנית ולנורמות להקצאת שטחי ציבור.

2. נתוני התוכנית

ניתוח זכויות הבנייה במגרשים הסחירים			
	מגרש 202	מגרש 201	סה"כ
שטח קרקע (דונם)	10.398	1.46	11.858
רח"ק קיים (לפי תוכנית 1211)	סה"כ זכויות בנייה מאושרות[1] 13097 כ-1.1 רח"ק		
רח"ק מבוקש	5.86	3.37	
שטח בנוי כולל על קרקעי (עיקרי+שירות), מ"ר	60,960	4,920	65,880
שטח בנוי כולל לפי שימושים (מ"ר): - מגורים - מלונאות ומסחר	 32,380 + 120 תת קרקעי עיקרי 25,630 + 1,950 שטחים עיקריים תת קרקעיים	 - 4,920	 32,500 (230 יח"ד) 32,500
שטח פתוח בזיקת הנאה לציבור (דונם)	-	-	4,807

[1] בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

[1] בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י משרד אדריכלים ישר.

3. <u>שטחי ציבור נדרשים בגין התכנון המוצע</u>

3.1 שטחי הציבור הנדרשים בגין שימוש המגורים:

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית חושבו עבור אוכלוסייה בעלת מאפיינים דומים לזו של תת-רובע 53, גודל משק בית- 2.2. ההקצאות חושבו בהתאם לתדריך ההקצאות לצורכי ציבור של מנהל התכנון.

- שב"צ - 1.4 דונם
- שצ"פ - 2.5 דונם

3.2 שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים שאינם מגורים (מלונאות ומסחר):

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

- שב"צ, שצ"פ או דרך - 1.91[2]

4. <u>המלצות</u>

4.1 אופן המרת הקרקע לשטחי ציבור מבונים חושב לפי יחס המרה של 2.7, בהתאם להוראות תוכנית תא/5000.

4.2 התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 4,800 מ"ר מתוכם 3,780 מ"ר יתנו מענה עבור רכיב המגורים וכ- כ-1,020 מ"ר (שווה ערך ל0.377) עבור רכיב השימושים הסחירים (מלונאות ומסחר).

4.3 יתרת שטחי הציבור הנדרשים בגין השימושים הסחירים (1.53 דונם) יוקצו לטובת שטח ציבורי פתוח. יחד עם השטח הציבורי הפתוח הנדרש בגין שימוש המגורים (2.5 דונם), התוכנית צריכה להקצות 3.73 דונם עבור שטחים פתוחים. התוכנית כוללת 4.8 דונם של שפ"פ איכותי בזיקת הנאה וכ-1.6 דונם בייעוד כיכר עירונית המהווים מענה הולם לצורך זה.

4.4 שטחי תפעול בתת הקרקע- (תפעול ושימושים נלווים לשימוש הציבורי): מוצע כי יוקצו בתת הקרקע כ- 500 מ"ר נוספים [כ-10%] מהשטחים הנדרשים לצורכי ציבור כשטחי תפעול ושטחים נלווים לשימוש הציבורי.

4.6 שימושים ציבוריים - שטחי הציבור ייעודו בראש ובראשונה עבור שימושים בעלי זיקה לחוף הים (שימושי מרינה, ספורט ימי, פעילות חופית קהילתית, בריכת גורדון ומרכז הספורט הסמוך).
השימושים הסופיים יקבעו יקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

5. <u>תמהיל מגורים</u>

מספר יחידות הדיור לא יפחת מ200 ולא יעלה על 230. לא יתאפשר איחוד דירות.

---

[2] היקף ההקצאה בגין שימושי מלונאות ומסחר נקבע לפי הנוסחה הבאה:
תוספת הזכויות/סה"כ זכויות הבניה המבוקשות * 40% * "שטח הקרקע" למלונאות ומסחר
(52,783/65,880 * 40% * 5.981 ד')

כ- 20% מסך יחידות הדיור ובמספר שלא יפחת מ- 45 יחידות דיור תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של 80 מ"ר פלדלת –תמהיל מדויק יקבע בתכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. תועלות ציבוריות – להלן התייחסות אגף הכנסות מבנייה:

- התכנית תורמת תרומה משמעותית למרחב הציבורי ולעיצוב העירוני.
- חניון ציבורי בבעלות העירייה הכולל 350 מקומות חנייה וכן 10 מקומות חנייה מוצמדים לשימוש הציבורי.
- בהתאם למדיניות התכנון לאורך חופי מרכז העיר באזור מוטה מלונאות, לא נדרש לקדם הסכמי תועלות ציבוריות עבור מרכיב המלונאות.

חוות דעת תחבורתית:

חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000):

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בצפון מערב תל אביב ותחום ברחובות ארלוזורוב (מצפון), הירקון (ממזרח), גורדון (מדרום), טיילת החוף (ממערב).

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב בן-יהודה הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן מתוכנן הקו הסגול שעתיד לפעול בשנת 2027.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן: מגורים (כ220 יח"ד), מלון (כ310 חדרים), מסחר (כ1800 מ"ר), מבני ציבור (כ3400 מ"ר).

2. חניות

2.1 תקני החנייה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'

2.2 חניות לפי התקנים הבאים, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם:

0.5:1 – חניה ליחידת דיור

1:15 - חניה לחדרי מלון

1:100 - חנייה למ"ר מסחר

חניון ציבורי-עירוני סך 350 חניות

בנוסף יתוכננו חניות נכים ותפעוליות לפי תקן

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם ממזרח וממערב לרחוב הירקון. רוחב מדרכה ברחוב הירקון בצד המזרחי הינו מינימום 3 מ'. רוחב המדרכה ברחוב הירקון בצד המערבי הינו מינימום 3 מ' ושביל אופניים צמוד לנתיב הנסיעה לכיוון דרום.

3.2 ברחוב בן-גוריון קיימת שדרה במרכז הכביש כאשר בנקודת החציה של רחוב הירקון מתוכנן מעבר חציה רחב להולכי רגל ומעבר נפרד וצמוד לשביל האופניים שמתחבר לשביל לאורך הירקון.

"שטח הקרקע" למלונאות ומסחר חושב לפי שיעור השטח הבנוי לשימושים אלה מכלל השטח הבנוי

4. <u>רכב דו-גלגלי</u>

4.1 במתחם תוכננו 217 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-40 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-90 חניות אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

4.3 ברחוב הירקון תוכנן המשך שביל אופניים צפון-דרום וחיבור בכביש היורד למרינה לשביל האופניים בטיילת החוף.

5. <u>תחבורה ציבורית</u>

5.1 ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס 161,115,62,10,4 שעברו זמנית מרחוב בן-יהודה.

5.2 ברחוב בן-יהודה מתבצעות עבודות של הקו הסגול שמתוכנן לפעול לקראת 2027.

5.3 הסדרי תנועת תח"צ וגם רכב חירום, לרבות חיבורי מזרח-מערב וצפון-דרום יתואמו עם אגף תכנון התנועה והיחידה לתח"צ בעת הכנת תכנית העיצוב.

6. <u>נגישות וחניונים</u>

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב הירקון כדלקמן :

6.1 כניסה מרחוב הירקון צפון באמצעות מנהרה בצמוד למלון קרלטון לרכב פרטי ותפעולי.

6.2 יציאה לדרום לרחוב הירקון ממנהרה במרכז הכביש לרכב פרטי

6.3 יציאה לצפון וכניסה מדרום לרחוב הירקון בצמוד למבנה הציבור הממוקם מזרחית לירקון לרכב פרטי בלבד.

6.4 יציאת רכב תפעולי תעשה דרך מנהרת השרות הקיימת מתחת לבתי המלון לאורך רחוב הירקון.

6.5 תוכננו 2 אזורי פריקה וטעינה במפלס מינוס 1 בצמוד לכל מבנה וכן אזור לחניות אוטובוסים.

7. מערך תנועה היקפי

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישות לחניונים מרחוב הירקון בלבד

7.2 עיקרי התכנית הינה הרחבת מדרכות ברחוב הירקון והעלאת מפלס רחוב הירקון למפלס הקרקע וביטול השיקוע הקיים כיום.

7.3 הסדרת מעבר הולכי רגל רציף ברחוב בן-גוריון עד לחוף הים כולל הסדרת מעבר חצייה מרומזר ברחוב הירקון

8. <u>סיכום</u>

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל הנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הסדרת מעבר הולכי רגל רציף מרחוב בן-גוריון אל חוף הים במפלס אחיד.

חוות דעת סביבתית (היח' לתכנון בר-קיימא והרשות לאיכות הסביבה):

1. סקר היסטורי אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לביצוע שינויים ודיגומים ככל שיידרש.
2. בשל פינוי תחנת הדלק הממוקמת בשטח התכנית תידרש הפרדת היתרים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.
3. סקר אסבסט אושר.
4. נושא אקוסטיקה ואיכות אוויר יבדקו ויוטמעו בשלבי העיצוב האדריכלי והיתר הבנייה.
5. קרינה ומיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
6. נספח מיקרו-אקלים אושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.
7. סקר אנרגיה אושר על ידי היח' לתכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם ועדת השימור:

<u>דברי הסבר</u>

כיכר אתרים הינה חלק מהמרחב החופי המשתרע מדרום לצפון אשר נקבע בתכנית המתאר שיהיה בייעוד מגורים בבניה רבת קומות ומוטה מלונאות, עד רח"ק 6 ועד 25 קומות. עם זאת חלק מצומצם ממרחב הכיכר נכלל בתחום העיר הלבנה, מלון מרינה בלבד, והוא מסומן בתכנית המתאר תא/5000 כחלק מהמרקם הבנוי לשימור. שאר חלקי מכלול המבנים של כיכר אתרים, הקשורים הדוקות למלון מרינה, אינם מסומנים באופן הזה. בהתאם לתוכנית המתאר הוצגה התכנית להתייעצות עם ועדת השימור טרם הדיון בוועדה המקומית.

<u>עיקרי הדברים שהוצגו ע"י הצוות המקצועי</u>

1. מסמך מדיניות - אושר בוועדה המקומית באוק' 2020, לאחר הליך רחב של שיתוף ציבור ובחינת חלופות תכנון. במסמך המדיניות הוגדרו עקרונות מנחים לתכנון, בכלל זה ביטול השיקוע והקמת רחוב חדש במפלס הקרקע, הריסת המבנים בכלל זה מלון מרינה שבנוי מעל השיקוע ומיקומו נחצה ע"י הרחוב החדש, הגדרת הבינוי שמזרחית לרחוב כמרקמי וזה שמערבית לו עם בניה עד 25 קומות כפי שמוגדר בתכנית המתאר לאורך חופי מרכז העיר, כל זאת תוך יצירת חיבור רציף וויזואלי בין שד' בן גוריון לחוף הים.
2. התכנון המוצע לכיכר אתרים – בהתאמה לעקרונות התכנון שהוגדרו במדיניות התכנון.
3. הכנת תסקיר השפעה על המורשת (Heritage Impact Assessment (HIA - ככלי ניהול שנועד לבחון את ההשפעות הצפויות של הפרויקט המוצע על ערכי המורשת, החיוביות והשליליות, וזאת בהתאם לקריטריונים על פיהם הוכרזה תל אביב כאתר מורשת. במסגרת התסקיר בוצע ניתוח של הבינוי המוצע בהתאם לערכי העיר הלבנה: תכנון הבינוי המרקמי בחלק המזרחי של התכנית ופתיחת השדרה לים כמרחב נופש עבור הציבור הרחב מנקודת מבטו של הולך הרגל. הניתוח שהוצג מצא השפעה מתונה של בינוי המגדלים במבט אווירי ממערב למזרח. במבטים נוספים מנקודות עניין

ציבוריות נוספות נמצא שהשפעת הבינוי על ערכי העיר הלבנה, כפי שהוגדרו בהכרזה, הן זניחות. בנוסף נמצא שהפעולה האורבנית של יצירת הרציפות ופתיחת המבט בין העיר והים בהמשך השדרה תואם ואף מחזק את ערכי תוכנית גדס.

<u>עקרי התייחסויות במהלך הדיון לתכנון המוצע</u>

אסף הראל: הדברים שהוצגו מעוררים בי התנגדות להריסת הכיכר - לאור ערכה האדריכלי ולתוספת הבינוי המגדלי המוצע, לאור חוסר המיצוי האפשרויות לקידום תפקודה של הכיכר הקיימת ככיכר ציבורית וכמקום התכנסות לציבור, ולאור הגדרת תפקידה החדש בתכנון המוצע כמעבר ולא כמקום התכנסות. יחד עם זאת, נוטה לתמוך בביטול השיקוע ובטיפול במרחב הציבורי.

טלי פרידמן (ו. מחוזית): אינה תומכת בדעתו של אסף, התכנית משקפת אומץ גדול של העיר תל אביב להכיר בטעות אורבנית קיימת והצעה של פתרון תכנוני מהותי כדי לטפל במרחב. מבקשת להתייחס למרחב הנופי-היסטורי, עוד טרם הקמתה של כיכר אתרים, ולפתח בשלבי התכנון הבאים את הקשר בין תכנון הנוף לנוף ההיסטורי והטבעי. רואה בביטול השיקוע ובהחזרת הרחוב למפלס הקרקע הזדמנות להחזרת התנועה הטבעית בירידה אל הים.

יעל אטקין (מועצה לשימור אתרים): אוהבת את התוכנית המוצעת כיוון שהיא מחזקת את חיבור העיר והים. מבקשת לראות יחס בין העיצוב וחומרי הגמר לבין מאפייני העיר הלבנה.

אורלי אראל (מנהלת אגף תכנון העיר, עיריית ת"א-יפו): הפתיחה של השדרה תורמת לעיר הלבנה. תב"ע אינה מפרטת לגבי עיצוב וחומרי הגמר. תוכניות העיצוב יפרטו את המגוון החומרי, החומריות והפיתוח ביחס למאפייני העיר הלבנה. הדפנות של המרחב הנופי הינן ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, ויפותחו באופן שישרת את כלל הציבור, מגוון משתמשים רחב, ולא לדיירי המגדלים בלבד.

<u>סיכום הדיון</u>

הצעה להצבעה: בהתאם לבחינת המבטים והשפעתם הזניחה על ערכי העיר הלבנה, ממליצים לקדם את התוכנית לדיון בוועדה המקומית.

הצבעה: אורלי אראל ודורון ספיר - בעד. אסף הראל - מתנגד .

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. הכנת מסמך המדיניות, שהנחה את עקרונות התכנון המוצע, לוותה בתהליך שיתוף ציבור לאורך כל שלבי הכנתו, לפי המסגרת שנקבעה ע"י תת הועדה לשיתוף הציבור. בכלל זה כנס ציבורי בתחילת התהליך שכלל דיונים בשולחנות עגולים והשפיע על ההחלטה לבחון מספר חלופות במסגרת הכנת המסמך; התייעצות עם קבוצות בעלי עניין ציבוריות, אזרחיות ומקצועיות תוך בחינת החלופות; ומפגש מסכם להצגת החלופה הנבחרת שפורטה להנחיות לתכנון.
2. התכנית המוצעת הוצגה ב 05.01.22 לציבור במסגרת עדכון שנערך באמצעות הזום. דיווח על סיכום המפגש יינתן לועדה לעת הדיון בתכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5057 507-1018837	שם התכנית כיכר אתרים	מגיש התכנית JTLV הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א	עורך התכנית ישר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בת 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
	מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות מרחב כיכר אתרים תוך שימת דגש על יצירת מרחב איכותי ורציף הפתוח לציבור הרחב. כל זאת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית. בהתאם לכך, ייהרסו כל המבלטים והמבנים הקיימים בתחום הקומפלקס הבנוי. יבוטל שיקוע הכביש, ובמקומו יבנה רחוב חדש במפלס שדרות בן גוריון והירקון. המרחב החדש ישלב מערכת שטחים פתוחים רציפים, שימושיים ומואירים, המחברים בין מזרח למערב -בין העיר לים, ובין צפון ודרום לאורך הרחוב העירוני החדש. המרחב יפותח כמוטה הולכי רגל. בנוסף, מציעה תכנית חביוני מרחב מעורב שימושים למלונאות, מסחר, מגורים, ומבני ציבור. הביוני תומך ומגדיר את השטחים הפתוחים ומלווה את הידלתאי. התוכנית מוסיפה שטחי בניה בהתאם לתוכנית המתאר והוראות ביעוי בהתאם למסמך המדיניות.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית 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 המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר / התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם 301ב' אזור טרטה מלונאות מרקם בנוי לשימור	• יחולו הוראות למתחם חופי כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.1. • יוכן מסמך מדיניות לפני אישור התכנית. • תבטחת ההמשכיות של ציר שדרות בן גוריון וחיבורו לטיילת החוף, כולל פתיחת ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף. • לא יותרו שימושי מגורים ממערב לרחוב הירקון, למעט מבנן התחום בין רחי הירקון לרחי אליעזר בן פרי ובשטח של כיכר אתריים. • הרחייק המירבי 6 בכפוף לסעיף 3.7.2 לעיל ובהתייחס לחיבטים ובאים: שמירת מבטים ליים, יצירת קשרים אל חוף חים, קביעת ויקות הנאה לציבור. יחולו הוראות מרקם בני לשימור במפורט בהוראות התכנית בפרק 5 נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם החכרזה של העיר הלבנה בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית יחס בין תכנית רובע 3 לתכנית 5000 בתחום בו חיא חלח	+ +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	מתחם חופי	• חובת מסמך מדיניות למתחם חופי לפי סעיף 5.3.1 (א) • 5.3.1 (ד) - תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות המפורטים בסעיף	+ אושר מסמך מדיניות מיום 4.11.2020 +

	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים כללי – 3.2.1 • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלוטאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3 • רחוב עירוני – 3.6.14	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים • אזור מגורים בבניה רבת קומות – 3.2.5 (ג) • אזור מוטה מלוטאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - מפנה לסעיף 3.6.1 (א)- שימושים למרחב ציבורי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע -מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 • רחוב עירוני – 3.6.14	+ יעודים מבאיתיים: עירוני מעורב, שפיים, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, מגורים א'.
מגורים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלוטאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • חזית מסחרית - 3.4.3	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (א) (1) מקבץ שימושים ראשי – מגורים הגדרה למקבצי שימושים – 1.6: דירות מגורים לסוגיהן • אזור מוטה מלוטאות - 3.7.2 • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה לסעיף 3.6.1 (א) - שימושים למרחב ציבורי • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (א) - מפנה לסעיף 3.6.1 (א)- שימושים למרחב ציבורי • חזית מסחרית - 3.4.3 (א) - בקומת הקרקע -מסחר 1 ו/או תעסוקה 1	+ שימושי מגורים, מלוטאות, מסחר, שימושים ציבוריים, שטחים פתוחים וכיכר עירונית
	שימושים נוספים ושימושים כללים 3.1.1 (ד) (ו) (ח)	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • כיכר עירונית - 3.6.12	שימושים רלוונטיים מותרים לפי אזורי הייעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 (4) מקבץ שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1 בהתאם לסעיף 3.1.1 (ד) • כיכר עירונית - 3.6.12 (א) - מפנה	+

			לסעיף 3.6.1 (א)(2)- שימושים למרחב ציבורי. שימושים כלליים שימושים לדרכים, חניונים ותשתיות. • שימושים כלליים (3.1.1 ו) – שימושים ציבוריים בקומות מבונות וחניון ציבורי	+
	קביעת שטחי בנייה	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301ג'	• אזור מגורים בבנית רבת קומות – מעל 2 דונם: רחייק בסיסי – 2.5, רחייק מירבי – 5 (3.2.5ב). • לפי טבלה 5.4 אזור מוטה מלונאות – רחייק מירבי 6 • אזור מוטה מלונאות 3.7.2	+ רחייק מירבי – לא העלה על 6
מגורים	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301ג'	• 3.1.4(ח) בתכנית המיועדת למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רחייק העולה על הרחייק המירבי לצורך מרפסות. • 3.1.4(ו) ביעודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רחייק אחד נוסף מעבר לרחייק המרבי ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.	+ +
	קביעת שטחי בניית תת קרקעיים - 3.1.5	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור מוטה מלונאות - 3.7.2 לפי טבלת הוראות מיוחדות: מתחם 301ג'	3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע	+ הזכויות בתת הקרקע יהיו 50% משטחי הבניה העל קרקעיים
הוראות נוספות לעיצוב	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביעתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי לפי תשריט עיצוב עירוני: עד 25 קומות	• 4.2.2 (א)- (ג) מספר קומות וגובה הקומות	+ גובה הבנייה המוצע הוא 25 קומות– עפייי נספח העיצוב העירוני ובהתאם למדיניות התכנון

				למרחב חופי תא/מק/9133
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2.	כלל שטח התכנית	• 4.2.3 הוראות לבנית במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש • 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים	+ +
	תקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: • אזור מגורים בבניה רבת קומות - 3.2.5 • אזור טוטה מלונאות - 3.7.2	סעיפים 4.1.1	+ עיפ תוות דשת היחידה האסטטיטנית. סחייב שטחי ציבור מבונים מוצעים: 4,800 מ"ר. סחייב הקצאת לדרכים: 3332.23מ"ר

	קבועת הוראות למרחב הציבורי	לפי תשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני: • כיכר עירונית - 3.6.12 • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 • רחוב עירוני - 3.6.14	• סעיף 3.6.1 (ג)- הוראות למרחב ציבורי סעיף 3.6.1(ד) • כיכר עירונית - 3.6.12(ב): • ציר ירוק עירוני - 3.6.13 (ב) (2) : אפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב של 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימאלי של 8 מי למדרכות ולשבילי אופניים. • רחוב עירוני - 3.6.14 (ב) רוחב מדרכות	התכנית כוללת במצב המאושר את חלק משצייפ גן שפיגל אשר נשאר ביעודו על פי תכנית תקפה ואת המפרידות ברחובות אליעזר פרי ושדרת בן גוריון אשר מסומנות בתכנית כדרך בהתאמה לשימוש בפועל ללא שינוי בפועל מהמצב הקיים. כמו כן התכנית קובעת כיכר עירונית ושטחים פתוחים פונקציונליים לציבור בריכוז ובאיכות גבוהה יותר מהמצב הקיים.
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7)	בנספח תחבורה: • איזור העדפת הולכי רגל • דרך עורקית עירונית	• 3.8.1 - כללי איזור העדפת הולכי רגל - 3.8.1 (ה) : חובת הצגת חוו"ד תחבורתית בפני הועדה. • דרך עורקית עירונית - 3.8.2 • 3.8.6 חניונים ציבוריים • 3.8.7 תקן חניה	הגשה חוות דעת תחבורתית מוצע חניון ציבורי בהיקף של 350 מקומות חניה.
	שימור	נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור	• 4.3.1 – כללי	

		• 4.3.2 – מרקם בנוי לשימור	התכנית עברה התייעצות בוועדת השימור + מסמך המדיניות שהוכן לתחום התכנית כולל התייחסות באופי הבינוי למרקם הבנוי לשימור וזה תואם בחלקו המורחי את מרקם רובע 3 והנחיות הבינוי לאזור מהכרזה
איכות סביבה - סעיף 4.4		• התכנית בעלת השפעה סביבתית על מי סעיפים 4.4.1 (ב, ד, ה, ו) • 4.4.2 - חוו"ד סביבתית. • 4.4.3 – בניה ירוקה	+ חוו"ד סביבתית ונספח אוכ"ס, מיקרואקלים וסקר אנרגיה + הוראות התכנית כוללות הוראות לבניה ירוקה
תשתיות		• 4.6.4 (א) • 4.6.5 – ביוב	+ בכל התכנית נשמרת תכסית של 15% לפחות משטח המגרשים הסחירים רואת בשל התנאים הטופוגרפיים תכנונים והידרולוגים ולטובת המגרש המזרחי אשר בו מטוקמת רמפת הורידה לחניון לכל המותחם ואינה מותירה מקום לחלחול. + התכנית כוללת נספח ביוב מאושר על ידי מי אביבים ורשות הניקוז

	עילות בסמכות ועדה מקומית - לפי סע' 62א(א) זה:		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, 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) – קביעת או שינוי גובה הקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניות בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידי, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר יחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מגישי הקובץ			
שם רשם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי	025312437	אחוד כרמלי מהנדס העיר עיריית תל אביב-יפו	5.1.2022
חתימת המשפט לוועדה			
שם רשם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוון, עו"ד	24389369		4.1.2022

ן ברוש | 2007

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/01/2022
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/01/2022

בישיבתה מספר 22-0001ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

5. חתימה על כתב שיפוי.
6. השלמת תיאום לרישום על שם העירייה של שטח מרפסות התצפית שבמפלס הרחוב בחזית מבנה הציבור המערבית והדרומית.
7. התכנית תכלול חיבור נגיש בין אזור מרפסות התצפית לכיוון הים לבין מפלס הטיילת.
8. יותר שימוש בשטח השפ"פ עבור שימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, כאשר זיקת ההנאה בשטח השפ"פ תהיה גם עבור שימושים ציבוריים אלו זאת בנוסף למעבר ולשהייה של הציבור 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
9. שטח השפ"פ יתוחזק על ידי עיריית תל אביב-יפו במסגרת הסכמים שיחתמו עם בעלי הקרקע.
10. הגמישות המתאפשרת לאיחוד דירות לא תחול על הדירות הקטנות כפי שהוגדרו בהוראות התכנית.
11. יציאת רכב פרטי מהחניון דרומה דרך הפורטל ברחוב החדש לא תהיה מחייבת במסמכי התכנית. לעת תכנית העיצוב או לעת היתר הבנייה תבחן האפשרות ליציאת רכב פרטי דרומה דרך מנהרת השירות הקיימת.
12. בתקנון התכנית יובהר כי תכסיות המבנים כוללות פירים ומרפסות.
13. מסמכי האיחוד והחלוקה ייבחנו על ידי שמאי חיצוני מטעם הועדה המקומית ויתוקנו ככל הנדרש.
14. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, מיטל להבי, אסף הראל, זבולון אלחנן, גל שרעבי, שלמה מסלאוי חן אריאלי, ציפי ברנד.

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