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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0001
ח' טבת תשפ"ה 08/01/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, ד"ר

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	אורלי אראל	מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר
	אלי לוי	מנהל אגף נכסי העירייה
	שירה קאשי דקלו	סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית
	הילה אשכנזי	מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	דני ארצי	מנהל תחום מקרקעין
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	יואב זילברדיק, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח
	רבקה פרחי	מ. מח' תכנון צפון
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חדוה מזרחי	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	תומר צליח, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	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

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

פרוטוקול החלטות מספר 25-0001
ח' טבת תשפ"ה 08/01/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 24-0024ב מיום 11/12/2024
			אישור פרוטוקול 24-0025ב מיום 25/12/2024
.1	1		הפקעת חלקה 72 בגוש 8999 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.2	3		הפקעה חלק מחלקה 7 בגוש 7088 - שד' ירושלים 41 דיון בהפקעה - דיון רגיל
.3	5		דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4435 רחוב בארי מס' 50 - תיק 2022-07634
.4	20		תוספת שימושים ברובע 4 דיון בתיקון טכני בהחלטה
.5	25		בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 48-44 תל אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום (2)
.6	28	507-1030410	נחל הבשור דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד, והודעה על הסרת התנגדות
.7	49	0__-_____	התחדשות עירונית פיקוס - סהרון דיון בסעיף 77+ 78
.8	54		יחידת תכנון 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.9	65		מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.10	89		מגרש 108 , אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.11	111		תכנית עיצוב שלהבת (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.12	129		הצפירה 1-13 דיון בעיצוב ארכיטקטוני - שינוי לתכנית עיצוב
.13	152		ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני
.14	167	507-1370634	התחדשות עירונית - יגאל אלון 155, 157, 159 (פנינת האיילון) דיון בהפקדה
.15	180	507-0615963	מרחב ליאונרדו דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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

ראובן לדיאנסקי, עו"ד

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – מגרש לבניין ציבורי ברח' בית פלט 35-33, שכונת עג'מי , יפו

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
8999	72	רשפ"ת	863	863	מבנים ומוסדות ציבור	השטח משמש לחניה לא מוסדרת ופלישות. העירייה תפעל לפינוי השטח ופיתוחו

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י:

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע את חלקה 72 בגוש 8999 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע את חלקה 72 בגוש 8999 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה – שטח המיועד לדרך משולבת

מיקום:

כתובת: מעבר/מדרחוב בין שד' ירושלים 41-39, יפו

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7088	7	מדינת ישראל	1435.00	כ - 172.00	מדרחוב	חלק מדרך משולבת הכוללת בחזית לשד' ירושלים קיוסק ,החלק הצפוני של המדרחוב רשום בבעלות העירייה

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד מדרחוב עפ"י:
תב"ע 2606 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4587 מיום 16/11/1997 ט"ז חשון תשנ"ח.

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

חו"ד מה"ע:
ממליץ להפקיע חלק מחלקה 7 בגוש 7088 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
-	**- הפקעה חלק מחלקה 7 בגוש 7088 - שד' ירושלים 41** **דיון בהפקעה - דיון רגיל**

בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקה 7 בגוש 7088 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו – 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

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

דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4435

רחוב בארי מס' 50 - תיק 2022-07634

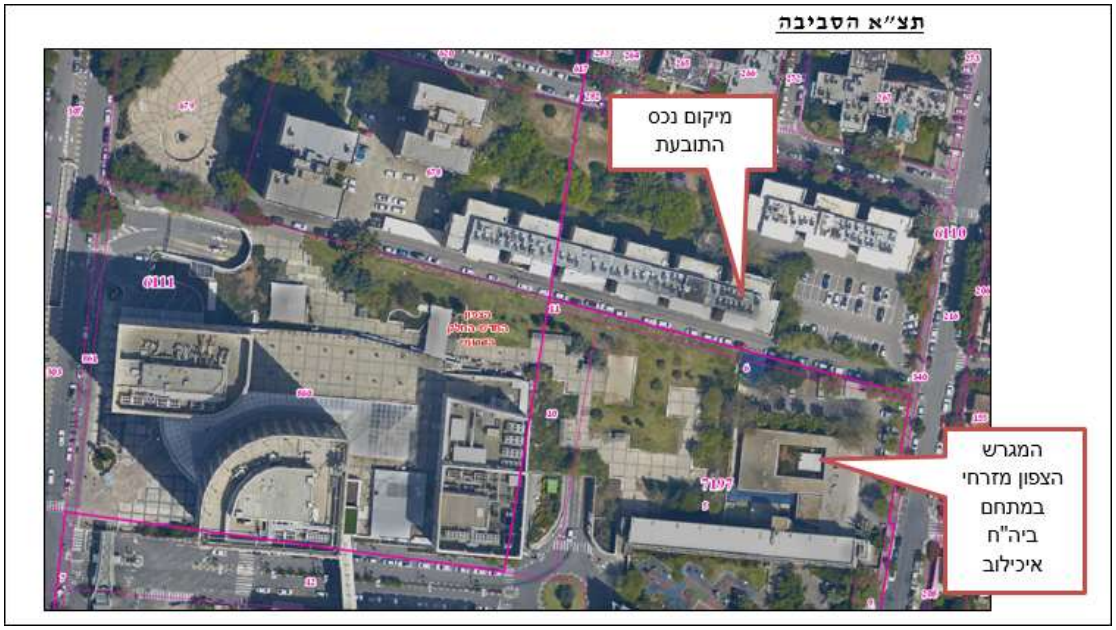
לדרפט מצורפת חוות דעתה של שמאית הוועדה גב' מלכה דור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין גלית פלס גרטל ומיכל דיק. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:
בתאריך 09/06/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 4435.

פרטי הנכס התובע:
גוש: 6110 חלקה: 341 תת חלקה: 106
כתובת: רחוב בארי מס' 50
מהות הנכס: דירה בקומת הגג החלקית בבניין מגורים ותיק בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים.
תובעת: גב' הלחמי לאה
בא כוח התובעת: עו"ד י. פיקהולץ ושות'

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
400,0000 בש"ח

<u>טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מר שלומי מערבי):</u>

לעמדת התובעת להלן מרכיבי הפגיעה בדירתה:
הגדלת מפלס הרעש – מבנה ציבורי אינטנסיבי בסמוך לנכס- 5%.
הצללה- ב- 95% משעות ההצללה האפקטיביות- 4%.
פגיעה בפרטיות- מבנה בן 25 קומות, עם ריבוי חלונות הפונה באופן רחב לנכס - 6%.
סה"כ הפגיעה במצטבר- 15% ירידת ערך משווי הדירה הבנויה, בהתחשב בחפיפה בין מרכיבי הנזק הפגיעה בשווי הנכס הינה בשיעור 10%.

<u>תקציר חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גב' מלכה דור :</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 צריך להבחן על בסיס המצב הסטטוטורי התקף ולא על- פי הבינוי הקיים. הבינוי הקיים לא משקף את המצב הסטטוטורי התקף לעניין הקומות, זכויות הבניה , השימושים וקווי הבניין.
נקודת ההתייחסות במצב הקודם של שמאי התובעת הינה הבניין הקיים שהינו בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף בשטח עילי כולל של 4,320 מ"ר ושטח תת קרקעי כולל של 1,152.76 מ"ר ובסה"כ שטח כולל של 5,472.94 מ"ר.
על פי תכניות בנין עיר בתוקף: G , 2451,2451 ה', צ' במועד הקובע ניתן לבנות בניין בן 10 קומות בשטח עילי ברוטו של 26,397.36 מ"ר, אשר מתוכו כ- 5,280 מ"ר בשימוש מסחרי, בקו בנין 2.5 מ' או 0.

<u>התפתחות אורבנית סבירה</u>
ביחס לטענה שהתכנון בתכנית 4435 אינו בגדר התפתחות אורבנית סבירה- סביבת הנכס מאופיינת במגדלים המיועדים למגורים ומשרדים. (פארק צמרת 12 מגדלי מגורים בני 29-50 קומות, מתחם דפנה מגדלים בני 25-30 קומות, במתחם איכילוב בניינים בני 13-20 קומות ועוד..).
בנוסף, בעת הביקור בנכס היה ניתן לראות מבעד לחלון הדירה וממרפסת הגג שהבינוי המתכונן במתחם איכילוב תואם את הבינוי בסביבה המאופיין במגדלים.

<u>הצללה</u>

לטענת שמאי התובעת קיימת פגיעה כתוצאה מההצללה של המגדל המתוכנן על הנכס.

לא נבדקה מידת ההצללה ביחס למצב הסטטוטורי הקיים בהתאם לתכניות G, 2451 2451 א, 2451,ג2451ה', 2451ו, 2451ז, 2451ח, צ' ביום אישור התכנית ולכן לא ניתן לדעת מה השינוי ביחס למצב הסטטוטורי הקיים.

ועדת משנה להתנגדויות מס' 1279 מיום 10.12.18 דנה בהתנגדות בה הועלתה הטענה והחליטה לדחות את ההתנגדות בהסבר כדלקמן :

"מדובר במבנים בלב העיר תל אביב. כידוע לאדם אין זכות קנויה שלא יתכננו ויקדמו את הבינוי העירוני בסביבתו בפרט כאשר הוא גר בלב המרקם העירוני המשמעותי ביותר בארץ. יובהר כי גם בבינוי מרקמי עירוני יש לעיתים קרובות ההצללה בחזיתות הקומות התחתונות, ואם בשכנות למבנים ברחוב בארי היה בינוי מרקמי למגורים ולא בית חולים, מידת ההצללה בחזית הדרומית הייתה יכולה להיות דומה או אף גרועה יותר. מדובר על מבנים בצמוד לבית חולים עירוני ולא הייתה כל הבטחה כי לא יבנו בשטח בית החולים מבנים משמעותיים".

<u>שיעור ירידת הערך</u>

שמאי התובעת מציין שומה מייעצת של מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 30139 חלקה 321 בה קבע ירידת ערך בשיעור של 2.5% בשעתיים הנוספות מעבר לקיים ובכל שעה נוספת 0.5% משווי המקרקעין בגין ההצללה.

לא נערכה חוות דעת הקובעת את מספר שעות ההצללה במצב התכנוני הסטטוטורי התקף ולכן לא ידוע מה השינוי במספר שעות ההצללה בין המצב הקודם לחדש.

פגיעה בפרטיות

תכנית 4435 מרחיקה באופן משמעותי את הבנין המתוכנן מגבול המגרש ובכך משביחה באופן מובהק בנושא הפרטיות.

במצב הסטטוטורי הקיים ניתן להקים ממול דירת התובעת בנין בן 10 קומות בקו בנין 2.5 מ' או 0 מ' ולכן במידה וקיימת הפרעה לפרטיות הרי שהיא קיימת כבר במצב הקודם שכן עפ"י תכנית צ במצב הקודם ניתן לבנות בנין בן 10 קומות ב"בלוק אחד" במרחק של כ- 9.5 מ' מהבנין ברחוב בארי 50 (7 מ' מרחק הבניין התובעת מגבול התכנית + 2.5 מ' קו בנין בתכנית "צ").
התכנית החדשה קובעת כי קומות המסד בבניין המתוכנן יבנו במרחק של 29 מ' מהבניין ברחוב בארי 50 והמגדל יבנה במרחק של 34 מ' ממנו. כלומר, התכנית מרחיקה באופן משמעותי את הבנין המתוכנן מגבול המגרש.
כמו כן, בבינוי החדש ממול דירת התובעת יהיה חלל פתוח אשר כדברי בית המשפט " מדובר באתנחתא" אסתטית לעין.
.

שיעור ירידת הערך

לצורך קביעת שיעור ירידת הערך שמאי התובעת מציין שומה מייעצת של מר בצלאל קציר לנכס בגוש 8210 חלקה 16 בה קבע ירידת ערך בשיעור של 2% משווי הנכס בגין פגיעה בפרטיות עקב הקטנת קו הבנין ממרחק של 6 מ' במצב הקודם ל- 3 מ' במצב החדש.
ושומה מייעצת של מר אמנון נזרי לנכס בגוש 6962 חלקה 180 בה קבע ירידת ערך בשיעור של בין 2%- 3% בגין פרטיות עקב הקטנת קווי הבניין.

מקרים אלו אינם דומים למקרה הנדון היות והתכנית החדשה 4435 מטיבה עם התובעת בכך שמגדילה את קו הבנין מ- 2.5 מ' או 0 מ' מהחלקה במצב קודם ל- 22 מ' מגבול המגרש לקומות המסד (כולל שפ"פ) ובקומות המגדל אף נסיגה נוספת של 5 מ'.

מטרדי רעש עקב מבנה ציבור אינטנסיבי בקרבת הנכס
שמאי התובעת טוען כי השימוש האינטנסיבי במבנה ומערכות המבנה מגדיל את מפלס הרעש בבית החולים ונאמד בעלייה של 4 bd וזאת מבלי להתבסס על חוות דעת המוכיחה קביעה זו.

נקודת ההתייחסות במצב הקודם של שמאי התובעת הינה הבניין הקיים בפועל שהינו בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף בשטח כולל של 5,472.94 מ"ר (עילי ותת קרקעי) בעוד שהמצב התכנוני הקודם האפשרי הינו בניין בן 10 קומות בשטח עילי ברוטו של 26,397.36 מ"ר בקו בנין 2.5 מ' והכולל שטח מסחרי בהיקף של כ- 5,280 מ"ר. אין ספק כי אם הבדיקה היתה נערכת בהתאם למצב הסטטוטורי הקיים מפלסי הרעש היו גבוהים הרבה יותר.

כמו כן, בחוות הדעת הסביבתית נקבע כי "בשלב זה של התכנית, בהעדר תכנון מפורט, לא ניתן לקבוע את מיקום המערכות המכניות של המרכז הרפואי או לציין את מפלסי הרעש הצפויים, שכן לא יודעים את צרכי המחלקות השונות ואילו סוגי מערכות ישמשו את המבנים המתוכננים."

אומדן הפגיעה
שמאי התובעת אינו מבסס את שיעור ירידת הערך על עסקאות השוואה אלא קובע את ערך הדירה וממנו גוזר את שיעור ירידת הערך.
עסקאות ההשוואה שנערכו בדירות זהות לדירה הנדונה, בבניין עצמו, מעידות על כך כי חלה עליית ערך ולא ירידת ערך.
ביום 2.10.2018 , לפני אישור התכנית נמכרה תת חלקה 101 בשטח רשום של 70 מ"ר תמורת 5,200,000 ₪, שווי מ"ר בנוי רשום הינו 72,285 ₪ .
ביום 29.9.2021 , לאחר אישור התכנית, נמכרה תת חלקה 103 בשטח רשום של 70 מ"ר תמורת 6,450,000 ₪ . שווי מ"ר בנוי רשום 92,140 ₪ .
הדירות הנדונות מהוות גם הן דירות גג בבניין ופונות גם הן למתחם איכילוב בדומה לדירת התובעת.
מעסקאות אלה ניתן להיווכח כי חלה עליה משמעותית של כ- 24% בערך דירות הגג בבניין עצמו.
יצויין כי לתת חלקה 101 צמודה חניה ואילו לתת חלקה 103 לא צמודה חניה כך שהפער למעשה גדול יותר.

אלמנטים משביחים

התכנית משביחה הן בנושא הפרטיות והן בנושא הרעש.

במצב קודם עפ"י תכנית צ ניתן לבנות בנין בן 10 קומות ב"בלוק אחד" ממול לדירת התובעת במרחק של כ- 9.5 מ' מהבנין ברח' בארי 50. הבינוי המוצע בתכנית החדשה מיטב עם דירת התובעת שכן התכנית החדשה מרחיקה את הבנין המתוכנן מדירת התובעת וקובעת כי קומות המסד בבניין המתוכנן יבנה במרחק של כ- 29 מ' והמגדל יבנה במרחק של 34 מ' ממנו.
ממול דירת התובעת יהיה חלל פתוח אשר כדברי בית המשפט " מדובר באתנחתא"אסתטית לעין גם לעותרים".

בנוסף, תכנית העיצוב קובעת כי בשטח הפתוח בין הבנין המוצע עד לגבול מגרש התובעת מתוכננות גינות בשטח של כ- 2,300 מ"ר וזאת במקום מבנה ציבורי בן 10 קומות.

לאור כל האמור לעיל יש לדחות את תביעת הפיצויים שבנדון.

<u>חוות דעת עורכות הדין גלית פלס גרטל ומיכל דיק , ב"כ הוועדה המקומית</u>:

1. כפי שמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הועדה, הנכס נשוא התביעה ממוקם בחלקה 110 בגוש 6110 ששטחה הינו 12,932 (במשותף עם גו"ח 6111/678), לחלקות צורת מלבן, עם חזית צפונית לרח' בארי באורך של כ-213 מ', צלע דרומית באורך של כ- 219 מ' הפונה לשפ"פ ומעברו ביה"ח איכילוב, חזית מזרחית באורך של כ- 60 מ' הפונה לרח' הנרייטה סולד וצלע מערבית באורך של כ- 60 מ'.

2. על החלקות בנויים 11 בנייני מגורים (בארי 36-56) בני 6-11 קומות. הדירה הנדונה נמצאת ברחוב בארי 50 שהינו חלק מ-6 בניינים הבנויים בקיר משותף. המבנה הינו מבנה מגורים ותיק הכולל 6 כניסות, 5 קומות מעל קומת עמודים. במבנה קומת גג חלקית הכוללת 5 יח"ד כאשר כל יחידת דיור נמצאת בין שתי כניסות. **מתוכנית 697 שחלה על המבנה עולה כי המבנה בנוי בקו בניין של 7 מטר לכיוון מגרש הבניין הצפוני**.

3. הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השישית שהינה קומת גג חלקית (מעל עמודים) בבניין בין הכניסה של בארי 50 לכניסה לבארי 48.
הדירה כוללת סלון, מטבח, חדר רחצה, 2 חדרי עבודה, חדר שינה עם חדר ארונות וחדר רחצה.
שטח הדירה עפ"י מדידה גראפית כ- 67 מ"ר + מרפסות מקורות בפרוגלה בשטח של כ- 64 מ"ר.
שטח של כ- 67 מ"ר אשר עפ"י היתר הבניה מיועד למרפסות מקורות **נסגר בפועל ללא היתר** ומהווה חלק מהדירה (סלון, מטבח , חדר עבודה). הדירה פונה לכיוון דרום (מתחם איכילוב).

4. סביבת הנכס, הנמצא בשכונת הצפון החדש, מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.
הנגישות לאזור טובה מאוד לאור הקרבה לצירי תנועה ראשיים ולמתחם תחנת רכבת צפון.
סמוך לנכס בנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה בני 6-10 קומות מעל קומת עמודים, שיכון הקצינים המאופיין בבתי מגורים בבניה צמודת קרקע ומתחם דפנה שהינו מתחם פינוי בינוי אשר לפי תוכנית מאושרת יכלול בנייני מגורים בני 25-30 קומות.

5. התכנית החדשה חלה על מגרש הבניין הצפוני הנמצא בפינה הצפון מזרחית של מתחם ביה"ח איכילוב. בגבולות המגרש בנוי (נכון למועד אישור התוכנית החדשה) מבנה "בית הספר לאחיות" שהינו בן 5 קומות מעל קומת קרקע ומרתף מבנה הפסיכוגריאטריה בן 2 קומות. שטח הבניינים עפ"י היתר בניה הינו 4,320 מ"ר עילי ו- 1,152 מ"ר תת קרקעי. בי"ח איכלוב מאופיין בחלקו בבניינים בני 2-10 קומות. בחלק הצפון מערבי של המתחם 3 בניינים בני 6, 13 ו- 20 קומות.

6. יוטעם כבר כעת כי הבנוי בפועל ערב התוכנית החדשה במגרש הבניין הצפוני **<u>אינו</u>**

<u>ממצה ולו בקירוב את מלוא הבינוי שניתן לממש לפי המצב התכנוני התקף במגרש ערב התוכנית החדשה</u>, שכן, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולהלן, על מגרש הבניין הצפוני חלו ערב אישורה של התוכנית החדשה שורה של תוכניות, שהאחרונה שבהן הינה תוכנית צ', אשר התירה במגרש זה בינוי של **<u>מגדל בן 10 קומות,</u>** בשטח של 297% משטח המגרש (כ- 26,397 מ"ר עילי), **<u>ובקו בניין צידי 2.5 מטר למגרש הנכס של התובעת (וקו בניין 0 בשיקול דעת הועדה המקומית).</u>**

7. כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, פירוט כרונולוגי של המצב התכנוני הרלוונטי במגרש הבניין הצפוני ערב התוכנית החדשה הינו כדלקמן:

תכנית "G" - אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.06.1964 יעוד החלקות באזור לבניינים ציבוריים.

תכנית מס' 2451, "מרכז רפואי ת"א - בי"ח איכילוב" – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס'4243 מתאריך 01.09.1994.

<u>מטרות התכנית</u>:

מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את השטחים ולהוספת שטחים לבניינים הקיימים וע"י כך לבנות את המרכז הרפואי תל אביב.

השטחים יחולקו בהתאם לטבלת השטחים בתשריט ע"י:

א. קביעת אזורים לבניני בית החולים, שטחים פתוחים מגרשי חניה ודרכים. סה"כ תפוסת קרקע (תכסית) של בנינים בשטח של כ- 33,300 מ"ר ושמהווים כ- 35% מכלל שטחי התכנית.

ב. תוספת בניה לבנינים הקיימים ותכנון מבנים חדשים כדלקמן:

- בניה קיימת בשטח של כ- 75,050 מ"ר.
- **בניה בעתיד בשטח של כ- 78,396 מ"ר.**

ג. להתוות דרכים ולקבוע הסדרי חניה לפי שלבי הביצוע בהתאם למסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה והחניה, כניסות ויציאות כלי רכב.

בשטח המרכז הרפואי 5 חניונים עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים לכ- 1950 מקומות חניה.

ד. קביעת גדר בטחון מסביב לשטח המרכז הרפואי.

ה. קביעת עקרונות בינוי, קווי בנין וגובה המבנים כמסומן בנספח הבינוי.

ו. קביעת פס הפרדה ירוק ש.פ.פ, המיועד לנטיעות ברוחב של 2.5 מ', בחלק הצפוני של התכנית, בצד הגובל בבתים ברח' בארי.

תכנית מס' 2451א' , מרכז שירות כללי למרכז הרפואי ע"ש סוראסקי . אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4457 מתאריך 17.11.1996. התכנית חלה על בניינים z ו- x בתכנית תא/2451 הנמצאים בחלק הצפון מערבי של מתחם בי"ח איכילוב (מדובר על 2 בניינים בני 6 ו-12 קומות המשמשים את חברת פאלאס לדיור מוגן סיעודי ובנין בן 18 קומות המשמש למלונית ,דיור מוגן, משרדים ומרפאות).

<u>מטרות התכנית</u>:

המשך פיתוח המרכז הרפואי תל אביב ע"ש סורסקי - בי"ח איכילוב ע"י הגדלת מרכז השרותים הכללי, כל זאת ע"י - שינוי יעוד חלקות 302,301 ו- 680 בתכנית 2451, ממגרשים ציבוריים למגרש מיוחד.

עפ"י הוראות התכנית – סה"כ השטחים העיקריים בבניין R הנדון הינו 9,400 מ"ר עיקרי מעל ומתחת לקרקע+3,700 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. כמו כן קיימת יתרת זכויות למתחם בשטח של 5,000 מ"ר ברוטו.

<u>תכנית 507-0271700, תא/מק/'צ'-תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור</u>, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7304 מתאריך 18.07.2016.

מטרת התכנית:

1. עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלת באזורים השונים בעיר. התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה.

2. עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

מתחם בית החולים איכילוב מסווג ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרשים המיועדים לצורכי ציבור בעיר.

2. **הגדלת שטחי הבניה לצורכי ציבור מעל למפלס הכניסה הקובעת, במגרשים המיועדים לצורכי ציבור עד 270% משטח המגרש.**

3. **הוספת שימוש מסחרי ושטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש.**

4. קביעת גובה בניה מכסימלי, קווי בניין הוראות בינוי וקביעת שטחים והוראות בינוי למרתפים.

בין הוראות הבינוי:

1. שטחי הבניה, מעל למפלס הכניסה הקובעת, יהיו עד 270% משטח המגרש ובהתאם למפורט בטבלה 5.

2. יותרו עד 10% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שימושים נלווים.

3. תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר במגרש והכל בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 62 א (א1) 11 לחוק[1].

4. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם-

   א. גובה המבנה יקבע באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא ייעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגבוה מבינהם.

   ב. בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ולא **יעלה על 10 קומות**.

5. קווי בניין-

   א. מעל פני הקרקע- קדמי- אפס, **צדדי- 2.5 מ'**, אחורי- 3 מ'.

   במידה והדבר נדרש לצורך ניצול אופטימלי של המגרש תהייה הוועדה המקומית רשאית לאשר, לעת הבקשה להיתר ובכפוף לפרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב **עד לקו בנין אפס**.

   ב. במקרים שבהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

---

[1] בסעיף נקבעות הוראות להוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים במגרש המיועד למבני ציבור **שהוא מקרקעי ישראל או שהוא בבעלות רשות מקומית**.

ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש בייעוד ציבורי ו/ או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין אפס בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.

תכנית מס' תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6456 מיום 22.12.2016.
התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית, שלא מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה.
מטרת התכנית לקבוע הוראות להכנת תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית, מכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
על פי תשריט נספח עיצוב עירוני המרכז הרפואי ע"ש סוראסקי מסומן כאזור בבניה של **עד 25 קומות.**
מהתשריט עולה כי בצידה המזרחי של דרך נמיר ובצידו הדרומי של רחוב שאול המלך תותר בניה של מעל **40 קומות**. כמו כן, בקטע שמדרום לרחוב ארלוזורוב לאורך צידה המערבי של דרך נמיר תותר בניה של עד 40 קומות.

<u>המצב החדש: תכנית מס' 507-0216812- תא/4435 ביה"ח איכילוב בנין אשפוז צפוני</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8262 מיום 28.05.2019.

<u>מטרת התכנית</u> פיתוח המתחם הצפון- מזרחי של המרכז הרפואי ת"א (בית החולים איכילוב), כמענה לצרכי בית חולים, בתחום שיפור השירותים הרפואיים והקמת מערכי טכנולוגיות רפואיות חדשניות. התכנית מאפשרת גמישות בקביעת שימושים רפואיים שונים, לרבות מחלקות אשפוז ושירותים רפואיים אחרים.

עפ"י תשריט התכנית יעוד המגרש מבנים ומוסדות ציבור. המבנה הבנוי במגרש מיועד להריסה. בחלק הצפוני של התכנית רצועת קרקע המיועדת לשפ"פ.
בחלק המזרחי של המגרש מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי .

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בעת הוצאת היתרי הבניה שינויים בשימושים ובתכליות המותרות - בהתאם לצרכים המשתנים של בית החולים ובלבד שהיעוד יהיה לצרכים הרפואיים של בית החולים והשירותים הנלווים להם, וישמרו סך כל שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5 .ככל ויתבקשו שינויים בשימושים ובתכליות המוגדרים בתכנית יהיה על הוועדה המקומית לפרסם את השינוי המבוקש במתכונת של הקלה.
לא תתאפשר המרתם של שטחי המסחר הפונים לרחוב הנרייטה סולד בקומת הקרקע לשימושים אחרים.

יוטעם כי במסגרת הליכי ההתנגדות של התוכנית, הובהר ע"י הועדה המחוזית כי "הוראות תוכנית תא/2451 שלא שונו בתוכנית זו ממשיכות לחול ובכלל זה ההוראה הקובעת כי הקירות הצפוניים של הבניינים יתוכננו באופן שלא מאפשר מבטים ישירים לכיוון בתי המתנגדים. ..... הועדה שבה ומציינת כי המרחק בין בתי המתנגדים למבנה המוצע, מעל 20מ', **מהווה מרחק מעבר לסביר ויקטין מאד, אם לא ימנע**, מטרדים שהמתנגדים חוששים מפניהם. ..... **משכך, ברי כי הוראות אלה מהוות חלק מהוראות התוכנית.**

8. עוד יוטעם כי במסגרת העתירות שהגישו התובעת יחד עם אחרים כנגד החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות, בעת"מ 53839-02-19 ו- 53773-02-19 **לאה הלחמי ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו-פה"ד צורף לתביעה**<u>), נקבע ע"י בית המשפט כי הוא מאמץ כמחייבת תוכנית בינוי משופרת שהוצגה בתיק</u>**, שלפיה יבנה הבניין כך שנוצרת זווית בין המבנה לבין בנייני בארי באופן שירחיק את המבנה **באופן הדרגתי מכיוון מזרח למערב כך שקומות המסד יורחקו מהבניין ברחוב בארי 50 באופן שהמרחק יעמוד על 29 מטרים במקום 22 מטרים לפי התוכנית המאושרת והמגדל שמעליו יבנה במרחק 34 מטר במקום 27 מטר לפי התוכנית המאושרת.** לגבי הבניין ברחוב בארי 48 נקבע בפסק הדין ביחס לתוכנית המשופרת כי "החזית הדרומית של בנייני בארי 46 ו- 48 בני 6 קומות, עומדות רק אל מול 7 קומות המסד

ומשתווים כמעט בגובהם". **יוזכר כי דירת התובעת הינה דירת גג הנמצאת פיזית על קו התפר בין בניין בארי 50 לבניין בארי 48 כך שחלקה נמצא בבניין ברחוב בארי 50 וחלקה בבניין ברחוב בארי 48, כך שתוכנית הבינוי המשופרת משנה את מצבו לטובה באופן משמעותי.**

עותק מפסק הדין **מצורף כנספח א' לחוות דעת זו.**

9. **יודגש כבר עתה כי הוראות אלה הוטמעו בתוכנית העיצוב המאושרת של המבנה והן מהוות הלכה למעשה חלק בלתי נפרד מהתוכנית החדשה**. ויובהר כי הגם שתוכנית עיצוב ככלל אינה תוכנית סטטוטורית וניתנת לשינוי במצב רגיל, הרי שבענייננו הוראות אלה שהוטמעו בתוכנית העיצוב **מהוות חלק מחייב בתוכנית החדשה על פי פסק דין מחייב שהועדה המקומית הינה צד לו, במסגרת הליכי ההתנגדות לתוכנית**.

התייחסות משפטית לתביעה

התביעה בענייננו

10. כפי שיפורט בהרחבה להלן, על אף שבחוות דעת שמאי התובעת מצוינות ב-"עקרונות השומה" חלק מן הפסיקות וההלכות ביחס לדרישות החלות על תביעה ועל חוות דעת שמאית מטעם תובע מכח סעיף 197, ונראה כי אין מחלוקת ממשית על הדרישות הקיימות בדין מחוות דעת כזו, על מנת להכיר בה כתומכת בתביעת 197, **הרי שבפועל חוות הדעת שהוגשה בתמיכה לתביעה, כבסיס ראייתי יחיד ובלעדי לתביעה, לא עונה לדרישות הדין, לוקה בפגמים חמורים, ובפרט מסתמכת על נתונים שגויים ו/או לא רלוונטיים ביחס למצב הקודם, מתעלמת מנתונים מהותיים ביחס למצב החדש, וקובעת ללא כל חוות דעת מומחה ו/או ראיה היקפי פגיעה נטענים בנושאים שאינם במומחיות השמאי. הפגמים בתביעה ובחוות הדעת שצורפה אליה הינם כה קיצוניים עד כי הם מצדיקים דחייתה על הסף.**

התעלמות מהמצב התכנוני הנכון ביחס למצב הקודם לתוכנית החדשה:

11. כפי שיפורט להלן, על אף שחוות הדעת מפרטת את המצב התכנוני במגרש הבניין הצפוני ערב התוכנית המשביחה, לרבות חלותה של תוכנית צ' על מגרש הבניין הצפוני, **הרי שהיא מתעלמת לחלוטין מכך בחוות הדעת עצמה. במקום לבחון את שאלת הפגיעה הנטענת של התוכנית החדשה ביחס למצב התכנוני הקודם שחל ערב אישורה במגרש הבניין הצפוני, כנדרש בדין, חוות הדעת בוחנת את פגיעת התוכנית הנטענת ביחס למצב הבנוי הקיים במגרש המבנה הצפוני, בניה שלא ממצה את התכנון התקף בו ערב התוכנית החדשה. לחילופין, לעיתים עולה מחוות הדעת האמורה כי היא מעריכה שמאית את הפגיעה הנטענת באופן "אבסולוטי" ללא השוואתה כלל למצב הקודם. *כך או כך*, משנמנעת חוות הדעת מהשוואת המצב התכנוני לאחר אישור התוכנית החדשה למצב התכנוני התקף במגרש הבניין הצפוני ערב אישרה, היא לוקה בכך בשגיאה חמורה שמאיינת את תוקפה של חוות הדעת באופן מוחלט, וזאת בהתייחס לכל אחד מ-"ראשי הנזק" הנטענים בתביעה: פרטיות, הצללה ומפגעי רעש.**

12. כפי שפורט, תוכנית צ' אשר חלה על מגרש הבניין הצפוני ערב אישור התוכנית החדשה, אפשרה הקמת בניין ציבורי משולב מסחר בן 10 קומות ובניה בשטח של 297% משטח המגרש (כ- 26,397 מ"ר) **וזאת במרחק של 9.5 מטרים מבניין התובעת** (2.5 מטרים קו בניין צידי לפי תוכנית צ'+קו הבניין של בניין התובעת) (יצוין כי בתוכנית צ' קיימת הוראה המאפשרת (בשיקול דעת, לאחר פרסום) אף להקטין את קו הבניין הצידי ל- 0 כך שהבניין יבנה במרחק 7.5 מטרים מבניין התובעת!!), זאת, בעוד התוכנית החדשה (לאחר הטמעת השינויים בה בהתאם לפסק הדין בעתירת הלחמי כמפורט להלן) מאפשרת הקמת מבנה שקומת המסד שלו מרוחקת **29 מטרים** מבניין התובעת והקומות שמעל קומת המסד מרוחקות **34 מטרים** מבניין התובעת. (יצוין כי למעשה המרחקים אף גדולים מדירת התובעת יותר כי הדירה ממוקמת בחלקה בבניין ברחוב בארי 48 אשר לאור זוית הבניה של הבניין במגרש הבניין הצפוני אף מרוחק יותר מזה שבנוי בבארי 50)

13. עיון בחוות הדעת השמאית שצירפה התובעת מעלה כי היא נערכה בהערכה "אבסולוטית" של ירידת ערך. **דהינו היא כלל לא משווה בין שני מצבי התכנון!!! אלא קובעת בעלמא שקיימת ירידת ערך אבסולוטית בגין פרטיות, רעש, והצללה.**

14. משנמנעת חוות הדעת השמאית מלהשוות את המצב התכנוני החדש לאחר אישור התוכנית החדשה למצב התכנוני שהיה תקף ערב אישורה במגרש הבניין הצפוני, הרי שחוות הדעת השמאית שצירפה התובעת פשוט אין בה דבר שיכול לתמוך בתביעה **בהיותה בלתי רלוונטית בעליל**. במקום שחוות הדעת תציג בכמה עלתה הפגיעה בפרטיות בשל התוכנית, אם בכלל, או בכמה עלה מפגע הרעש, אם בכלל, או בכמה עלתה ההצללה, אם בכלל, **היא כלל לא עוסקת בשאלות אלה**. במקום זה היא מביאה נתונים אבסולוטיים (שאף הם ננקבים בעלמא ללא כל תימוכין) ביחס לפגיעה **בפרטיות** ופגיעת **רעש**. **כן היא טוענת לפגיעה ביחס להצללה אך מסתמכת על הנספח הסביבתי של התוכנית שכלל לא השווה בין המצב התכנוני החדש בתוכנית לזה שהיה תקף לפניו לפי תוכנית צ' אלא רק בין הבנוי קיים לבין מה שצפוי להבנות לפי התוכנית (ואשר כפי שיפורט בהמשך-גם בכלל לא התייחס לתוכנית המתוקנת לאחר פסק הדין בעתירה)**.

ראו נא **מצורף כנספח ב'** אישור המומחה שערך את הנספח הסביבתי לכך שזה נערך ביחס לבנוי הקיים לעומת המוצע בתוכנית החדשה **ולא ביחס למצב התכנוני הקודם (תוכנית צ') ביחס לתכנון המוצע**.

15. ויוטעם! גם אם היה מוכח כי בניית הבניין בהתאם לתוכנית החדשה פוגעת בפרטיות או יוצרת הצללה למשל ביחס לדירת התובעת, **אין די בכך בכדי להראות על פגיעה ברת פיצוי בתביעה מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה**. על מנת להראות פגיעה כזו על התובע להראות שהתוכנית בגינה הוא תובע **הרעה** את מצבו **ביחס למצב התכנוני שקדם לה**. בענייננו במצב התכנוני הקודם חלה תוכנית צ' שאפשרה הקמת מבנה בן 10 קומות עיליות בעל שטחי ציבור ומסחר נרחבים ביותר **במרחק מטרים ספורים מדירת התובעת**. לפיכך נטל כבד ביותר קיים על התובעת להוכיח כי דוקא הבניין שנבנה לפי התוכנית החדשה במרחק גדול בהרבה של עשרות מטרים יגרום לפגיעה גדולה יותר בפרטיות ו/או להצללה גדולה יותר ו/או לרעש גדול יותר. **נטל זה כאמור לא הורם ולו באופן חלקי!!**

התעלמות מהמצב התכנוני החדש כפי שהובהר ו/או שונה בהליכי ההתנגדות לתוכנית

16. בחינתה של חוות הדעת השמאית שצורפה לכתב התביעה מעלה כי לא רק שהיא מתעלמת שלא כדין מהמצב התכנוני הקודם לתוכנית החדשה, כפי שצוין, אלא שהיא חוטאת גם בהתעלמות מוחלטת מהקביעות, ההבהרות והשינויים שנעשו ביחס לתוכנית החדשה עצמה (המצב החדש) במסגרת הליך ההתנגדויות לה ובפרט במסגרת קביעות בית המשפט בעתירת התובעת עצמה.

17. ראשית, לעניין זה יצוין שוב כי במסגרת הליכי ההתנגדות של התוכנית, הובהר ע"י הועדה המחוזית (ראו פרוטוקול מישיבת משנה ב' להתנגדויות מספר 1297 שהתקיימה בתאריך 10.12.18 במשרדי הועדה המחוזית ת"א) כי "הוראות תוכנית תא/2451 שלא שונו בתוכנית זו ממשיכות לחול ובכלל זה ההוראה הקובעת כי הקירות הצפוניים של הבניינים יתוכננו באופן שלא מאפשר מבטים ישירים לכיוון בתי המתנגדים. ..... הועדה שבה ומציינת כי המרחק בין בתי המתנגדים למבנה המוצע, מעל 20מ', מהווה מרחק מעבר לסביר **ויקטין מאד, אם לא ימנע**, מטרדים שהמתנגדים חוששים מפניהם. ..." (הדגשות אינן במקור).

18. שנית, במסגרת העתירות שהגישה התובעת יחד עם אחרים כנגד החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות, בעת"מ 53839-02-19 ו- 53773-02-19 **לאה הלחמי ואח' נ' הועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א ואח'** (פורסם בנבו-פה"ד צורף לתביעה וכנספח א' לחוות דעת זו), נקבע ע"י בית המשפט **כי הוא מאמץ כמחייבת** תוכנית בינוי משופרת שהוצגה בתיק, שלפיה יבנה הבניין באופן שנוצרת זווית בין המבנה לבין בנייני בארי באופן שירחיק את המבנה באופן הדרגתי מכיוון מזרח למערב כך שקומות המסד יורחקו מהבניין ברחוב בארי 50 ב- 29 מטרים במקום 22 מטרים לפי התוכנית המאושרת והמגדל שמעליו יבנה במרחק 34 מטר במקום 27 מטר לפי התוכנית

המאושרת. זאת ועוד, הבניין המתוכנן לפי התוכנית המשופרת מרוחק אף ביותר מכך מהבניין בבארי 48 אשר חלק מדירת התובעת מצוי בו ולפי קביעת בית המשפט בעתירה, הבניין בבארי 48 כלל לא עומד מול המגדל אלא רק מול קומות המסד שיבנו!! (ראו נא בסעיף 39 לפסק הדין בעתירה).

19. יודגש כבר עתה כי הוראות אלה הוטמעו בתוכנית העיצוב של המבנה והן מהוות הלכה למעשה חלק בלתי נפרד מהתוכנית החדשה. ויובהר כי הגם שתוכנית עיצוב ככלל אינה תוכנית סטטוטורית וניתנת לשינוי במצב רגיל, הרי שבענייננו הוראות אלה שהוטמעו בתוכנית העיצוב **מהוות חלק מחייב בתוכנית החדשה על פי פסק דין מחייב שהועדה המקומית הינה צד לו, במסגרת הליכי ההתנגדות לתוכנית**.

20. לאור האמור, ומבלי לגרוע מהאמור עד כה, לפיו ממילא לא ניתן להתבסס על חוות הדעת להוכחת פגיעה בהיותה מתעלמת מהמצב התכנוני הקודם של מגרש הבניין הצפוני, **הרי שלא ניתן להתבסס עליה גם מן הטעם שהיא מתעלמת מההוראות המעודכנות ביחס למצב החדש**. להוראות אלה משמעות ביחס למצב החדש, שכן הן מרחיקות את הבניה באופן משמעותי מבניין התובעת בלפחות 7 מטרים נוספים, ואף קובעות הנחיות בניה, ובהן מנח אלכסוני של הבניין, אשר מונעות פגיעה בפרטיות. כך גם עיצוב הקיר יעשה לפי התוכנית באופן המונע מבט ישיר לבית התובעת. הועדה המחוזית עצמה, עוד לפני השינוי הנוסף שהחיל בית המשפט שהרחיק עוד יותר את הבניין החדש מבניין התובעת ויצר מנח אלכסוני לבניין, קבעה כי המרחק בין בתי המתנגדים לבניין החדש לפי התוכנית מהווה מרחק מעבר לסביר ויקטין מאד אם לא ימנע מטרדים. כאמור, בהמשך נקבעה בפסק הדין הרחקה נוספת של הבניין ובנייתו במנח אלכסוני לבתי המתנגדים ברחוב בארי.

21. חוות הדעת השמאית מטעם התובעת **לא מציינת כלל** את השינויים וההבהרות האמורים ביחס לתוכנית החדשה, **ולא מביאה אותם בחשבון בשיקוליה** וזאת בניגוד לדין שכן ברור כי מדובר באלמנטים משמעותיים ומשביחים שיש להביאם בחשבון ולא ניתן להתעלם מהם, אשר לעמדת הועדה המחוזית ובית המשפט יש בהם השפעה משמעותית על נכס התובעת.

אי תמיכת חוות הדעת בחוות דעת מומחים

22. לחוות הדעת השמאית לא צורפו כלל חוות דעת מומחים לרעש, לפרטיות, ולהצללה, כאשר שמאי התובעת קובע את היקף הפגיעה וקיומה, **ללא כל מומחיות בתחומים אלה**. ביחס להצללה התביעה וחוות הדעת מתבססות רק על הנספח הסביבתי של התוכנית **אשר לא ניתן כלל להתבסס עליו שכן הוא לא נערך כלל ביחס לתוכנית לאחר השינוי שנערך בה בפסק הדין בעתירת הלחמי** ובהם מנח שונה של הבניין והרחקתו מספר מטרים נוספים מנכס התובעת. זאת ועוד! כאמור בדיקת ההצללה בנספח הסביבתי עליה מבוססת חוות הדעת השמאית והתביעה אינה רלוונטית כלל גם מן הטעם כי לא בדקה את ההצללה במצב החדש **ביחס למצב התכנוני הקודם**, אלא רק ביחס לבניין הקיים במגרש הבניין הצפוני, אשר לא משקף כלל ולו בקירוב את הבינוי הסטטוטורי המותר במגרש ערב התוכנית החדשה.

אי התיחסות לאלמנטים משביחים משמעותיים

23. חוות הדעת והתביעה נמנעות מלהתייחס לאלמנטים המשביחים של התוכנית החדשה, בניגוד לדין. בין היתר נמנעת חוות הדעת מלציין את ההשבחה שגורמת התוכנית החדשה בשל הרחקת המבנה הציבורי בעשרות מטרים מבניין התובעת לעומת המצב הקודם בו היה המבנה נבנה במרחק 9.5 מטר מבניין התובעת, טיפוח שפ"פ (גינה) משמעותי בצמוד לבניין התובעת, הקמת מגדל אשפוז שישרת גם את תושבי השכונה ובפרט את הבניינים הסמוכים, הוראות המבטיחות בחינה אקוסטית ובחינה סביבתית כתנאי להיתר ועוד.

ציפיה לבניה באזור מטרופוליני ובנכס הצמוד למתחם בית החולים

24. כאמור, הלכה היא כי **אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא יעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זו מקבל ביטוי בסופו של דבר הן בערכי המקרקעין במצב הקודם לתוכנית והן**

בעקרון שאין מקום לפיצוי בגין פיתוח טבעי וצפוי של העיר סביבו. הנכס שבבעלות התובעת נמצא בצמוד למתחם בית החולים, אשר יש ציפיה ברורה לפיתוחו ולבניה משמעותית בו, בהתאם להתפתחות הטבעית הקיימת בעיר ולגידול האוכלוסיה. זאת ועוד! נכס התובעת נמצא בלב ליבה של העיר המטרופולינית, כאשר באזור, כאמור, קיימים גם מגדלים רבי קומות, וגם הנכסים בסביבתו, כמו גם הנכס עצמו, מוסיפים תוספות בניה משמעותיות. יוזכר כי על הנכס ובנייני המגורים הצמודים אליו חלה תוכנית רובע 4 ולפיכך גם הבניינים בשכנות לנכס זכאים לבנות קומות נוספות.

<u>התעלמות ממחירי מכירה של דירות גג בחלקה</u>

25. **מבלי לגרוע מכל האמור, יצוין כי מבחינת עסקאות שבוצעו <u>בבניין עצמו</u> בו נמצאת דירת התובעת ביחס לדירות הגג הסמוכות אליה עולה כי** ביום <u>2.10.2018</u>, **דהיינו <u>לפני אישור התוכנית</u> נשוא התביעה** (<u>ואחרי</u> אישור תוכנית רובע 4 החלה על המקרקעין של התובעת), נמכרה תת חלקה 101 המהווה את דירת הגג המערבית בבניין ששטחה הרשום הוא 70 מ"ר, היא פונה לאותו כיוון כמו דירת התובעת ומאפיינה דומים לדירה נושא התביעה בסך מחיר מכירה של 5,200,000 ש"ח. **שווי מ"ר בנוי רשום 74,285 ש"ח** ואילו ביום <u>29.9.2021</u>, **<u>אחרי אישור התוכנית נשוא התביעה</u>**, נמכרה תת חלקה 103 המהווה דירת גג אמצעית בבניין. שטחה הרשום אף הוא 70 מ"ר, גם היא פונה לאותו כיוון כמו דירת התובעת ומאפייניה דומים לדירה נשוא התביעה ולתת חלקה 101. מחיר המכירה היה 6,450,000 ש"ח. שווי מ"ר בנוי רשום 92,140 ש"ח **<u>כלומר עליה משמעותית של כ- 24% בערך דירות הגג בבניין עצמו, וודאי שלא ירידה!! יצויין כי הפער למעשה יותר גדול כי לתת חלקה 101 צמודה חניה ואילו לתת חלקה 103 לא צמודה חניה כך שאילו היתה צמודה גם לה חניה היתה נמכרת במחיר עוד יותר גבוה והפער היה עוד יותר גבוה. בנסיבות אלה נדרשת תמיכה משמעותית לטענת התובעת בדבר ירידת ערך של דירתה עקב התוכנית החדשה.</u>**

מבלי לגרוע מכלליות האמור, להלן נתייחס גם פרטנית לכל אחד מראשי הנזק הנטענים בתביעה:

<u>ראש הנזק הנטען ביחס להצללה</u>

26. התביעה וחוות הדעת השמאית מטעם התובעת מתבססות באופן בלעדי לתמיכה בראש נזק זה על **הנספח הסביבתי** לתוכנית החדשה אשר בחן את מצב ההצללה במגרש התובעת לפי התוכנית החדשה.

27. אלא שכאמור לא ניתן להתבסס על הנספח הסביבתי המדובר שכן בנספח זה נבחן השינוי בהצללה בתוכנית החדשה **לא ביחס למצב ההצללה שהיה קיים ערב התוכנית <u>בהתאם למצב התכנוני האפשרי</u> לפי תוכנית צ' החלה במגרש הבניין הצפוני <u>אלא ביחס למצב ההצללה לאור הבנוי בפועל במגרש זה, כאשר הבנוי בפועל כלל לא ממצה את הזכויות הקיימות</u>** במגרש הבניין הצפוני ולא דומה לבינוי המתאפשר בו ערב התוכנית לפי תוכנית צ'. הבינוי הקיים אליו משווה חוות הדעת את הבינוי לפי התוכנית החדשה, הינו מבנה בית הספר לאחיות שגובהו 5 קומות והבנוי במרחק של כ- 58 מ' מגבול החלקה בעוד המצב הסטטוטורי הינו מבנה בן 10 קומות במרחק של 2.5 מ' מגבול החלקה ולכן ברור כי חוות הדעת הסביבתית אינה יכולה להוות בסיס לקביעת שיעור הפגיעה.

28. **זאת ועוד! הבחינה בנספח הסביבתי <u>לא התיחסה</u> לשינויים מאוחרים יותר שחלו בתוכנית החדשה בהתאם לפסק הדין בעתירה, אשר לפיהם הורחק המבנה שאמור להבנות מכח התוכנית ב- 7 מטרים נוספים מבניין התובעת**. הדבר עולה מהנספח עצמו וממועד עריכתו. וכן ראו נא הבהרה מעורך המסמך במייל מטעמו שצורף כנספח ב' לחוות דעת זו.

29. **לאור האמור, לא ניתן להתייחס כלל לחוות הדעת השמאית ולנספח הסביבתי עליה היא מתבססת כתומכים בדרך כלשהי בטענות התובעת לפגיעה בגין הצללה ולפיכך למעשה <u>התובעת לא צירפה חוות דעת מקצועית רלוונטית או ראיה כלשהי לתמיכה בטענה לראש נזק זה.</u>**

30. הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראשי הנזק לפגיעה הנטענת מצריכות תימוכין **בחוות דעת מקצועית מתאימה**, ודי בכך שלא צורפו חוות דעת מקצועיות כאמור על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.

31. ברור כי לא ניתן לטעון לקיומה של הצללה, ובהמשך לכך לפגיעה בערך הנכס בגין תוספת הצללה ביחס למצב התכנוני ערב התוכנית ללא חוות דעת מומחה בעניין זה שהרי בכל הכבוד שמאי התובעת אינו מומחה בהצללה ולא מתיימר להיות כזה.

32. לעניין זה ניתן לשער, כי בניין בן 10 קומות שהיה נבנה לפי תוכנית צ' במרחק של 9.5 מטרים מבניין התובעת בהתאם לתוכנית צ' החלה ערב אישור התוכנית החדשה, בשטח עילי ברוטו של 26,397.36 מ"ר, היה גורם **ליותר הצללה** על דירת התובעת, מאשר בניין המרוחק 34 -29 מטרים מבניין התובעת הצפוי להבנות לפי התוכנית החדשה. מכל מקום טענת התובעת כי במצב התכנוני החדש תהיה לה יותר הצללה מאשר במצב התכנוני הקודם, **טעונה הוכחה של מומחה להצללה. הוכחה שהתובעת, שעליה נטל הראיה, לא סיפקה.**

33. **מבלי לגרוע מכל האמור עד כה**, יובהר כי, כפי שמציון בחוות הדעת השמאית מטעם הועדה המקומית, דירת התובעת ממוקמת **בגג שבין הבניינים שכתובתם בארי 48 ובארי 50**. לפי האמור שם נראה על פניו כי התייחסות שמאי התובעת לגג המבנה המזרחי ביותר שכתובתו בארי 50 בהקשר זה איננה מדויקת, שכן מרבית שטח הגג בבארי 50 לו מיוחסת ההצללה המשמעותית עפ"י בדיקת ההצללה בחוות הדעת הסביבתית והמסומן באדום (ראו נא תשריט להלן) אינו שייך לדירת התובעת אלא מדובר בגג משותף אשר אין בו כל שימוש.

להלן תשריט היתר מס' 815, הלקוח מחוות הדעת השמאית מטעם הועדה, בו מבוקשת בדירת התובעת סגירת הגג הפונה דרומה למתחם איכילוב בפרגולה. הקו האדום מסמן את הגג המשותף, הקו הכחול מסמן את הדירה ואילו הקו הירוק מסמן את המרפסות המקורות (בפועל מהוות חלק מהדירה, ללא היתר)

34. כפי שפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הועדה, שם הובא תשריט מתוך בדיקת ההצללה ניתן להבחין לכאורה כי בחלק מסויים מדירת התובעת יש שינוי מועט במידת ההצללה ובחלק אין שינוי כלל. כמו כן, בדיקת ההצללה הינה כללית ואינה מתייחסת לדירת התובעת באופן ספציפי ולכן לא ניתן להסיק ממנה מסקנות לגבי מידת ההצללה בדירת התובעת. ראו תרשימים מתוך בדיקת ההצללה כפי שהופיעו בחוות הדעת הסביבתית.

35. בהתאם לפירוט בחוות הדעת השמאית מטעם הועדה, לעניין ההצללה בחזיתות הדרומיות , בחוות הדעת הסביבתית אשר נערכה ע"י חברת לשם שפר נקבע כי במבנה 4 (המבנה הנדון) נמצאו חריגות מהקרטריון **בעיקר בקומות הנמוכות** של המבנים. דירת התובעת נמצאת על גג המבנה ולפיכך, אין להסיק מבדיקה זו לדירת התובעת.

36. שמאי התובעת ציטט בשומתו את פס"ד ת.א 10-02-23655 **צבי מלמד ואח' נ' אזורים חברה להשקעות בפתוח ובניה**, שם נקבע כי המבנים החדשים גרמו לדירות התובעים להיות חשוכות וקרות בהשוואה למצב שהיה לפני כן , לפני הקמת המגדלים. במקרה זה מדובר בבניין בן שתי קומות אשר בחלקה הסמוכה לו שונה היעוד משצ"פ לאזור מגורים ד-2 אשר מתיר הקמתם של שני מגדלי דירות בני 15 קומות ובכל אחת מהם 90 יח"ד. **מקרה זה אינו דומה למקרה הנדון** היות ובמגרש הנדון לא שונה היעוד וניתן עפ"י תכניות בניין עיר במצב תכנוני קודם לבנות בניין בן 10 קומות בקו בניין צדדי של 2.5 מ' מול נכס התובעת שהינו בבינוי נמוך יותר.

37. לצורך קביעת שיעור ירידת הערך שמאי התובעת מציין שומה מייעצת של מר מנחם מלוכנא לנכס בגוש 30139 חלקה 321 בה קבע ירידת ערך בשיעור של 2.5% בשעתיים הנוספות מעבר לקיים ובכל שעה נוספת 0.5% משווי המקרקעין בגין ההצללה. מדובר בקרקע חקלאית אשר שונה יעודה למגורים מסחר ובנייני ציבור. ברור כי במצב הקודם לא היתה קיימת הצללה וניתן היה לבחון את השינוי בין המצב הקודם לחדש. **מקרה זה אינו דומה למקרה הנדון** היות ובמגרש הנדון במצב תכנוני קודם ניתן לבנות

בניין בן 10 קומות בקו בניין צדדי של 2.5 מ' (או 0 מ' בשיקול דעת הועדה המקומית) מול נכס התובעת שהינו בבינוי נמוך יותר.

38. מכל מקום, כאמור, לא צורפה לתביעה חוות דעת הקובעת את מספר שעות ההצללה במצב התכנוני הסטטוטורי התקף ערב התוכנית (תוכנית צ') וכאמור אף לא צורפה חוות דעת הקובעת את מספר שעות ההצללה במצב התכנוני החדש **כפי ששונה בפסק הדין. הנספח הסביבתי של התוכנית לא יכול להוות כל בסיס לנתונים אלה, משכאמור הוא כלל לא בחן אותם. לכן לא ידוע כלל מה השינוי ואם בכלל קיים שינוי !!! במספר שעות ההצללה בין המצב הקודם לחדש וודאי שלא ניתן לקבוע פגיעה בערך הנכס ולעשות שימוש בשומה המיעצת האמורה או לקבוע פגיעה כלשהי בגין הצללה.**

39. **עוד ראוי לציין כי** ועדת משנה להתנגדויות מס' 1279 מיום 10.12.18 דנה בהתנגדות בה הועלתה הטענה והחליטה לדחות את ההתנגדות בהסבר כדלקמן:

> "מדובר במבנים בלב העיר תל אביב. כידוע לאדם אין זכות קנויה שלא יתכננו ויקדמו את הבינוי העירוני בסביבתו בפרט כאשר הוא גר בלב המרקם העירוני המשמעותי ביותר בארץ. יובהר כי גם בבינוי מרקמי עירוני יש לעיתים קרובות ההצללה בחזיתות הקומות התחתונות, ואם בשכנות למבנים ברחוב בארי היה בינוי מרקמי למגורים ולא בית חולים, מידת ההצללה בחזית הדרומית הייתה יכולה להיות דומה או אף גרועה יותר. מדובר על מבנים בצמוד לבית חולים עירוני ולא הייתה כל הבטחה כי לא יבנו בשטח בית החולים מבנים משמעותיים" .

ראש הנזק הנטען של "פגיעה בפרטיות"

40. לעניין "ראש הנזק" הנטען לפגיעה בפרטיות: גם כאן לא הובהר בחוות דעת השמאי מטעם התובעת כיצד זה בניין שיבנה לפי התוכנית החדשה במרחק של **מעל 34 מטרים** מבניין התובעת (קומת המגדל) עם קומת מסד **במרחק של 29 מטרים** מבניין התובעת פוגע בפרטיות יותר מאשר בניין בן 10 קומות בשטח של 297% משטח המגרש, הנבנה **במרחק של 9.5 מטרים** מבניין התובעת בהתאם לתוכנית צ' החלה על מגרש הבניין הצפוני במצב התכנוני ערב אישור התוכנית החדשה. **למעשה שמאי התובעת כלל לא מתייחס לנושא זה בחוות דעתו ומלבד אזכורה של תוכנית צ' כחלה על מגרש המבנה הצפוני הוא מתעלם ממשמעות הדבר ביחס לתביעה.**

41. ויודגש! על פי החלטת הועדה המחוזית בהתנגדויות לתוכנית, תמשיך לחול בעניין התוכנית החדשה ההוראה בתוכניות מוקדמות יותר הקובעת כי הקירות הצפוניים יתוכננו באופן שלא יאפשר מבטים ישירים לבתי העותרים. לכך יש להוסיף את הוראות פסק הדין בעתירת הלחמי אשר מהוות חלק מהתוכנית והוטמעו בתוכנית העיצוב, לפיהן המבנה שיבנה בהתאם לתוכנית החדשה יבנה בזווית לבניין התובעת. יצוין כי מעל קומות המסד שיבנו לפי התוכנית החדשה במרחק של כ- 29 מטר מבניין התובעת אמור להיות חלל פתוח עם גינון עילי ומעליו המגדל בנסיגה של עוד 5 מטרים. עוד יובהר כי המרחק מדירת התובעת **אף גדול מן המרחקים** שצוינו שכן כאמור דירת הגג מצויה בין בארי 50 לבארי 48 כאשר לאור זווית הבניין במגרש הצפוני הוא הולך ומתרחק מהבניין בבארי 48 לעומת בארי 50.

42. לעניין זה יובהר כי חוות הדעת השמאית פשוט יוצאת מתוך נקודת הנחה שיש פגיעה בפרטיות **מבלי לבסס אותה כלל**. לא מובאת שום חוות דעת מומחה בנושא זה, והיא אף לא מציינת כלל כי היא משווה בעניין זה בין המצב לפי תוכנית צ' במצב הקודם לבין המצב לפי התוכנית החדשה (לאחר הקביעות בעתירה). מלבד העובדה כי חוות הדעת השמאית מטעם התובעת מתעלמת מקיומה של תוכנית צ' במצב התכנוני הקודם של מגרש המבנה הצפוני, ומהשינויים בתוכנית החדשה לפי פסק הדין בעתירה (שמאי התובעת אף מציין מפורשות את המרחקים בתוכנית המקורית ללא ציון המרחקים לפי פסק הדין שהטמיע בתוכנית מרחקים גדולים יותר) הרי ש**שמאי התובעת העריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על שומות ללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני המחקרים והשומות ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.**

43. כלל ידוע הוא כי הסתמכות על שומות כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובעים לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישמם באופן מדויק על המקרקעין.

44. ובענייננו, **שמאי התובעת לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים בשומות אשר הוצגו בחוות דעתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. <u>השומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעת אינן רלוונטיות למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין</u>.**

45. למעשה, בענייננו נקב שמאי התובעת בערך של 6% ירידת ערך בגין פגיעה בפרטיות, מבלי שום בסיס עובדתי, או שמאי וללא כל הסבר מינימלי להערכה זו. כל זאת, ללא שצירף חוות דעת מומחה לעניין קיום פגיעה בפרטיות לעומת המצב הקודם והיקף הפגיעה בפרטיות, ככל שקיים, וכשבבירור הוא מתבסס על מסד נתונים שגוי בקובעו מפורשות כי הוא מתייחס לבניין במרחק 22 מטר ולא לבניין במרחק 29-34 מטר כבתוכנית המתוקנת, והכל תוך המנעות מהשוואה בין שני מצבי התכנון, שהיתה מובילה למסקנה כי אין כל בסיס לטענה לפגיעה בפרטיות ביחס למצב התכנוני הקודם, כאשר התוכנית החדשה מרחיקה את הבניין החדש בעשרות מטרים מהנכס של התובעת, וקובעת הוראות נוספות לשמירה על פרטיות.

46. לאור האמור ברי כי לא הוכחה בענייננו כל פגיעה בפרטיות. להיפך! על פניו התוכנית החדשה הינה תוכנית משביחה בהיבט זה משהיא מרחיקה את הבניין מבניין התובעת עשרות מטרים לעומת הבניין שהיה יכול לקום שם ערב התוכנית, במרחק של 9.5 מטרים בלבד מהבניין של התובעת.

<u>ראש הנזק הנטען של רעש</u>

47. גם ביחס לראש נזק זה לא מתבססת חוות הדעת השמאית **על בסיס מקצועי כלשהו**. **כפי שפורט, על פי ההלכה, לא ניתן לבסס טענה לפגיעה בשל רעש ללא חוות דעת מומחה שתבסס פגיעה כזו**. שמאי התובעת פשוט נקב במספר שבו הוא אומד את עליית הרעש ב- 4db. **<u>אלא שבכל הכבוד, שמאי התובעת אינו מומחה אקוסטי וקביעתו לעניין זה אין לה לפיכך כל משמעות</u>**. באותה מידה היה יכול לנקוב בכל מספר. לא ניתן לבסס טענה למפגע רעש על קביעה כזו מפי מי שאינו מומחה. ויוטעם כי בנספח הסביבתי של התוכנית לא ניתנה הערכה למפלס הרעש כתוצאה מהמערכות עקב התוכנית החדשה.

48. יובהר לעניין זה מבלי לגרוע מהאמור כי ההערכה לעליה במפלס הרעש בנכס התובעת צריכה להשוות בין מפלס הרעש במצב התכנוני הקודם, הוא תוכנית צ', לזה שצפוי בתוכנית החדשה, לאחר שהוטמעו בה הוראות בית המשפט בפסק דינו בעתירה. יוזכר כי הרעש הצפוי לנכס התובעת מבניין ציבורי משולב מסחר שהיה מוקם לפי תוכנית צ' במצב הקודם, **אשר היה קרוב קרבה של מטרים בודדים לנכס התובעת, קרוב לודאי היה אף גבוה יותר משמעותית מזה שצפוי מבניין לפי התוכנית החדשה המרוחק עשרות מטרים. מכל מקום ברור שקביעה לעניין זה צריכה להתבסס על חוות דעת מומחה שכן יש פקטורים רבים מאד להערכה כזו, ובפרט גם מרחק מנכס התובעת, מיקום המערכות וכו'**. יצוין לעניין זה מעבר לצורך ולמען שלמות התמונה כי בתוכנית החדשה עצמה (סעיף6.5(10)) נקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת ההיבטים הסביבתיים ובכלל זאת בהתאם לבחינה ימוקמו המתקנים תוך התייחסות לאפשרות למקמם ככל הניתן במרחק מבתי התושבים. כמו כן תנאי להיתר בניה יהיה חוות דעת אקוסטית (סעיף 6.2(7)). מדובר בהוראות משביחות בתוכנית החדשה בהקשר של רעש, ששמאי התובעת התעלם מהן.

49. מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעת לא ביסס את ירידת הערך כתוצאה מהיקף הרעש שאותו קבע, שכן לא הבהיר ולא נימק את קביעתו השמאית בדבר ירידת ערך של 1.4% מערך הדירה בגין כל דציבל רעש. כאמור, ממילא לא נערכה על ידו השוואה כלשהי בין רמת הרעש במצב הקודם לרמת הרעש במצב החדש.

סוף דבר

50. ראינו אם כן כי בענייננו **התביעה וחוות דעת שמאי התובעים עליה היא נסמכת חסרות ולוקות בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, ומשכך התובעת אינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין,** הכל כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאית הוועדה המקומית. נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים על הסף ולמצער לגופה.

51. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעות פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעת פיצויים בגינה.

חוו"ד מה"ע:
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

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

הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 78-77

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

מפת תחום התכנית:

שטח התכנית:

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: פרטיים

רקע לדיון:
רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, קיימים בו בעיקר שימושי מגורים וחסרים בו רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה.

הרובע מאופיין במיעוט שטחי מסחר, במיוחד בהתחשב בגידול מספר התושבים והמבקרים בו. המסחר הקיים ברובע 4 הינו ספורדי ודליל ופרט לרחוב ה' באייר, כיכר מילאנו, הדופן המזרחית של אבן גבירול אין בו רחובות מסחריים.

על פי בדיקה שנעשתה בנושא היקף שטחי הציבור ביחס ליח"ד הקיימות והמתוכננות, ובפרט לאור המימושים הגבוהים מתוקף תכנית רובע 4 ותכניות אחרות כגון סומייל, כיכר המדינה ועוד, נמצא חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר.

(מיפוי)

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות תא/567,568,תא/569, תא/570, תא/2312.

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את חזית מסחרית ברחובות יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי.

מצב השטח בפועל:

היקף מימושים ניכר מתוקף תכנית רובע 4 ואחרות המביא לתוספת של כ-18,000 יח"ד וגידול במספר התושבים ובהתאם לצרכים גדלים בשטחי מסחר.

מצב תכנוני קיים:

מחסור ברחובות מסחריים ובשטחי מסחר.

מצב תכנוני מוצע:

קביעת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

עקרונות התכנון:

1. חיזוק רשת הרחובות העירוניים ברובע 4 ליצירת רחובות פעילים מעודדי הליכתיות.
2. קביעת שימושי מסחר בהתאם לתוספת יח"ד הצפויות כתוצאה מהתחדשות המבנים ומתכניות הכוללות תוספת דיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה. התכנית תכלול התייחסות לנושאי כניסות לחניה ונושאי פריקה וטעינה בנספח תנועה.

עיצוב: התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית והוראות פיתוח.

התייחסות לסביבה: קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב.

איכות סביבה: קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

תנאים לפי סעיף 78:

מוצע לא לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, שאול המלך, לתקופה של 3 שנים - למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. במגרשים אלה תותר הוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה ו/או החלטת ועדת ערר.
2. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור.
3. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: דיון 77 78 תוספת שימושי מסחר ברובע 4 המאופיין בעיקר במגורים. מבוקש לערוך תכנית שמוסיפה שימוש מסחר ברחובות הראשיים של רובע 4. מציגה את התכנית במצגת.
אודי כרמלי: זו הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומתן תנאים לפי סעיף 78 כפי שמפורט בחוו"ד צוות.
אלחנן זבולון: אם המטרה היא חזית מסחרית ויבוא יזם ויגיד אני רוצה לבנות, מוכן למה להגביל אותו?
אורלי אראל: היום הוא לא יכול לעשות חזית מסחרית אין לו דרך לעשות חזית מסחרית.
אלחנן זבולון: הוא לא יכול לעשות שימוש חורג? כי זה קצת קיצוני.
אורלי אראל: אבל אין לו חובת שימוש מסחר בתב"ע התקפה,
ליאור שפירא: אבל אם היה לדוגמה
גילה גינסברג: כשיש אנחנו החרגנו אותם מ77 78 . סעיף 1 משחרר את מי שכבר החל בהליכים להיתר: לא תהיה שם חזית.
אודי כרמלי: זה משהו אחר. ראשית, יש להוסיף לחוו"ד צוות שאנחנו מפרסמים 77: הודעה על הכנת תכנית. בנוסף, במידה ומגיע יזם שמבקש לעשות חזית מסחרית למרות שהוא לא יכול כרגע אבל זה תואם לחלוטין את המדיניות של הצוות איפה זה כתוב? כרגע כתוב: לא ייצאו היתרי בנייה למעט מרפסות ופרגולות.
לריסה קאופמן: המגרשים שם מחולקים :יש שם מגרשי מגורים ויש מגרשים שיש להם חזית מסחרית בתכנית. ברור שמגרשים עם חזית מסחרית מוחרגיסבמידה ויש שם שימוש מסחרי ע"פ תכנית תקפה והוא מסכים לעשות את השימוש המסחרי אז ניתן היה לשחרר אותו, אבל זה לא ודאי כיוון שאין הוראות למסחר.
אודי כרמלי: צריך לכתוב את זה
לריסה קאופמן: מציעה שנתקן - למי שעומד בתנאים של 78 יוכל להוציא היתר בנייה
גילה גינסברג: אבקש להוסיף סעיף 2 ולקבוע שמגרשים עליהם חלות תכניות הקובעות חזית מסחרית.
הראלה אברהם אוזן: הרעיון של תנאים מגבילים שאני יכולה להוציא היתרי בניה
גילה גינסברג: התנאים המגבילים הם חובה.
אורלי אראל: שכל היתר שעומד בתנאים המגבילים, אתה יכול להוציא אותו אתה לא צריך לכתוב את זה.
הראלה אברהם אוזן: התנאים המגבילים כשמם כן הם מגבילים. אם אני רוצה פה חזית מסחרית והתכנית לא מאפשרת חזית מסחרית, אי אפשר להוציא לך היתר עם חזית מסחרית כי אין לי תכנית, אבל אם אני עומדת בתנאים המגבילים אני מוציאה היתרים. הוצאנו ומוציאים היתרי בנייה, עם תנאים מגבילים ברובעים 5,6 כבר עשור.
אלחנן זבולון: אז סעיף 1 מיותר.
לריסה קופמן: התנאים מגבילים הם רק על אלה שלא יכולים לבנות חזית מסחרית, אבל לחזית מסחרית יש לה כמה מרכיבים. אחד שהשימוש יותר בתב"ע וגם גובה בהוראות בינוי. בתוכניות שכבר יש בהן שימוש מסחרי יש בהן את כל ההוראות.
הראלה אברהם אוזן: מגרשים שעליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או בודדת, אין בעיה.
לריסה קופמן: סוג של הבהרה
אלחנן זבולון: ההבהרה שלי שמי שמגיש בקשה שמתאימה עם חזית מסחרית תאושר ותתקדם.
לריסה קופמן: הוא צריך הוראות תב"עיות לכך.

אודי כרמלי: סעיף 78 יגביל הוצאת היתרים במבנים לאורך חמשת הרחובות האלה שבהם כיום אין אפשרות לייצר חזית מסחרית.
במקומות שיש חזית מסחרית בתב"ע , במידה ותוגש בקשה עם חזית מסחרית שתואמת את התנאים המגבילים ניתן יהיה לאשר אותה. לעשות את ההפרדה. אפשר להאריך בעוד שלוש שנים.
מיטל להבי: נוצר מצב שגם אם יש לך תב"ע מופקדת והיא לא מאושרת רק מופקדת אז יש הקפאה באזורים מסוימים נכון?
אודי כרמלי: אני לא מתכוון עכשיו להקפיא את זה לשש שנים הכוונה לעשות תבע סעיף 77 מודיעים על הכנת תכנית.
מיטל להבי: בדיון שהיה בהנהלה על נושא התקציב דובר על זה שרוצים להוסיף לא מעט רחובות מסחריים לתוכניות שונות. האם אפשר לבקש שבאיזשהו שלב תציגו לנו את זה כדי שנבין את ההיקפים כי זה דורש איזושהי ראייה קדימה
אודי כרמלי: אני מציע יו"ר הוועדה שתעשה ישיבה אצלך בחדר מי שחברי הוועדה ירצה להצטרף נציג את הרקע המקצועי. יש לנו נתונים על המסחר יש כמה דברים שאפשר להראות אותם .
הראלה אברהם אוזן: להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.
ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק זה לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לתקופה של שלוש שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה מכבי וויצמן למעט המקרים הבאים: 1 - במגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת
2- , בקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת על פי תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.
3 - החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.24 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן היתר.
4- בקשות להיתרי בנייה מינורית כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.
אודי כרמלי: לא ניתן לעשות חזית מסחרית אם היא לא מאושרת בתב"ע.
אורלי אראל: המצב המוצע מתייחס לכל רחוב פנקס ולכל רחוב ז'בוטינסקי בחלק שבתחום רובע 4
הראלה אברהם אוזן: להוסיף להחלטה למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן ומקטע ברחוב שאול המלך בתחום רובע 4.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי

דיון נוסף – תיקון טכני לתנאים לפי סעיף 78

להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים:
מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 17-7)

בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 6-4).

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים:
מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 17-7)
בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 6-4) לאור עקרונות התכנון של התכנית המקודמת ועל מנת ליצור רצף פעילות מסחרית סביב הכיכר.

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

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

תוכן הבקשה :
אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 13,14,15 בגוש 6964, רחוב הנמל 48-44

מסמכי רקע :
תשריט מדידה לחלקות מתאריך 22/05/2024 שהוכן ע"י מודד מוסמך מאסרוואה-גרינפלד.

מיקום:

רחוב הנמל 48-44

בעלי הקרקע בחלקות 15,13,12:
חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
בעלי הקרקע בחלקה 14:
חברת פיתבונדד בע"מ

<u>מצב השטח בפועל:</u>
3 חלקות צמודות ריקות.

<u>תוכניות חלות</u> :

- תמא/1 מתן תוקף 12/02/2020
- תממ 2/5 מתן תוקף 30/10/2007
- 386 מתן תוקף 07/05/1954
- 96 מתן תוקף 13/11/1947
- ע1 מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע :
איחוד חלקות,13,14,15 ברחוב הנמל
כתובות : רחוב הנמל 48-44
שטח החלקות לאחר האיחוד הוא 1939 מ"ר, 1429 מ"ר סך הכל בניכוי רצועת הפקעה.

מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת.
לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבני בגובה ובשימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת בשטח כולל של 6300 מ"ר

פרסום הסדר קרקע:
נעשו פרסומים בעיתונים : מעריב- 5.9.24, מעריב הבוקר- 25-9-5, מקומון תל אביב- 6.9.24.
לא הוגשו התנגדויות.

טבלת השוואה :

		מצב קיים חלקה 13	מצב קיים חלקה 14	מצב קיים חלקה 15	מצב מוצע לאחר איחוד
שטח החלקה/מגרש		645 מ"ר	647 מ"ר	647 מ"ר	1939מ"ר (1429מ"ר לאחר הפקעה)
זכויות בניה לקומה	**מ"ר**	לפי תכ' 96	לפי תכ' 96	לפי תכ' 96	לפי תכ' 96
	אחוזים	60%	60%	60%	ללא שינוי
מעל הקרקע	**קומות**	7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר	7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר	7 קומות מעל הקרקע +קומת מסחר	ללא שינוי
שטח מרתף	**מ"ר**	לפי ע1	לפי ע1	לפי ע1	ללא שינוי
מתחת לקרקע	**קומות**	1-2	1-2	1-2	ללא שינוי

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- ממליצים לאשר הבקשה לעניין האיחוד בלבד.
- האיחוד המבוקש מתייחס לחלקות 13,14,15 וללא חלקה 12 שהופיעה בפרסום המקורי
- יש לבצע תיאום תכנון עם צוות מרכז לפני הגשת היתר בנייה
- כל בקשה להיתר מכוח התכניות התקפות תידרש לאישור של הועדה לשמירת הסביבה החופית והמועצה הארצית לפי הוראות תמ"א 1.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

מיטל להבי , אלי לוי, אורלי אראל לא משתתפים בדיון בשל ניגוד עניינים
לריסה קופמן מ"מ סגנית מה"ע

אדי אביטן: איחוד חלקות בתשריט בנמל תל אביב. לא היו התנגדויות
מאיה פלסנר: מציגה את תוכנית האיחוד בתשריט
ליאור שפירא: לא נדון בזה היום, אבקש שמנכ"ל אחוזת החוף יהיה נוכח בדיון הבא

בישיבתה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בנוכחות מנכ"ל אתרים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חיים גורן

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב -יפו

מיקום: שכונת "מכללת יפו-ת"א ודקר", דופן פארק דוידוף

כתובת: רחוב נחל הבשור 2-34 , זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7047	מוסדר	חלק מהגוש	50, 53, 69-76	54-55

שטח התכנית : 9.9 דונם

תצ"א:

עורכי התכנית:

אדריכל: ברעלי-לויצקי-כסיף אדריכלים
יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים
יועץ פיתוח: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף
אשפה: ירוחם איש גור – סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
אגרונום: אדיר יעוץ ופיקוח נופי
שמאי מקרקעין: רביב קונפורטי
יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה
יועץ תשתיות (מים וביוב) : מ. רוזנטל מהנדסים
שיתוף ציבור: הריברטו וינטר – דיאלוג

יזם התכנית: קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן-שבתאי פישמן
מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו, קבוצת מורפוזיס יזמות נדל"ן
בעלות: פרטית, רשות מקומית, מדינת ישראל/ רשות הפיתוח (דירות דיור ציבורי), חברת החשמל

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממזרח לשדרות ירושלים, דרומית לרחוב נחל הבשור ובסמוך לפארק דוידוף.
סה"כ בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד, בארבעה מבני שיכון (שנות בנייה 1961-1964), בני 4 קומות.
כל בניין כולל 32 יח"ד בשטח מממוצע של כ57 מ"ר. (צפיפות : של 15 יח"ד\ דונם)
במערב מרחב התכנון (בדופן שדרות ירושלים) מגרש הכולל מתקן של חברת חשמל מגודר וסגור (טראפו עילי) . שטח זה נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום) ומיקום התחנה ועל כן נכלל במרחב התכנון.
בשטח התכנית קיים מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח שאינו מפותח בצורה מטבית ושבילים במרחב הבין בנייני.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד: אזור –706- "דקר ושיכוני חסכון" , אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4)

נספח אזורי ומתחמי התכנון : אזור 706א', "מתחם להתחדשות עירונית" , תוספת 1 רח"ק (רחק מרבי 5) , גובל ב"ציר ירוק מטרופוליני" בחלקו הדרומי.

בנספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי עד 8 קומות. (תתאפשר עליה נקודתית בגובה מתוקף מתחם התחדשות עירונית מ8 קומות ל15 קומות). תכנית זו מציעה הטמעת "הקלה" במספר הקומות מ15 ל19 בכפוף לחוק (סעיף 62א(א)9.

נספח תחבורה : שדרות ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב עירונית, הכוללת שביל אופניים ומתע"ן (קו רכבת קלה -אדום)

טבלת הוראות מיוחדות:706 א', חובת מסמך מדיניות לאזור כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (מדיניות שיכוני יפו תא\9086- אושרה ב2017).

שדרות ירושלים (ר-71), יחולו הוראות עיצוב .

אזור מגורים בבניה עירונית | עד 8 קומות | מתחם להתחדשות עירונית

מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017)

מסמך המדיניות נועד להנחות ולהציע הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא\5000) תוך עמידה ביעדים הבאים :

- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים. תוך חיזוק ותוספת שטחי ציבור בנויים ופתוחים כבסיס לתכנון עתידי.
- שמירה על אוכלוסייה קיימת, על ידי שילוב בניה חדשה בעלויות תחזוקה סבירות, שילוב מנגנוני תחזוקה, תמהיל דיור ושילוב דירות להשכרה ציבורי ופרטי.
- התייחסות למרחב הציבורי ופארק דוידוף כעוגן להתחדשות עירונית, תוך ייעול שטחי הציבור הקיימים.

- חיזוק המעברים בציר צפון דרום וחיבור השכונה ומרחבי המגורים לפארק דוידוף ומוקדים ציבוריים. הרחבה וחיזוק שבילי ההליכה והמדרכות בציר מזרח מערב- וחיבור השכונה לתחנות הרק"ל והרחובות המסחריים.
- שדרות ירושלים תשמר כעורק מרכזי . נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וחיזוק המסחר המקומי .
- בתכניות פינוי בינוי גובה המבנים המומלץ 8 ק' עד 15 ק' נקודתי, לאורך שדרות ירושלים הבינוי יהיה בגובה של 6.5 קומות עם חזית פעילה.

תכנית זו תואמת את המתווה המוצע להתחדשות המרחב בהליך פינוי-בינוי, תוך התיחסות לאופי הבניה והגבהים במוצעים במדיניות. בדגש על פיתוח ושיפור המרחב הציבורי, הדופן הפונה לפארק דוידוף ותוספת שטחי ציבור משמעותית.

מצב תכנוני קיים :

תכניות תקפות:

תכנית תא\ 432 (1960) –תיקון לתכנית מתאר יפו

מטרת התכנית : לקבוע חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים, ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית אשר דורשת תכנית מפורטת למימוש.

תכנית תא/ 576 (1965)- תיקון תכנית 432

שטח התכנון : 119.545 דונם .

מטרת התכנית : קביעת אופן הבנוי, דרכים ושבילים, אזור מגורים ג לסוגיו, חזית מסחרית, בניינים ציבוריים ומגרש מיוחד לקולנוע, מועדון, בית קפה ומשרדים.

התכנית מסווגת את המתחם הנשוא, באזור מגורים ג (אזור משנה 1).בהתאם לתשריט התכנית ניתן יהיה להקים בכל חלקה בית בן 4 קומות המכיל 32 יח"ד.(למעט במגרש חברת חשמל שהוחרג)

יעוד מאושר (תחום התכנון) :שביל הולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג'.

תרשצ 3/05/1 (1966) –תכנית שיכון ציבורי

מטרות התכנית :קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי.

יעוד מאושר : יעוד מגורים, שטח בנייני ציבור, כבישים וחניות, שטחים פרטים פתוחים ושבילים.

תחום התכנון סומן כ-אזור מגורים בניה של 3-4 קומות, ייעוד שטחים פרטיים פתוחים ושבילים.

תכנית 720(1969) – תיקון לתכנית 432

מטרת התכנית: שינוי יעוד הקרקע לאזור תעשיה, מסחר, מגרשים מיוחדים, בנינים צבוריים ושטח צבורי פתוח, התווית דרכים חדשות ולשנות רשת רחובות.

ללא שינוי משמעותי במרחב התכנון.

תכנית 2673 (1998)

שטח התכנון : כ- 87 דונם

מטרת התכנית: – שיפור תנאי הדיור ע"י הרחבת דירות קיימות עד לשטח מרבי של 119 מ"ר.

שינוי יעוד של חלק מהשטחים הפרטיים הפתוחים לשטח ציבורי פתוח והתאמת תפקודם.

תוספת שבילי הולכי רגל בחיבור השכונה לפארק דוידוף (צפון-דרום)

עדכון לתרש"צ 3/05/01

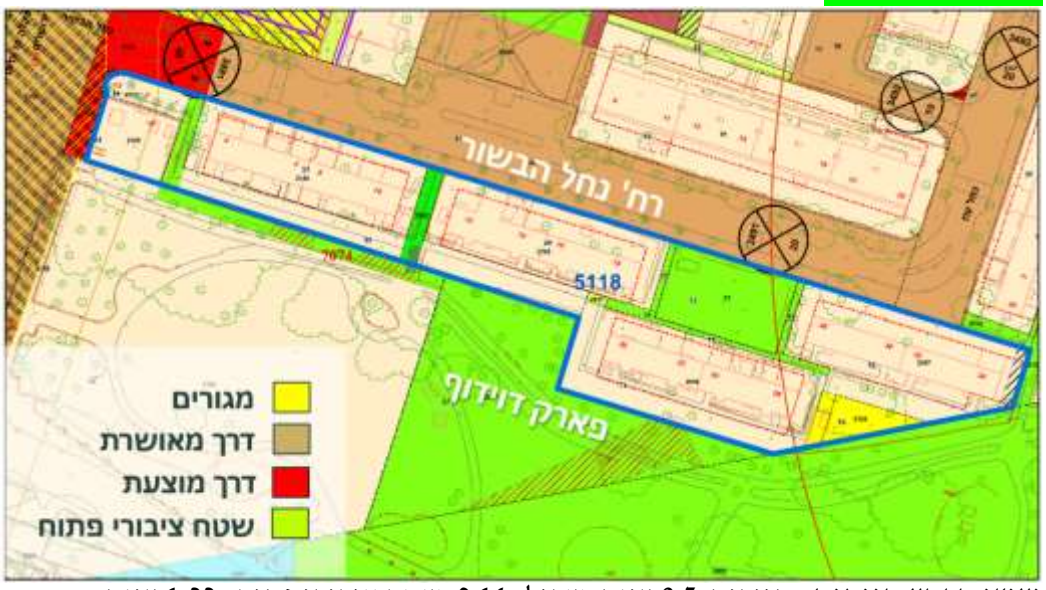
יעוד מאושר :בנייני ציבור, דרכים, טח פרטי פתוח,שטח ציבורי פתוח,שביל הולכי רגל, מגורים.

בתחום התכנון הנשוא : מגורים :טיפוס D3,D1 , שטח ציבורי פתוח, שבילי הולכי רגל.

זכויות בניה: הרחבת דירות עד 119 מ"ר (שטחים עיקריים כולל ממ"ד)ובתוספת שטחי שירות אחרים.

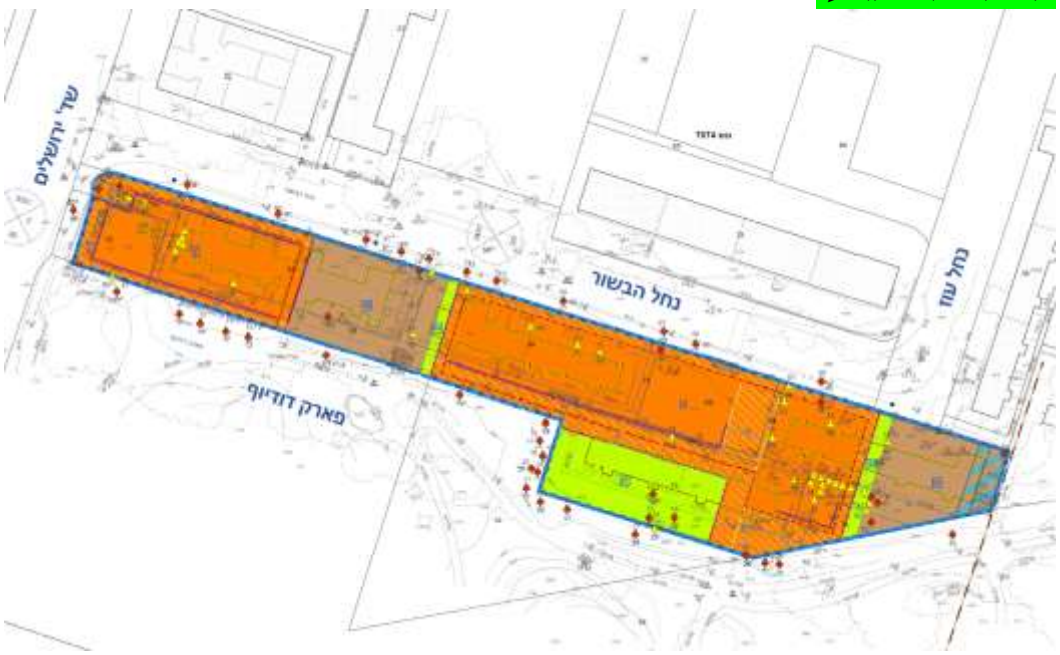
שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס כ-57 מ"ר (פלדלת).

תשריט מאושר:



יעודי קרקע קיימים: מגורים :8.5 דונם, שביל : 0.14, שטח ציבורי פתוח : 1.22 דונם

מצב תכנוני מוצע:



פירוט הייעודים/שימושים המוצעים:

מגורים (מעל קומה מסחרית)- 6.54 ד', שטח למוסדות ציבור-2.144 ד', שטח ציבורי פתוח 1.22 ד'.

התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך המדיניות להתחדשות דרום יפו (2017).

התכנון המוצע כולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 6-9 קומות ושני מגדלי מגורים בגובה 15-19 קומות (סך הכל 346 יחידות דיור) תוך יצירת חזית מסחרית כלפי שדרות ירושלים ותחנת הרכבת הקלה וחזית פעילה כלפי פארק דוידוף (משרדים\מסחר\ציבורית) .

כמו כן, התכנית כוללת 10% יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.(כ-35 יח"ד)

התכנית מקצה קרקע למוסדות ציבור בהיקף של כ-2 דונם בסמיכות לפארק דוידוף, תוך שמירה על המרחב הפתוח וחיזוק המעברים בין הפארק ללב השכונה צפון-דרום.

התוכנית מתייחסת למרחב התכנון כמרחב רציף להתחדשות עירונית, תוך שמירה על גמישות המימוש בשני שלבים (מתחמים) באופן בלתי תלוי זה בזה.

תאור מטרות התכנון:

א. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
ב. פינוי והריסת 4 מבנים קיימים ובהם בסה"כ 128 יח"ד.
ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים, מגורים מיוחד ג 1, שביל ושצ"פ לייעודים מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח .
ד. קביעת היקף שטחי בניה להקמת שישה מבנים ובתוך כך: קביעת קווי בניין, גובה בינוי ,שימושים והוראות בניה .
ה. קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור עבור 346 יחידות מוצעות בממוצע כולל של כ-74 מ"ר (עיקרי+ שירות).
ו. 10% מיחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד.(35 יחידות דיור)
ז. קביעת שטחים ציבוריים בנויים (300 מ"ר עילי) לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
ח. קביעת שטחים המיועדים לשטחים למוסדות ציבור וקביעת הוראות לגביהם – סה"כ 2.14 דונם בשני תאי שטח.
ט. ארגון מחדש של שטחים ציבוריים פתוחים קיימים ומיקומם ברצף לפארק דוידוף – כ 1.2 ד'.
י. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה במפלס הקרקע לטובת הרחבת מדרכות, תוספת נטיעות ותוספת שבילים לחיבור פארק דוידוף לרחוב נחל הבשור.
יא. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחנייה: כניסות לחניונים, אצירה ופינוי אשפה, פריקה וטעינה.
יב. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להוצאת היתר בנייה.
יג. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה, תשתיות, בניה בת קיימא וניהול מי נגר.

תלת מימד-העמדה:

פירוט זכויות הבנייה מוצעות:

יעוד	שימוש	שטח עיקרי						שטחי שירות			
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע				מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
		מ"ר		מ"ר	%			מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים ד'	מגורים	21517						9833	30%	15,300 (3)	
	מסחר	892		650				158		710 (5)	
	מוסדות ציבור	255						45		45	
שטח למוסדות ציבור	מוסדות ציבור	7719 (390%)						857 (10%)			

*חישוב הזכויות (לפי רח"ק 5)- סה"כ 32700 מ"ר בניה עילית
שטחי מרפסות מעבר לרח"ק, 12 מ"ר בממוצע ליח"ד
(3)- מרתפים לפי ע1- (חושב לפי תכסית של 85% משטח המגרש כפול 4ק'-שטח מקסימלי)
(5) שטחים טכניים במרתף ללא חנייה

צפיפות ותמהיל יחידות הדיור:

סה"כ: כ- 346 יח"ד בשטח ממוצע 74 מ"ר (עקרי+שירות),
צפיפות מוצעת: 52.9 יח"ד לדונם (שטחי מגורים)
תמהיל מוצע: (תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב):

- לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.
- לפחות 30% מהדירות יהיו בשטח של 66-85 מ"ר.
- לפחות 25% מדירות יהיו בשטח של 86-105 מ"ר.
- לפחות 5% מהדירות יהיו בשטח של 106 מ"ר ומעלה.

שטח מינימלי ליחידת דיור- 40 מ"ר (עיקרי) במענה ממ"ד או פלדלת ,במענה ממ"ק.

דיור בר השגה:

על פי מדיניות הדיור העירונית (אוגוסט 2022) תכנית זו מקצה 10% (כ-35 יח"ד) מכלל יחידות הדיור בעבור דיור בהישג יד - בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות דיור סופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב, בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.יחידות אלו יהיו בניהול ובבעלות אחודים .

נתונים נפחיים-מעקרונות בינוי:

הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית משולבת עם בניה לגובה:
שטח התכנון המערבי-בדופן שדרות ירושלים יכלול: מבנה בן 7 קומות (קרקע+5+ גג חלקי) ובניין רב קומות בן 15 קומות (קרקע+13+גג חלקית) בחלקו הפנימי (מזרחי) של המגרש.
הבניינים חולקים קומת מסד בעלת חזית מסחרית הכוללת :שטחי מסחר, ציבור מבונים ושטחים נלווים למגורים. מגרש זה אינו כולל חניון בתת הקרקע ועל כן מתאפשרת קומת תת קרקע לשימושי מסחר ושטחים נלווים למגורים .

שטח התכנון המזרחי יכלול:
שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות (קרקע+7+גג חלקית) ובנין בן 19 קומות (קרקע+17+גג חלקית) בחלקו המזרחי של המגרש זאת בהמשך לתב"ע המקודמת בסמוך אשר מגדירה גובה בנייה גבוה באופן רציף לתכנית זו ("מתחם הנחלים" תא\5066)
קומות הקרקע הבנויות ישמשו לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי שירות, שטחי מסחר/ משרדים נקודתי בדופן הפונה לפארק דוידוף, ללא מגורים.

תכסית הבנייה:
עד -65% למגרש מזרחי, עד 75% למגרש מערבי.
תכסית קומת הגג החלקית למגורים – עד 80% מהקומה תחתיה.
מרווח בין בניינים לא יפחת מ8 מטר, מרווח במגורים בסמוך לבניה מגדלית 10-12 מ"ר.

גובה קומות:
גובה קומות קרקע בין 4.5 ל -6 מטרים.
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים
גובה קומת גג חלקית (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון) – 7 מ'
גובה וקומות מרתף לפי ע'1

עיצוב :
-יושם דגש על פיתוח ועיצוב הדופן המערבית של המתחם המהווה את החלק הבנוי האחרון במקטע של שדרות ירושלים.
-תובטח רציפות ומעבר נגיש להולכי רגל דרך זיקות ההנאה מרחוב נחל הבשור אל פארק דוידוף לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים לאורך חתכי המתחם ללא גדרות או מחסומים.
המרחב הבין בנייני יפותח כהמשך לשטחים הציבוריים, תוך שמירה על בתי גידול מספקים לנטיעות בהתאם למדיניות עירונית מעל מפלס החניה ע"י קביעת עומק אדמה לנטיעות .
שטח זה יוגדר כזיקת הנאה מעבר ושהייה לציבור בכל ימות השנה ושעות היממה ויהיה בתחזוקה עירונית.

תכנית קומת הקרקע:

תחבורה, חנייה, תנועה ותשתיות:
תחבורה ציבורית:
מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית :
מרחב התכנון סמוך לציר מתע"ן- תחנת הרק"ל האדום ממוקמת במרחק של 120 מטר.
לאורך שדרות ירושלים תחנות אוטובוס לשני הכיוונים.
במרחק של כ-250 מטר רחוב היינריך אשר מהווה ריכוז תחבורה ציבורית משמעותי, המאפשר מגוון אפשרויות התניידות (נתיבי תח"צ אוטובוסים, רכבת ישראל-תחנת וולפסון) .

הולכי רגל- רוחב המדרכה הקיים ברחוב נחל הבשור לפחות 4 מ' , אליו מתווסף בתכנון המוצע עוד 3 מטרים בזיקת הנאה (פתוחה לשמים, למעט בליטת מרפסות).
בשדרות ירושלים רוחב המדרכה הקיים 5 מ' ,אליו מתווסף 4 מ' בקולונדה בתחום הבנוי.

שביל אופניים מלווה את גבול התכנית הדרומי לאורך פארק דוידוף. ממערב – לאורך שדרות ירושלים.

תקן חניה :
במגרש המזרחי, תקן החניה המוצע המקסימלי למגורים לא יעלה על 1:0.8 למגורים . תקן החניה למסחר הוא 0.
מגרש המגורים המערבי נמצא בסמיכות לתחנת רכבת קלה ושדרות ירושלים ועל כן מתוכנן ללא חניה בתת הקרקע (תקן חניה 0) . שטחים אלו ישמשו לשטחי מסחר במפלס קומה עליונה בתת הקרקע.
תקן החניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע.
תקן החניה לדו גלגלי בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית.

הסדרי התנועה והחניה יתחשבו בפתרון החניה המוצע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו .פתרון החניה הסופי ,כניסות לחניה ,אזורי תפעול למסחר ומיקום רחבות כיבוי אש יוצג במסגרת נספח העיצוב האדריכלי לאישור אגף התנועה.

- מרתפי החנייה ימוקמו בתת הקרקע של המגרש המזרחי. רמפת כניסה לחניה תכלל בנפח הבנוי ותעשה מחלקו המזרחי של המתחם, בשטח המגדל.
- החנייה ופינוי אשפה יהיה בתת הקרקע.
במגרש המערבי (המתוכנן ללא מרתף חנייה) – איסוף ואצירת אשפה במרתף, פינוי אשפה עילי.
פתרונות פינוי האשפה, יקבעו סופית בתכנית העיצוב בהתאם לבינוי הסופי ואישור כלל הגורמים העירוניים.

התייחסות לסביבה :

- תכנית מאושרת מתחם כיכר דקר תא/ 4476 על שדרות ירושלים מצפון למתחם, מציעה מגדל של עד 20 קומות ושפ"פ בעורף הבניין המחובר בשביל אל רחוב נחל הבשור המיועד לשימוש מסחרי, משרדים ודיור מיוחד (סיעודי).
- תכנית מתחם הנחלים (תא\5066) המקודמת בגבול המזרחי של מרחב תכנון זה מציעה תכנון מחודש של מרחב נחל עוז-נחל שורק-הגיחון סביב מוקד ציבורי פתוח והקצאת שטח למוסדות ציבור בסמיכות למרחב תכנון זה. גובה בניינים מוצע משולב כ- 8 ו-19 קומות.
- עבור שלושה מבני שיכון מעברו הצפוני של רחוב נחל הבשור, בפינת רחוב נחל עוז, מקודם היתר לבנייה והריסה מחדש לפי תמ"א 38 – המבנים כלפי רחוב נחל הבשור יהיו בגובה 9-10 קומות כלל התכניות המקודמות כיום נדרשות לבחון מחדש את חתך שדרות ירושלים, תוך יצירת מפלס רציף ואחיד בין השדרה לבינוי החדש, תוספת נטיעות, המשך שביל אופניים ושילוב שטחים איכותיים למעבר ושהייה של הולכי הרגל אם בקולונדות או במרחבי שהייה.

הקצאה לצרכי ציבור

רקע : שכונת מכללת יפו-דקר מאופיינות במשקי בית של 2.6 נפשות , גבוה ביחס לממוצע העירוני (2.2) ולממוצע ביפו (2.4). בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008 וניתן לשער כי מגמה זו תימשך. אחוז הילדים בגילאי 0-19 עומד על 26% (נתון זה מאפיין את אזור יפו אך גבוה יחסית למרבית אזורי העיר).
השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים שיכפילו את כמות יח"ד הקיימות בטווח הארוך.
תהליכים אלו עתידים לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהי חזקת הדיו ,ולייצר עומסים על התשתיות והשירותים הציבוריים. על כן, גוברת החשיבות בהקצאת השטחים הנדרשים למוסדות ציבור ושיפור המרחב הציבורי, בכל תכנית התחדשות.

בהתאם לתוספת יחידות הדיור המוצעת ולשטחן, נדרש שטח קרקע לצרכי ציבור בהיקף:
סה"כ שב"צ -2.4 דונם

שצ"פ - 3.1 ד'
מתוכם: 1.8 ד' סף הבית, 1.2 ד' עירוני

א. **שטחים ציבוריים פתוחים** : התכנית מארגנת מחדש כ-1.2 ד' שצ"פ בהמשך לפארק דוידוף כמרחב רציף ואיכותי. מיקום התכנית המוצעת בדופן הצפונית של פארק דוידוף, בשילוב עם קיומו של שצ"פ מפותח ורחב היקף (כ - 6 דונם) בעברו השני של רחוב נחל הבשור, נותנים מענה נגיש ואיכותי לשטחי ציבור פתוחים **ומייתרים את הצורך** בהקצאה נוספת של שטחים אלה במסגרת תכנית זו.

ב. **שטח למוסדות ציבור** : התכנית מקצה את מרבית השטח הדרוש עבור מבני ציבור בקרקע - כ-2.1 ד' בשני מגרשים אשר יוכלו לתת מענה לשימושי חינוך נורמטיביים ושימושים נוספים :
מגרש 10- בשטח של 1.15 דונם במרכז מרחב התכנון, בהמשך רציף לגינה הציבורית הקיימת מצפון וחיבור השכונה לפארק דוידוף.
מגרש 11 - בשטח של כ 0.95 דונם בקצה המזרחי של מרחב התכנון מתוכנן בסמיכות לשטח למוסדות ציבור עתידי (במסגרת תכנית תא\5066) ובסופו של רחוב "נחל עוז" המהווה רחוב שכונתי משמעותי בהתפתחותה של השכונה וחיבורו לפארק דוידוף.
מגרש זה נמצא בסמיכות לקו איגודן (שאינו כלול בתכנית) ובעל מגבלות בניה (ראה חוו"ד סביבתית)
בשטחים אלו יוגדר היקף בניה מקסימלי של 400% ועד 6 קומות.

ג. **שטחי ציבור מבונים** : יתרת השטח יוקצה כשטח ציבורי מבונה ביחס המרה 1:1 המהווה כ- 300 מ"ר שימוקומו בקומת הקרקע של המבנים. לשטחים המבונים יוצמדו חצרות/מרפסות בשטח של כ-70 מ"ר וכן שטחי שירות נלווים בתת הקרקע (15%).
שטחי הציבור המבונים ייקבעו באופן שיאפשר גמישות שימושים מקסימאלית, למען הסר ספק, שטחים אלה אינם כפופים להנחיות גובה קומה טיפוסית ויתוכננו בהתאם להנחיות העירוניות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. מיקומו המועדף של שטחי הציבור המבונים הוא במגרש המערבי, יחד עם זאת תתאפשר בתכנית העיצוב גמישות במיקומם במגרש המזרחי , בכפוף לחוו"ד הגורמים העירוניים מיקומם הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

איכות הסביבה
הוגש ואושר נספח סביבתי, על ידי חברת "יוזמות למען הסביבה" מחודש יוני 2023.
זיהום קרקע : התכנית אינה בתחום המתווה לטיפול בקרקע מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה.
איכות אויר : בכפוף לניטור שבוצע ע"י הרשות לאיכות הסביבה אין חריגות בחלקיקים או חנקן דו חמצני.
ניתן למקם שימושים רגישים (מגורים) מעל 4.5 מטרים ממפלס הקרקע.
ככל שיתוכננו בעתיד בשטח החום המזרחי מוסדות חינוך יש לעדכן את הרשות לאיכות הסביבה על מנת לקבל את התיחסותם.
אקוסטיקה: חלקה המערבי של התכנית משופע ממפלסי רעש תחבורה גבוהים. לשלב היתר הבנייה ובכפוף לחו"ד אקוסטית יינתנו הנחיות למיגון דירתי.
אסבסט: תנאי לתחילת עבודות באתר, ביצוע סקר אסבסט אישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה וקבלת היתר פירוק
מהמשרד להגנת הסביבה.

הנחיות איגודן -תחום התכנית נמצא בקרבה לקו איגודן קו Q בחלקו המזרחי. הנחיות איגודן כדלקמן :
- תחום קו הביוב מוגדר כ-5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים.
- תחום רצועת קו איגודן יהיה בשטח לייעוד ציבורי בלבד וללא בנייה.
- אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות
- מרחק קו בניין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות

הנחיות מדויקות יתקבלו בהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב.

בניה בת קיימא – תדרש התאמה למדיניות בת קיימא העדכנית תא\9144 שאושרה בועדה ב10.5.2023.
תנאי בהליך ההיתר יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור לא יפחת מדירוג B), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEEDV4 ברמת פלטינום לפחות.

ניהול מי נגר - בשטח התוכנית יותרו מינימום 15% שטחים מחלחלים ללא תכסית בניה עילית ותת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/ או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית.

מדרום למרחב התכנון מקודמת תכנית תא\5206 לבריכת איגום (בשטח מגרשי הספורט) ותכנית המובל לים (תא\4972) . תכניות תשתיתיות אלו אינן בעלות השפעה או מגבלות בניה על מרחב התכנון הנדון.

עצים בוגרים:
סקר עצים בוגרים אושר ע"י ידי האגרונום העירוני (יוני 2023)
בתחום התכנית 103 עצים בוגרים. 65 עצים נקבעו לשימור ועוד 2 עצים להעתקה (סה"כ 65% מהעצים הבוגרים).
קווי הבניה הסופיים בתת הקרקע בכפוף למיקום ומרחק נדרש מעצים בוגרים ושמירת בית גידול נדרש בהתאם לחוות דעת האגרונום.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
הליך קידום התכנית החל ב2014-2015במינוי נציגויות מכל בניין, התאגדות ומינוי עורך דין עידן הררי ממשרד הררי ושות' על ידי בעלי הדירות והסכמה עקרונית לביצוע פרויקט.
ב2016 נבחר יזם מטעם הדיירים, הקמת נציגות לא פורמלית של דיירים, כתב ההסכמה ומסמך עקרונות של בעלי הדירות מול יזם התכנית(חברת "מורפוזיס")
ב2018 נערך כנס עם העירייה להצגת מסמך המדיניות לכלל השכונה.
ב2019 הוחלט על קידום תכנון כולל על כל המתחם מתוך רצון לתכנון מטבי ומאוזן בעבור כל הבניינים אשר נדונה ואושרה לקידום בפורום מהנדס העיר בפברואר 2022
ב 16.5.22 אושר מתווה שיתוף ציבור על ידי תת ועדה לשתוף ציבור לאחריו התקיים בתאריך 27.12.22 מפגש תושבים ב"בית איטליה" ברחוב נחל הבשור להצגת עקרונות התכנון והתהליך הצפוי לתושבים.
במפגש זה נכחו כ40 בעלי דירות ותושבי השכונה.

בהתאם למידע שהועבר מהיזם: היקף ההסכמות העדכני בכל המתחם (כולל דיור ציבורי) עומד על כ 82%.

תסקיר חברתי נערך בשנת 2020 על ידי חברת "אורבניקס" בכ 50% מסך יחידות הדיור במרחב התכנון.
כחלק מהמלצות הנספח חברתית, הומלץ ללוות אוכלוסיות רגישות בתקופת המעבר, ליווי משפטי ויידוע בדבר זכויותיהם בתהליך (הנחות ארנונה וסיוע רווחה) וכן שילוב מנגנוני סיוע בתחזוקה לאחר אכלוס הבניינים (קרן הונית).
ברמה התכנונית, המלצות הדיירים הוטמעו בתכנון המוצע: הפניית דירות לפארק, פינוי חדר הטרפו המהווה מפגע, הסדרת מעברים ציבוריים מהשכונה לפארק וצמצום המעבר במגרשים הפרטיים וכד'.

זמן ביצוע: שוטף

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור		128	346
יחידות לדונם		15	53
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	85%	500%
	מ"ר	7,256	32,700
זכויות בניה לקומה	אחוזים	21.25	ל"ר
	מ"ר	1541.9	ל"ר
גובה	קומות	4	7-19
	מטר	15	27-70
תכסית		34%	כ-65%
מקומות חניה		0	כ179 חניות בעבור המגורים (0.8 ליח"ד לדירות הגדולות מכ 55 מ"ר) או תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר – הנמוך מבינהם

מבט מדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1030410	שם התכנית תא/5118-נחל הבשור	סוגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה חברת טורפוויס יזמות נדל"ן בע"מ	שרך התכנית ברעלי לויצקי בסיף אדר'
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 (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 10 ד'. תחוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים טוריים בני ארבע קומות והקמת 6 מבני מגורים חדשים כולל עיבוי שימושים בקומת הקרקע בגובה 7-19 קומות. בנוסף, התכנית כוללת שצ"פ של 2 דונם ומיסיפה 2 דונם עבור מגרש למבנים למוסדות ציבור.	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	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לטתחמי התוכנון.	706-דקר שיכוני הסכון ר-71-שד' ירושלים	סעיף 5.4 -706א **נדרש משמך מדיניות בהתאם לסעיף 5.3.2 וטבלה 5.4.** **הוראות לעיצוב רחובות סעיף 5.3.5**	+ קיים מסמך מדיניות מאושר תא/9080 מדיניות שיכוני יפו (2017) הכולל את כל ההיבטים הנדרשים בסעיף 4 ס 21 ס 3.5 ס 3 ס 51 +
	קביעת הוראות לטתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות**	**סעיף 5.3.2 –מתחם** התחדשות עירונית 5.3.2 (ג)	+ תוספת 1 רחיק מעל הרחק הנדרש-סה"כ 5 ס תוספת דרגה מרבה טעבר לקבוע בטבלה העיצוב מס 8 ל 15 קומות בנוסף הסמעת הקלה בנוסמר קומות בהתאם לסעיף 62אא(ג). מס 15ל 19 קומות

		עירונית והוראות לעיצוב רחובות.	5.3.2(ד)-ניוד זכויות בין המגרשים	+ רחקי מסלוע של כלל המגרשים הסחירים לא עולה על 5
מגרשים	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבנייה עירונית -עיר מעורב עיר ירוק מטרופוליני	סעיף 3.2.4.(א)- קביעת ייעודי קרקע מגרשים בהתאם לשימושים המיוחדים בסקנן השימושים המותר לאזור הרשום - מגורים סעיף 3.2.1 – התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד- בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף. סעיף 3.4.2 (א)-ציר מעורב סעיף 3.1.1(ו)- מוסדות ומבני ציבור-שימושים כללים סעיף 1.4.5-סימבול "אזור לספורט" (מרחק של כ 400 מטר) סעיף 1.4.5-סימבול "מוסד ציבורי חדשי" (מרחק של כ 300 מטר)	+ יעודי מבאת: קביעת ייעוד למגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח למוסדות ציבור. + התכנית מוסיפה 218 יחיד בהיקף ל 128 יחידות קיימות. + אין מגורים בקומת הקרקע + תוספת שטחים למוסדות ציבור בהיקף של 2 דונם + מרחב זה מהווה כמרחב מוקה שימושי מגורים אשר אינם נכללים כרגע תכנוני לאזור הספורט הנתידי והקיים בפארק זיוידוף. + הסימבול למוסד ציבורי חדש מתייחס למיקד ציבורי קיים ועתידי בשטח של כ 243 דונם הממוקם מצפון למרחב התכנון. בהתאם לאזור מחייב לא קיים צורך להכליל את המרחב הנדון תחת הגדרת ייעודי ציבורי חדשי
שימושים	קביעת שימושים עיקריים-3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: 706א- אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	סעיף 3.2.4 (א): מגורים סעיף 3.4.2(א)-ציר מעורב (מדרי ירושלים) שימושים (ג) מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 . למרות האמור בסעיף קטן (ג) לגיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.	+ + + לא יותרו שימושי מסחר 2
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות הסטורטות.	שימושים נוספים 3.2.4(א) מסחר 1 3.1.1(ו)-שימושים כלליים	+ + שירותים בעלי אופי ציבורי, מוסדות ציבור ושטחים מבונים, מגרש למבנים ומוסדות ציבור התכנית קובעת תוספת של כ-300 מ"ר לשטח ציבורי בנוי.
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בשימושים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי	לפי תשריט אזורי יעוד: 706א-אזור מגורים בבניה עירונית אזור התחדשות עירונית	3.2.4 (ב)-רחק מרבי 3.4.2(ב)-ציר מעורב 3.1.3 (ג)-שטחי בניה מרבי	+ רחק מרבי 4 + בהתאם לאזורי יעוד + הקצאה של כ10% לדיור בהישג יד.
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4	שטיף בללי ללא זיהוי גאוגרפי	3.1.4 (ב) 5.3.21 (ג)- רשאית הוועדה ,לאחר שתחנה את מכלול המיבנים המבוקשים , המיזמים ,החברתים והכלכלים, לאשר 1 רחיק מעל לרחיק מרבי .	+ רחק מקסימלי 5 (מחתים להתחדשות עירונית)
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5.9 (א): שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למחוז על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה מעטל הקרקע, לפי הנבוה מבניהם 3.1.5(ד)-יותרו השימושים המותרים באתר מגרש מעל הקרקע, למעט מגרים	+ לפי ע1 +

			ס 3.1.5.(ח): לא ניתן בתכנית שינוי זכויות או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לגרוע שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע	+
הוראות בינוי	קביעת גובה הבניית והוראות בדבר יבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 8 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:	4.2.2(א)-מספר קומות 4.2.2(ג)-גובה קומה 4.2.6(ב)- עלית מדרגות גובה במתחם התחדשות עירונית	+ + + עליה מ8 לפ 15 קומות מותנה בהתחדשות עירונית בנוסף הכמות הקלה במספר קומות בהתאם לסעיף 62(א)(8), מ15 לפ 18 קומות.
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) הוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי השטח, נטיעות חובה.	כלל שטח התוכנית	4.2.1 –כללי 4.2.3- בנייה בין קווי בניין לקוי סגרש . 4.2.4-הוראות בדבר נטיעות חובה	+ נושף נספח ביוני למסמכי התכנית 4.2.1 (ב) הוראות תכנית עיצוב אדריכלית 4.2.1 (ג) + +
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורים בבניה עירונית.	6.1.1 (ב)-(ח)-היקף הקצאות לצרכי ציבור	+ תנאם חוייב יחידת אשכולית הקצאה של כ 2 דונם קרקע למוסדות ציבור וכ 300 מ"ר צ'בורי מסחר
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למוסדות ציבור עירוניים . על שטח למוסדות ציבוריים שנקבע בגוף שטל ישולד ציבורי עירוני ובן על מגרש המיועד לטכנה ציבורי ,בין אם כיומד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קיומות	בכל שטח התוכנית, תשריט אזורי היעוד	3.5.1א-שימושים 3.5.1(ב)-שטחי בניה 3.5.1(ג)-הוראות 3.5.1 (ד)-שינוי יעוד	+ + היקף שטחי הבניה עד רחק 6 ובתכסית של עד 80%, בהתאם לסביבה- קיומי לתאמי + +
	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 התוראות נוגעות לנגוון אזורים הטאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, ציר ירוק מטרופוליני, רחוב עירוני או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ראו בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (ס), שטחי בניה (ב) הוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי יעוד (ו) סעיף 3.6.1-כללי סעיף 3.6.13- ציר ירוק עירוני ואו מטרופוליני סעיף 3.6.14- רחוב עירוני	+ התכנית מסמכת מרחב כ 1.2 דונם ביעוד שצ"פ תוך מיקומם כשטח רציף לפארק + התכנית נוכלת בציר ירוק מסומן בשדי ירושלים הובלת בציר ירוק מטרופוליני לאורך "פארק דורות" + תוספת זיקות הנאה לתוחומת מדרכות
	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.1-כללי 3.8.1(ח) 3.8.2-דרכים 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית 3.8.4-קווי מתען סמיכות לקו מתעין-קו אדום 3.8.7- תקן חנייה	+ תוספת מעל 100 יחידות קיימת חוזר תחבורתית + התכנית מסומנת לרוחב עורקית עירונית ושביל אופניים (שדי ירושלים) שדי ירושלים מסומנת בתכנית 5 כדרך עורקית מטרופוליטנית קיימת עם תוואי רוחבי קלה ממומנים קו בנין מזוקות הדרך שדי ירושלים לטובת שיפור התבנון + הפחתת תקן חנייה בהתאם לתקן חתקף, בתיאום אגף האוטומה
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)	בכל שטח התוכנית	4.4.1 -תכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.2-חוו"ד סביבתית 4.4.3 -בנייה ירוקה 4.4.4-הנחיות מרחביות 4.4.5-תנאים להפקדה	+ קיים נספח סביבתי כחלק ממסמכי התכנית + קיימת חוו"ד סביבתית + + +

	תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי סנן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות סעיף 4.6.3-בריכות אגירה ורדיוס סנן 4.6.4-ניקוז 4.6.5-ביוב	+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז. מסיבות לייבריות מים מתוכנתי. מיקום והיקף הבריכה נקבע בנספח תכנית ממרכת הסקודמה ביום (20מ/מא) לוקנות מאגר המים כמפורט ונדרש בנספח התשתיות של תא5000 באשכול "שאריך דוידוף". התכנית דורשת שטח חמיחל שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספח תשתיות- מסמכות לכל שאלון מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים מגבלות הבניה מעוריות ומבוטאות בנספחי התכנית.

	שימוש בסעיפי חוק בסמכויה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (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 (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62 א(א) למעט: (4) – קביעה או שינוי מבנה רקמות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה בשטח ציבורי		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד והלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (יהקלות)	+
	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 וחתימות

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

מהנדס הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדר'	025332735		16.7.23

יועץ המשפטי לועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז	חתימה	תאריך
הראלה אבריהם אזולאי, עו"ד	2438976-9		4.7.2023

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. לאור חשיבות התכנית אנו ממליצים לועדה המקומית להצטרף כמגישי התכנית.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 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 16/07/2023
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 09/07/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0013ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :

קטיה גנות לרמן משרד ברעלי-לויצקי כסיף : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת.
חיים גורן : למה המבנן הנמוך פונה לשד' ירושלים?
קטיה : כי מדיניות שד' ירושלים מגדירה את חתך הרח' והרעיון היה לשמר בניה מרקמית נמוכה כלפי שד' ירושלים בקדמת הפארק.
עדי בסיס : מעבר לנחל הבשור יש את תכנית "כיכר דקר" המתוכננת מגדל בדופן ולכן הסתנו את הבניינים הבניינים הגבוהים כדי שיישארו להם כיווני אוויר איכותיים.
מלי פולישוק : הפארק נשאר?
עדי בסיס : וודאי
חיים גורן : השטח הציבורי יכול לשרת את הביה"ס?
עדי בסיס : פרוגרמתית אין צורך בבי"ס יש מוקד ציבורי גדול מאוד קרוב מצפון.
מלי פולישוק : הטרפו של חב' החשמל נשאר פעיל?
עדי בסיס : לא הוא מוטמן בתת קרקע כחלק מהתכנית.
חיים גורן : לא נעשתה חניה שם בגלל זה?
קטיה : לא. היתה התעקשות של הצוות שתוכנית שמקודמת על תחנת הרק"ל ראויה שתהיה ללא חניה וזו הבשורה. יש לנו בתא השטח השני חניה תת קרקעית וריכוז מערכות ושמחנו לקחת חלק בחזון העירוני להיפוך הפרמידה המשמיש את התחבורה הציבורית.
חיים גורן : יש חניון ציבורי?
עדי בסיס : לאור העובדה שאין חניה במגרש אחד אפשר היה להוסיף בתת הקרקע שימושים מסחריים. אפשר לעשות שימושים במינוס אחד כמו חדר כושר, סופר ושימושי מסחר שלא צריכים חזית פעילה. הדירות שללא חניה הן דירות קטנות, דירות בהישג יד. הפרויקט סמוך לתחנת הרכבת. לכל דירות התמורה והדירות הגדולות יש מענה של חניה במגרש השני
קטיה : בחזית שפונה לפארק הוספנו מסחר . כדי לאפשר לדוגמא לאדם שצריך לעבוד כמה שעות חללים שאפשר לעבוד בהן ולא צריך להניע את הרכב, צריך לשנות את הגישה לגבי התחבורה. הטרפו יהיה בחלק התחתון של המבנן השני. הוא חייב להיות לפי החוק במרחק מסוים.
אורלי אראל : אנו מבקשים שעד ההפקדה בפועל יהיה לנו 6 חודשים ולא 4 חודשים.
דורון ספיר : מאושר

בישיבתה מספר 23-0013ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ותנאים הבאים :

1. הועדה המקומית מצטרפת כחלק ממגישי התכנית.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. השלמת חתימה על הסכמי דיור בהישג יד , קרן הונית מול היחידה הכלכלית להכנסות מבנים ופיתוח בעירייה. (כתב שיפוי , תחזוקת זיקות הנאה והסכמי הקמת מבנה ציבור נחתמו)
7. השלמת סקר אנרגיה לאישור מחלקת תכנון בת קיימא
8. עדכון מדידה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12291 בעמוד 7163 בתאריך 08/04/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/05/2024
מעריב עסקים	10/05/2024
מקומון ת"א	10/05/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

דודו מחלב - איגודן	אבן גבירול 218 ת"א 62038
ויסאם דעאדלה	רחוב נחל הבשור 12 תל אביב - יפו 6819006
עו"ד עפר טויסטר	ד. בגין מנחם 150 תל אביב 6492105

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס" (מגיש התכנית)		
מהות ההתנגדות	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
בניה ירוקה תיקון סעיף 6.4 והפחתת הדירוג הנדרש בת"י 5281-בניה ירוקה מרמה של ארבעה כוכבים לשלושה כוכבים כי מרבית הבניינים מתחת ל15 קומות.	לדחות את ההתנגדות	מדובר בפרשנות מוטעית של מגיש ההתנגדות, מדיניות הועדה המאושרת תא\9144 מציינת במפורש שפרויקט ובו בנין רב קומות -מעל 15 קומות **ו\או <u>מתחם</u>** נמוך מעל ל-100 יח"ד יידרשו לדירוג של 4 כוכבים לפי ת"י 5281 ולדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 (כאשר דירוג של כל יח"ד לא ייפחת מ-B). יתרה מכך, מרחב התכנון כולל את שתי הקטגוריות על בסיסן נדרש לעמוד בהנחיות המדיניות.
הקצאת מקומות חניה לדיירי מגרש 1 –הקמת חניון תת קרקעי	לדחות את ההתנגדות	מגרש 1, הינו מגרש שבבסיס התכנון נקבע כמגרש ללא חניה זאת לאור סמיכותו לתחנת הרק"ל ומיקומו האסטרטגי המאפשר שילוב שטחי מסחר בקומת הקרקע

במגרש 1 (מבלי להגדיל את סך החניות בתכנית)		ובתת הקרקע ושטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע המשולבים במערך הנופי בפאתי פארק דוידוף. בהתאם לעקרון זה, תוכנן המגרש כך שתמהיל הדיור בו משולב ריבוי יחידות דיור קטנות עם מענה מיגון קומתי וממוצע שטח יח"ד בכלל הפרויקט הופחת בהתאם לכך. כאשר דירות התמורה תוכננו מלכתחילה לקבל מענה בבניה המרקמית או המגדלית במזרח התכנית. **השינוי המבוקש יהווה שינוי מהותי ויערער את עקרונות התכנון כפי שהוסכמו מלכתחילה, עדכון של כלל מסמכי התכנית בין אם השמאיים והכלכליים ובין אם התכנוניים, תשתיתיים והתנועתיים ויהווה עיכוב משמעותי לקידום התכנית.** **הועדה המקומית הצטרפה כמגישת התכנית על מנת לאפשר מימוש מהיר ומתוך איכותה של תכנית זו. שינויים מסוג זה שנעשים לאחר שנים רבות של תכנון מתואם עם כלל הגורמים והיזם עצמו, מהווים פגיעה משמעותית בתכנית והתמשכות שלא לצורך בעבור בעלי הדירות.** סוגיות מסוג אלו, לא רק שלא עלו בהליך התכנון אלא יכולות להפתר בהליך הסכמי \ קנייני בין בעלי דירות ויזם התכנית .
תוספת הערה בטבלה 5 כי במגרש 2 יהיה ניתן להקצות חניה עבור הדיירים הקיימים המתגוררים במגרש 1 *(התנגדות גרסא1)* תיקון סעיף 6.7 ה להוראות התכנית ורישום "במגרש 1- תקן החניה לרכב יהיה 0.8 יח"ד והחניות ימוקמו במגרש 2" *(נוסף בהבהרהוהשלמה להתנגדות בשלב מאוחר יותר על ידי מגיש התכנית)*	לדחות את ההתנגדות	מדובר בבקשה בעלת מורכבות קניינית ורישומית שלא נכון להחיל על תכנית התחדשות עירונית. זאת לאור כך שהתכנון שקודם על ידי יזם התכנית עצמו התבסס על ריכוז דירות התמורה במגרש 2, אשר מאופיין בתמהיל מגוון יותר של יחידות דיור, קומות קרקע עם שטחים לרווחת הדיירים וחניון.
הקצאת שטחים ציבוריים- תיקון סעיף 6.4.7 בתקנון המופקד – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת <u>הקמה</u> ורישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה.- הסרת המילה "הקמה"	לקבל את ההתנגדות	מדובר בטעות סופר, השטחים הציבוריים הפתוחים לא נדרשים להקמה על ידי יזם התכנית.
גודל דירה ממוצע- ביטול הנחיה לגבי שטח ממוצע מוצע ליח"ד (בתקנון מוגדר כ- 74 מ"ר)	לקבל חלקית את ההתנגדות	לא נמליץ על מחיקת ההנחיה יחד עם זאת ,ניתן למחוק את הניסוח "כ" ולשלב הוראה שמציינת שתחום הגמישות הינו בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית ויקבע סופית בתכנית העיצוב (בהתאם לפתרון המיגון) תוך הבהרה כי ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית.
2. **התנגדות עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעל דירה (69\7074) נחל הבשור 12, דירה 2**		
המתנגד טוען לפגיעה קניינית.	לדחות את ההתנגדות	הועדה המקומית אינה עוסקת בסוגיות קנייניות מסוג זה. היקף התמורות לדיירים נדרש להיות בהתאם למדיניות

דירתו הורחבה (קיים היתר הרחבה בגנזך) ועל כן הוא טוען כי זכאי לתמורות גבוהות יותר בשטח		הועדה המקומית .
3. **התנגדות "איגודן"-תשתיות איכות סביבה** (ח.פ 501400014)		
יש להטמיע מגבלות בניה בסמיכות לקו "איגודן" (קו ביוב ראשי) אשר עובר בגוש 7074\ חלקה 70 וקביעתו כ ל"יעוד ציבורי **חופשי מגדרות**" נדרש לקבוע תנאים לקיום אחזקה נאותה ומרחק בטיחות לשם הגנה מפגיעות או נזקים של מינימום 5 מטר מכל צד סימון בתשריט מוצע מסדרון תשתיות תת"ק בתחום של 5 מטר מכל צד והגדרת "הנחיות מיוחדות" בהתאם למפורט בהתנגדות	לקבל את ההתנגדות	לבקשת איגודן ובהתאם לתיאום שנערך מולם, מוצע לשנות את יעוד הקרקע משטח למוסדות ציבור (חום) לשטח ביעוד שצפ\שביל ברוחב מינימלי 5 מטר מדופן קו הביוב, על מנת להותיר נגישות לקו ומרחק מגן מינימלי מפני בניה עתידית .(תחום ההגנה 5 מטר יהיה פתוח לרחוב, ללא גידור, חיץ או כל מכשול לאחזקת הקו.) בהתאם לכך ועל מנת להמנע מהפחתת שטח למוסדות ציבור אפקטיבי, ידרש תוספת רצועת שצ"פ בדופן המזרחית בין "איגודן" לבין השטח למוסדות ציבור ברוחב מינימלי של 5 מטר. בהתאם לכך, מבוקש לצמצם את רוחב השביל המתוכנן בדופן המערבית מ4 מטר ל3 מטר. והגדלת קו הבנין של המגרש המגורים הסמוך מ3 מטר ל-4 מטר על מנת להותיר מרחק מינימלי שלא ימנע מימוש שטח ציבורי בסמיכות. צמצום תא שטח 21 (שצ"פ) מ1 דונם ל0.94 על מנת לשמור על מאזן שטחי הבניה. מוצע עדכון מרחק מינימלי בין הבניינים הפרטיים (ל-10-8 מטר) בינם לבין עצמם ועדכון קווי הבנין בהתאם לטובת גמישות לשלב תע"א ועדכונם במסמכי התכנית. מוצע להוסיף הנחיה בתקנון (בסעיף תע"א) כדלקמן : "בתכנית העיצוב ידוייק הממשק בין שטח למוסדות ציבור למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי". מסמכי התכנית (כולל תשריט מוצע) יעודכנו בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות, ודיוק הגדרת "הנחיות מיוחדות" לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה. (בהתאם להתנגדות המפורטת) יתאפשר מעבר רכב חירום \תפעול בתחום זה ככל שיהיה צורך עירוני.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לפירוט כדלקמן:

- **התנגדות 1- עו"ד טויסטר בשם חברת "מורפוזיס":**

מומלץ לדחות במלואה את התנגדות לנושא בניה ירוקה, הקמת חניון במגרש 1 והקצאת חניות במגרש 2 בעבור דירות במגרש 1.

לקבל במלואה את התנגדות לנושא הקצאת שטחים ציבוריים -תיקון סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" – תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה")

לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא גודל דירה ממוצע- תוספת לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד'" שטח ממוצע ליחידת דיור, במקום תחילה של "כ" ניתן לשלב הוראה שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"

ככל ויוחלט על קבלת התנגדות 1, לנושא הקמת מרתפי חניה במגרש 1,
יש לעדכן את **כלל** מסמכי התכנית בדגש על תכנון תת הקרקע בהתאם והמרת שטחי המסחר בתת הקרקע לשטחי שירות. והקצאת חניון בעבור השטח הציבורי הבנוי בהתאמה.
תיאום שטחי הציבור המבונים הקיימים במגרש 1, ובחינת אפשרות העברתם למגרש 2 בהתאם לחוו"ד מחלקת מבנה ציבור ונכסים .

כמו כן יש לעדכן את חוו"ד היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל דיור ושטח ממוצע ליח"ד בפרויקט

- **התנגדות 2- עו"ד קישאוי עימאד בשם דעאדלה ויסאם – בעלי דירה (69\7074)-מומלץ לדחות את ההתנגדות**

- **התנגדות 3 –איגודן מומלץ לקבל במלואה ולעדכן כדלקמן :**

-התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות" .

-תוספת לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון
דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והמנעות מהפניית מתקנים מטרדיים כלפי השטח הציבורי.

-דיוק הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות שהוגשה.

עדכון סעיף 4.1.2 "מגורים"-במגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי מ12 מטר ל10 מטר.

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שתערך בדיקה נוספת לגבי טענת המתנגד 2 כי הוא זכאי לתמורה גבוהה יותר מאחר ודירתו הורחבה בהיתר בניה .

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

<u>דיווח לועדה בהתאם להחלטת הועדה לעיל:</u>

לפני כשנתיים יצאה הנחיית השמאי הממשלתי הראשי דאז ה"ה אוהד עיני הינה כי יש להחיל את פס"ד "בית מרכזים" גם באיחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, באופן ששווי "המצב הנכנס" של החלקה יקבע על בסיס שווי הקרקע, והחלק היחסי של בעלים ספציפי בתוך אותה החלקה, יקבע ע"י היחס של השווי הכלכלי של אותה היחידה, תוך התייחסות למקדמי התאמה לשימוש, קומה, מיקום במבנה, נוף ועוד.
החל מקבלתה של הנחיה זו בחודש אפריל 2023 במסגרת דף הנחיות ודגשים לשמאים שנשלח מטעם משרד המשפטים, הוחלה הלכת "בית מרכזים" באופן גורף על טבלאות האיחוד וחלוקה באופן בו הנחה השמאי הממשלתי.

החלת הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי , אכן משנה את החלוקה היחסית הפנימית של בעלים בתוך החלקה, היות שטרם החלתה על טבלאות איחוד וחלוקה היחסיות בתוך החלקה הייתה נקבעת על בסיס החלק ברכוש המשותף של כל בעלים בנסח הטאבו.
מן הכלל אל הפרט, כאשר דירה מורחבת בפועל בהיתר בניה, אכן קיים שינוי בחלק היחסי של אותה דירה ברכוש המשותף (אלא אם נרשם אחרת בתקנון הבית המשותף) אך משהוחלט להחיל את הלכת בית מרכזים על טבלאות איחוד וחלוקה בתכניות פינוי בינוי, בבחינת שווי תתי החלקות אין למעשה השפעה של ההרחבה בפועל על היחסיות בתוך החלקה והמצב הנכון הינו כי כל בעלים בחלקה נושא זכויות באופן זהה, בין אם מימש בפועל את זכויות הבניה להרחבה ובין אם לאו, וזאת משום שלכל הדירות זכות תב"עית זהה להרחבת הדירה. על כן, בשווי "המצב הנכנס" לטבלה, אין הבדל בין בעלים שהרחיב דירתו בהיתר בניה לבין בעלים שלא, למעט השוני בתרומת המחוברים וכך נעשה בתכנית שבנדון.

לנושא ההסכמים שנעשים בין היזם לבעלים השונים בתכנית, נציין כי הם אינם באים לידי ביטוי בטבלת איחוד והחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 24-0025ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

: משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אמיר בדראן

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאחר הסרת התנגדות המתנגד 2 ,לקבל את התנגדות המתנגד 3 ולקבל חלק מטענות המתנגדת 1 ולדחות חלק מטענותיה מהנימוקים המפורטים בחוות דעת צוות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לעניין הקצאת שטחים ציבוריים-לתקן את סעיף 6.4 (7) "תנאים בהליך הרישוי" בתקנון ולקבוע שתנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הבטחת רישום שטחים ציבוריים פתוחים בבעלות עירייה. (הסרת המילה "הקמה").
2. לעניין גודל דירה ממוצע להוסיף לסעיף 4.1 (8) "מגורים ד'" בתקנון שטח ממוצע ליחידת דיור, לשלב הוראת שמציינת שתתאפשר גמישות בשטח ממוצע ליח"ד בטווח של עד 10% מהשטח הממוצע שנקבע בתכנית בהתאם לפתרון המיגון, תוך הבהרה, ככל וימומשו פחות יח"ד היקף יחידות הדב"י ושטחן לא יפחת מהמוגדר בתכנית"
3. התאמת והצרחת המגרשים המוצעים (בדגש תשריט מוצע) ועדכון כלל מסמכי התכנית, בהתאם להנחיות שפד"ן, סימון מסדרון תשתיות "אזור הנחיות מיוחדות" .
4. להוסיף לסעיף 6.6 : "עיצוב פיתוח ובינוי" בתקנון הוראה לעניין דיוק הממשק בין השטח ציבורי למגרש המגורים הפרטי, תוך הותרת מרווח מגונן מפריד והימנעות מהפניית מתקנים מטרדים כלפי השטח הציבורי.
5. לתקן הגדרת סעיף "הנחיות מיוחדות" בתקנון לכל עבודות פיתוח או בניה בסמיכות לקו זה בהתאם להתנגדות איגודן.
6. לעדכן את סעיף 4.1.2 "מגורים" בתקנון ביחס למגרש 2, הפחתת מרחק מינימלי בין בניה גבוהה למבנה מגורים מרקמי מ12 מטר ל10 מטר.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

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

תא/מק/5259, פיקוס - סהרון

תכנית מס' 507-1310416

מטרת הדיון: הצגת עקרונות התכנית לוועדה המקומית ודיון בפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקביעת תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

מיקום: שכונת יפו ג' ונווה גולן, צומת סהרון – שד' ירושלים

כתובת: פיקוס 2-14 (זוגיים), שד' ירושלים 194-200 (זוגיים)

גושים וחלקות בתכנית:

גוש 7075, חלקות 14, 18, 49, 67-71, 75-77

שטח התכנית: 9.036 דונם

יזם: ענב יזום, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

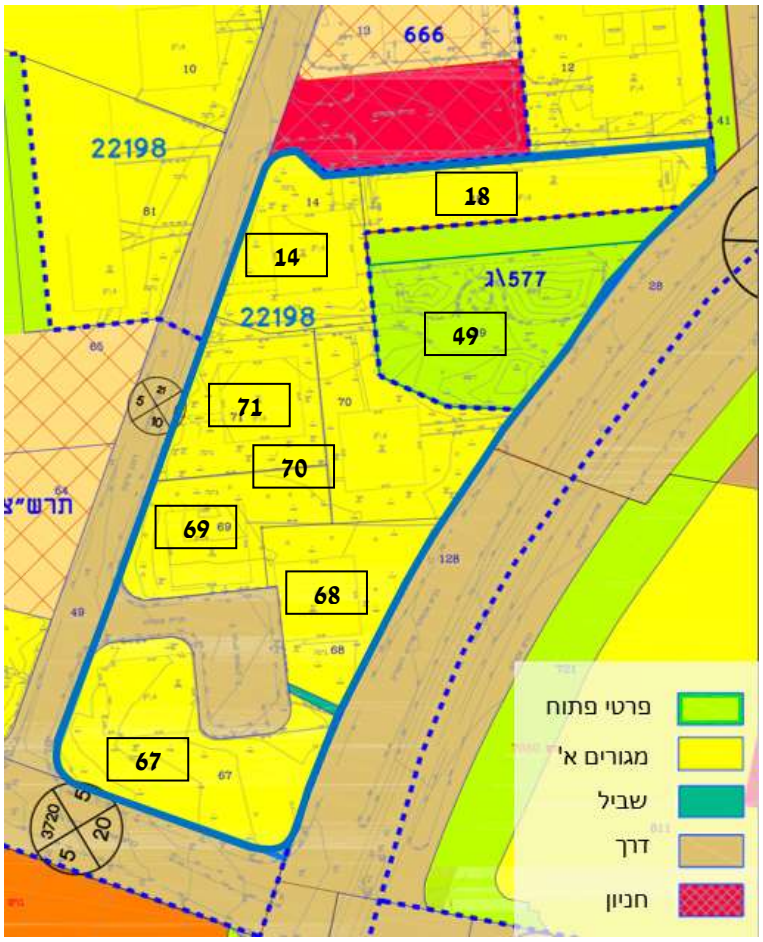
מתכננים: עורך ראשי: ברעלי לויצקי כסיף
נוף: צ'סלר סולמון אדריכלות נוף
תנועה: דגש הנסה
מודד: שליסינגר מדידות
אגרונום: אדיר יעוץ ופיתוח בע"מ

בעלות:

בעלים פרטיים (82%), רשות מקומית (8%), מדינת ישראל (14%), חלמיש (7 דירות דיור ציבורי).

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם ממערב לשד' ירושלים, צפונית לרחוב סהרון, מזרחית לרחוב פיקוס.



בשטח התכנית קיימות 128 יח"ד ב-7 מבנים (שנת בניה 1963): מבנה שיכון אחד, בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 32 יח"ד. בנוסף: 6 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, כל בניין 16 יח"ד. שטח ממוצע ליח"ד במצב הנכנס לפי היתרים כ-71 מ"ר (פלדלת), 82.5 מ"ר (ברוטו).

בנוסף קיימים בתחום התכנית: מגרש ביעוד שטח פרטי פתוח (חלקה 49) בבעלות מדינת ישראל, המקשר בין שד' ירושלים לרחוב הפיקוס במרחב הבין בנייני ומשמש כמרחב ציבורי.
מגרש ביעוד דרך בבעלות העירייה, המשמש לחניה ושביל.
שטח התכנון נמצא בסמוך לתוואי הרק"ל (קו אדום); תחנת "המחרוזת" ממוקמת כ-50 מ' מהקו הכחול.

מדיניות קיימת:

<u>תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)</u>

יעוד הקרקע: אזור 704א', " מגורים בבניה עירונית".51 סימון "ציר מעורב" בדופן שד' ירושלים.

שטחי בניה מותרים: רח"ק 4 (בנוסף 1 רח"ק בגין רסטר "התחדשות עירונית", סה"כ רח"ק 5).

נספח עיצוב עירוני: בינוי עד 8 קומות + קפיצת מדרגת גובה ל-15 קומות בגין רסטר "התחדשות עירונית". גובל ב"ציר ירוק" בחלקו המזרחי לדופן שד' ירושלים.

נספח אזורי תכנון: אזור 704א', "מתחם להתחדשות עירונית" , תוספת 1 רח"ק ועליה בגובה עד 15 קומות.ר-71 "שדרות ירושלים".

נספח תחבורה: שד' ירושלים מוגדרות כדרך עורקית רב-עירונית, הכוללת שביל אופניים, רשת אוטובוסים ראשית ומתע"ן (קו רק"ל אדום).

דרישה למסמך מדיניות: תנאי להפקדת התכנית - הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון (המדיניות אושרה ב2017).

<u>מדיניות שיכוני דרום יפו תא\9080 (2017) – יפו ג'</u>

מסמך המדיניות נועד להנחות הסתכלות כוללת על תהליכי ההתחדשות בשכונות דרום יפו. מסמך זה מגדיר את תחום התכנית כאזור לפינוי בינוי (בהתאם לתא/5000) תוך עמידה ביעדים הבאים:

- שמירה על אוכלוסייה קיימת, תוך שילוב אוכלוסיה חדשה.
- תוספת מבוקרת של יח"ד תוך יצירת תמהיל דיור מגוון, קומת הקרקע תשמש לשימושים שאינם למגורים.
- התייחסות למרחב הציבורי, בדגש על הציר הירוק, רחובות והקשרים לסביבה. דגש על קישוריות מזרח-מערב להולכי רגל בין פנים השכונה לשד' ירושלים ולתחנת הרק"ל.
- שד' ירושלים ישמרו כעורק מרכזי, נדרשת חזית מסחרית לאורך שד' ירושלים וכלפי רחוב סהרון.

מסמך המדיניות מגדיר את מרחב התכנון כמרחב משולב להתחדשות בהליך תמ"א 38 ופינוי בינוי. לאור הקושי בשילוב שני מתווי התחדשות במרחב תכנון בגודל זה ובצורתו הלא רגולרית (נקודת עיקול השדרה), **מומלצת חריגה ממסמך המדיניות בהיבט מתווה ההתחדשות וקידום תכנית פינוי בינוי על כלל מרחב התכנון. זאת לטובת שיפור וייעול התכנון המוצע, תוך שמירה על עקרונות המדיניות למרחב העירוני, מדרג הגבהים העקרוני, הבחנה בין דופן כלפי השכונה לדופן לשדרות ירושלים ושמירה על תמהיל מגוון.**

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/432 (1960), תיקון לתכנית מתאר יפו: קביעת חוקי בניה והוראות, תכנון מחדש והתווית דרכים, קביעת שטחים ציבוריים ושימושי קרקע נוספים, הגדרת גבולות יחידת שכנות. תכנית מתארית הדורשת תכנית מפורטת למימוש.

תרש"צ 3/5/2 (1966):תכנית לרישום שיכונים ציבוריים, חלה על חלקו הצפוני של מרחב התכנון. קביעת אזור מגורים, כבישים וחניות ושבילים.

תרש"צ 3/05/10 (1977) (שינוי לתרשצ 3/05/2 מ-1966): חלה על חלקו הדרומי של מרחב התכנון. קביעת אזור מגורים 3-4 קומות, דרכים וחניה ציבורית, שביל הולכי רגל.

תכנית 2298 (עדכון תכנית 3/5/10 ו 3/5/2) : הגדלת שטח יח"ד.

תכנית 577 ג (1984), <u>שינוי מס' 1 לתכנית מתאר 432</u> : קביעת שפ"פ בלב מרחב התכנון.

תכנית תא\ 2298 (1985) הרחבות דיור – יפו ג'

שטח התכנון : כ- 31 דונם. הגדלה ושינוי דירות ביפו ג' בהתאם למסומן בתשריט, ובהתאם שינוי תרש"צ מס' 3/05/2 ותרש"צ מס' 3/05/10 .

ייעודי קרקע : דרכים, שביל, שפ"פ, שצ"פ, מגורים א (3-4 קומות) -בתחום התכנון מוגדרים הבניינים בקו הכחול בנספח הבינוי כטיפוסים ג' ו-ה'.

זכויות בניה: מתן אפשרות להרחבת דירות עד 80 מ"ר ועד 93.8 מ"ר (עיקרי לא כולל ממ"ד) כתלות בטיפולוגית הבנין. תוספת 25% שטחי שירות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור עקרונות התכנון:

- הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים, בשילוב בניה מרקמית עד 9 ק' ומגדלית עד 18 ק'.
- תוספת שטחי ציבור : תא שטח למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים בריכוזי עצים בוגרים קיימים.
- ארגון מחדש של המרחב הציבורי וקביעת שטחים לא-מבונים במגרשים סחירים בזכות מעבר להולכי רגל בכל ימות השנה ושעות היממה, לשיפור הקישוריות בין פנים השכונה לשד' ירושלים ותחנת הרק"ל.
- הרחבת מרחב הולכי הרגל ברחובות הסובבים, באמצעות הפרשת קרקע להרחבת דרכים וסימון זכות מעבר להולכי רגל במרווחים הקדמיים במגרשי המגורים.
- יצירת עירוב שימושים באמצעות קביעת חזיתות מסחריות כלפי שד' ירושלים ורחוב סהרון.
- קביעת עצים בוגרים בעלי ערך לשימור.
- קביעת יח"ד בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

תיקי מידע בתוקף:

שד' ירושלים 194 – תיק מידע (מס' בקשה 202302281) עבור תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה א'.

בקשות רישוי:

שד' ירושלים 194 - בקשה להיתר מספר 2024-0986 (הגשה מקוונת מספר 31787) : תוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומה א'.

הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 לחוק:

הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שתכלול תאי שטח למגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

הודעה על פי סעיף 78 לחוק:

היתרי בניה בתחום זה יתאפשרו לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים בלבד, ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות, לפרק זמן של 3 שנים, לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לפרסם הודעה על הכנת תוכנית לפי סעיף 77 והודעה על הגבלות בניה מכוח סעיף 78 לחוק התו"ב :
היתרי בניה בתחום זה יתאפשרו לצורך חיזוק מבנים ותוספת ממ"דים בלבד, ללא תוספות בניה וללא הרחבת דירות, לפרק זמן של 3 שנים.

כמו כן, מומלץ כי הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור חשיבותה העירונית, תרומתה הציבורית והרצון לייצר ודאות תכנונית.

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

א. להכין תוכנית לפי סעיף 77 לחוק , כאשר הועדה המקומית תיכנס כמגישת התכנית, לאור חשיבותה העירונית, תרומתה הציבורית והרצון לייצר ודאות תכנונית.

ב. לקבוע את התנאים והמגבלות הבאים להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית : :

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

ג. לפרסם הודעה לפי סעיפים 77 – 78 ע"פ חוק התכנון והבניה על הכנת התכנית והתנאים המגבילים.

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

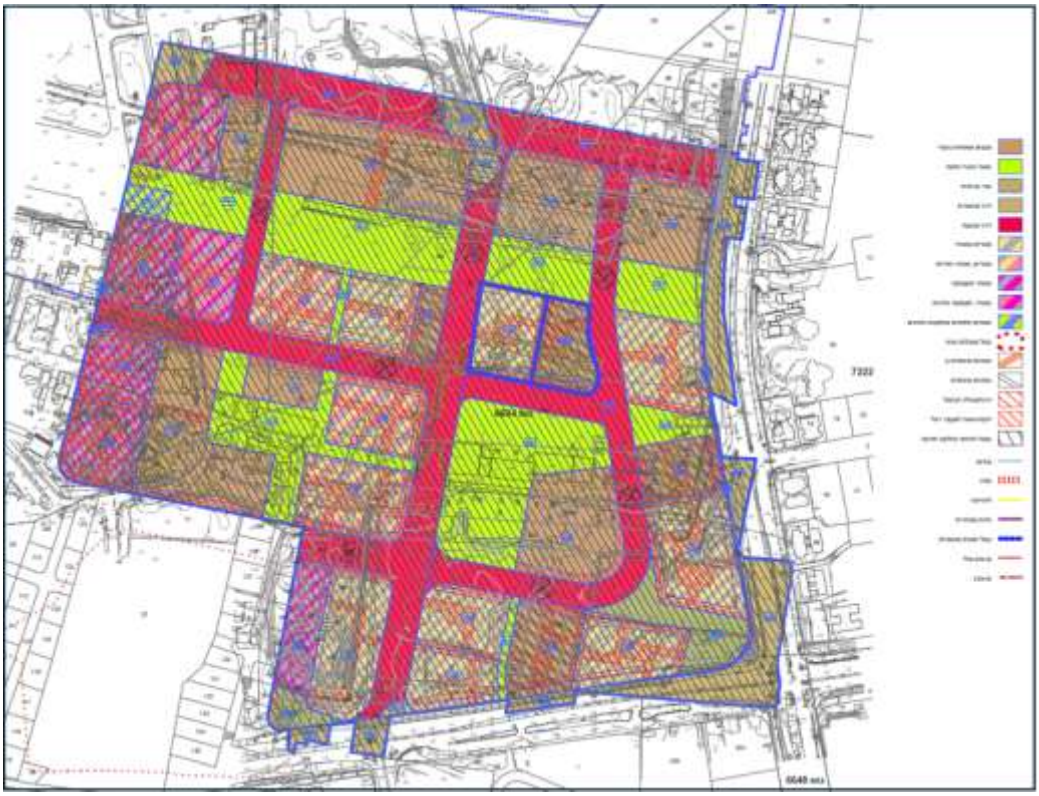
מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 2 מגרש 102, 402

מצפון: שצ"פ 602

ממזרח: כביש 2436 (רחוב מס' 4)

מדרום: כביש 2437 (שדרה מס' 2) ושצ"פ 607

ממערב: כביש מספר 23 (רחוב מס' 3)



102
402

602
402
604
607
35
16

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				243, 246,
6896				32

שטח התכנית:

מגרש 102: 5.614 דונם

מגרש 402: 4.624 דונם

סה"כ: 10.238 דונם

מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים + MVRDV

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות בניה ירוקה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

תברואה: יוזמות

תחזוקה: טרם נבחר

אקוסטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

בעלות: מנהלי מתחם שדה דב המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול

ניהול ופיקוח פרויקט: אפרתי מדפיס

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי, בתחום המגרשים קיימים עצים בודדים.

מצב תכנוני קיים:

תמ"ל 3001 שדה דב-אשכול (2021)

מגרש 102

- ייעודי קרקע– מגורים ומסחר.
- בינוי – מגדל עד 35 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות.
- מס' יח"ד – 365

מגרש 402

- ייעודי קרקע - מבנים ומוסדות ציבור,
בשימושים: מגורים (דיור בר השגה עירוני), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- בינוי – מגדלון עד 16 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות.
- מספר יח"ד – 200

מצב תכנוני מוצע :

1.התכנון

סכמת תכנון – יח' תכנון 2

תיאור כללי

יחידת תכנון מס ' 2 כוללת שני מגרשים האחד בייעוד מגורים ומסחר (102) והשני מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (402) .
הבינוי כולל מגדל בגובה עד 35 קומות , מגדלון בגובה עד 16 קומות , ובניה מרקמית בגובה 9 קומות.
תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כללים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי ושימושי קומת הקרקע.

טבלת נתונים:

מגרש 102

נתונים		לפי תכנית תמל 3001	מבוקש	הערות
שטחים עיקריים	מ"ר	29,290	29,290	
שטחי שרות	מ"ר	35,175	35,175	
מרפסות	מ"ר	5,110	5,110	
קומות	מרקמי	9	9	
	מגדל	35	35	ובנוסף קומה טכנית
	חניון תת קרקעי	5	5	
גובה	מרקמי מ"א	35 מ'	35 מ'	כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'
	מגדל מ"א	130 מ'	130 מ'	כולל 5 מ' גג טכני
תכסית בינוי	מ"ר	3,087 (55%)	3,087 (55%)	
תכסית מרתף	מ"ר	85%	85%	

מגרש 402

נתונים		לפי תכנית תמל 3001	מבוקש	הערות
שטחים עיקריים	מ"ר	14,220	14,220	
שטחי שרות	מ"ר	16,980	16,980	
מרפסות	מ"ר	2,800	2,800	
קומות	מרקמי	9	9	

	מגדלון	16	16	ובנוסף קומה טכנית
	חניון תת קרקעי	5	5	
גובה	מרקמי מ"א	35 מ'	35 מ'	כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'
	מגדלון מ"א	63.5 מ'	63.5 מ'	כולל 5 מ' גג טכני
תכסית בינוי	מ"ר	2,543 (55%)	2,543 (55%)	
תכסית מרתף	מ"ר	85%	85%	

תכסית מרתפים מקסימלית 85%
יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנויה ביחידת התכנון לא יעלה על 35% מתכסית הבניה המקסימלית הניתנת לבניה ביחידת התכנון בהפחתת שטחי החלחול וזיקת ההנאה הקבועים בתשריט

<u>הדמיית המבנים</u>

תכנית הפיתוח

רחבת כיבוי אש

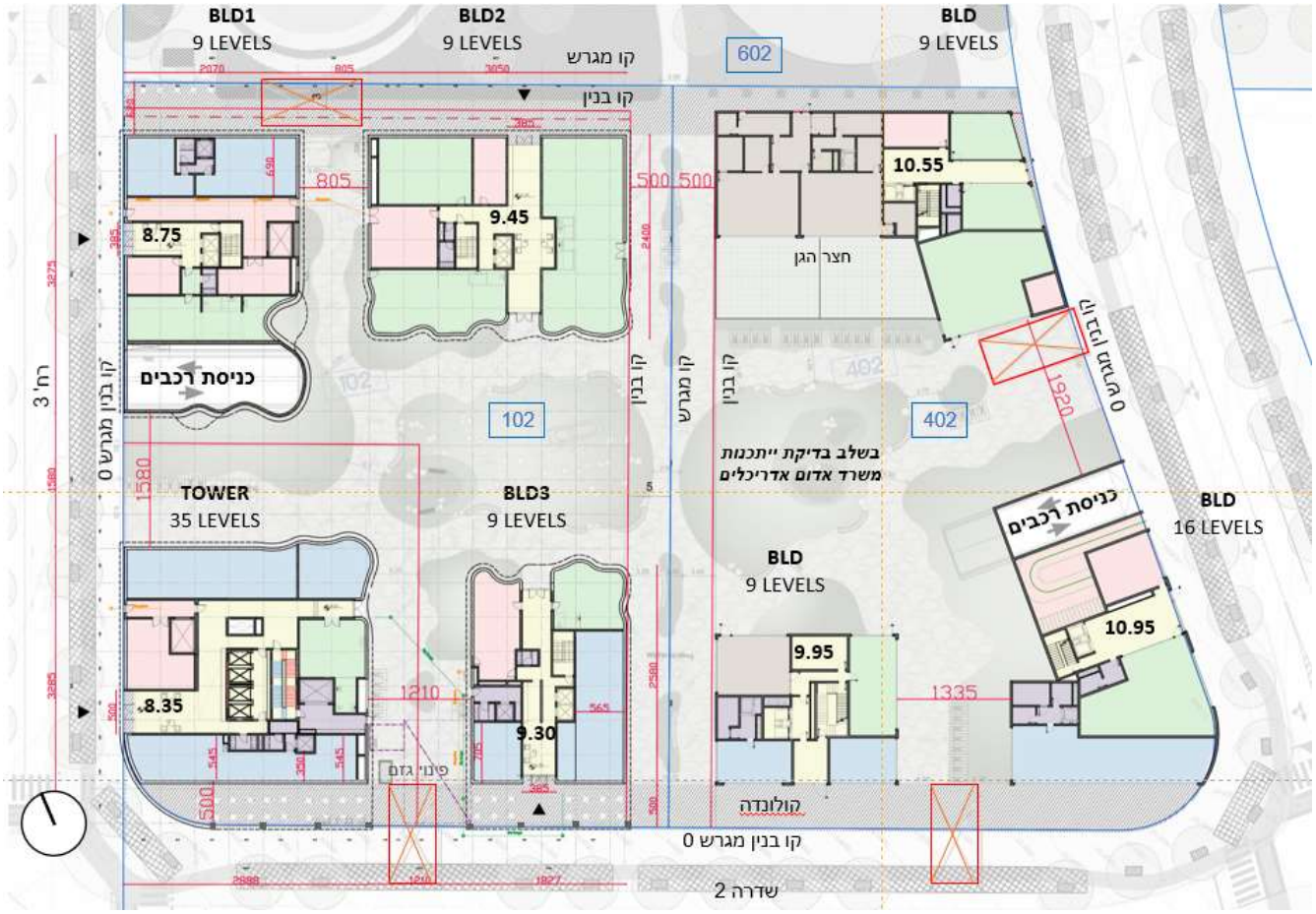
גמלי מים

פיר אויר צח

אוורור ח.שנאים

אזור פינוי גזם + הכנת ציוד ח.שנאים

תכנית קומת הקרקע : שימושים



2. העיצוב האדריכלי

2.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א תיאור כללי-

התכנון במגרשים השונים משלב מגדל, מגדלון ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו 0 לרחוב, כאשר ברחוב הדרומי (שדרה 2) מוגדרת קולונדה מסחרית בעומק 5 מ' לפי תשריט התב"ע

יח' מסחר נוספות יופנות לכיוון צפון לעבר שצ"פ 602 ולכיוון החצר הפנימית.

נפחי הבניה של שני המגרשים מייצרים חצר פנימית שתרשם כולה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, כמו כן שביל מעבר בזיקת הנאה עובר במרכז החצר בקו חיבור המגרשים.

קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים .
מגרש 402 יכלול בנוסף לשימושים הנ"ל גם שימוש ציבורי.

ב. קווי בנין -

קווי הבנין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל/3001 – שכונת אשכול , שדה דב
ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022

1) הבניינים יתוכננו בקו אפס לרחובות ההיקפיים, היצמדות לקו 0 מחוייבת לאורך 75% מאורך הבינוי בחזית לפחות.
2) הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית מקסימלית.
3) מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ' , לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

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

- המגדל והמגדלון ממוקמים בצידה הדרומי של יחידת התכנון.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים ככל שמתאפשר.
- הבינוי יעמוד בהנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב אולם תינתן גמישות עיצובית של המבנים כלפי החצר הפנימית
- חזיתות מסחריות יפנו לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתוכננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה
- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ללא מגבלות זמן או שימוש.
- בכל מגרש יוגדר כ 15% מהשטח פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה.

2.3 <u>קומת הקרקע – קומת הכניסה</u>

א. <u>כניסות המבנים</u>

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו ככל הניתן בחזית הרחוב ויותר למקמן בדפנות הצידיות כדי לאפשר מסחר רציף לרחוב (לבחינה במסגרת תוכנית עיצוב מפורטת לכל מגרש)
- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תתאפשר יציאה נוספת לחצר כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים.
- כניסות המסחר ישולבו בוויטרינות ותהיינה במפלס הרחוב הגובל.
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעולים בחזיתות הפונות לרחוב (לא כולל חדרי אופניים)

- הכניסה לחניון התת קרקעי תתוכנן בתוך נפח הבניין.

2.4 <u>תנועה</u>

- תקן חניה – לפי תמ"ל 3001.
- רחבות כיבוי אש – לתיאום במסגרת תוכנית בינוי ועיצוב מפורטת לכל מגרש
- כניסות לחניון – הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבינוי ובהתאם לתב"ע.
- החניות למסחר לא יוצמדו.
- חניות אופניים – ימוקמו בפיתוח, בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע והמרתף. יותר שימוש במעליות ייעודיות או רמפת אופניים מקומת הקרקע לחדרים במרתף. יותר למקם עד כשליש מחניות האופניים בתחום הפיתוח.

2.5 <u>מערכות</u>

א. אצירה ופינוי אשפה , מחזור -

- פינוי אשפה רטובה – דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדר פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. חדרי המגופים יתוכננו בקומת המרתף העליונה ולפי הנחיות הספק העירוני.
- אשפה גושנית ומחזור –
  - חדרי המחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
  - חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי אש
  - ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול, לא תותר העמדת פחים ברחובות או חצרות.

3 הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים/זיקות הנאה</u>

- שטח הקולונדה יסומן בזיקת הנאה לציבור עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההיקפיות.
- כל שטח המגרש שאינו בנוי ישמש כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא הגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- שטח זיקת ההנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. <u>שטח פנוי מבנייה -</u>

- 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על-פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ב. **הוראות כלליות -**

- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים כלפי החצרות הפנימיות וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות.
- טיפול בהפרשי גובה יעשה ככל הניתן ללא מדרגות.

כל המעברים בין המבנים יתוכננו ככל האפשר כמקשה אחת ללא הפרדה ללא הפרדה מפלסית מהרחובות הסובבים אותם.

- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- עצים אשר סומנו כעצים לשימור יפורטו במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות לכל מגרש ויוצג סקר עצים עבורם.
- תשמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב מינימלי של 3מ' בדופן הצפונית של יחידת התכנון לכיוון מגרש 602 (הפארק הלינארי).
-

ג. **צל ונטיעות-**

- תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- יינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- יתוכנן גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בית הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תוכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- בחירת מין וזן העץ יבחר מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב.

4. מאפייני בנייה ירוקה

בהתאם לנספח א' להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב ברובע שדה דב יוני 2022 ובהתאם להנחיות המחלקה לבנייה בת קיימא.

4.1 נספח אנרגיה יוגש במסגרת תוכנית העיצוב בכל מגרש ביחידה

4.2 נספח ניהול נגר יוגש במסגרת תוכנית העיצוב לכל מגרש ביחידה.

4.3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"' 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת ההגשה להיתר בניה

5. גמישות

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

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה

אישור תוכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תוכנית זו, עבור כל מגרש בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תיאום עם הגורמים העירוניים לרבות : היחידה לתכנון בר קיימא ואגף התנועה.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תיאום עם הגורמים העירוניים לרבות : היחידה לתכנון בר קיימא ואגף התנועה.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

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

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 2 מגרש 102

מצפון: שצ"פ 602- חלק מהפארק הלינארי

ממזרח: מגרש ציבורי מספר 402 עבור דיור בר השגה עירוני

מדרום: רחוב 2437 ושצ"פ 607

ממערב: רחוב 2438

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				243, 246,
6896				32

שטח התכנית:

5.614 דונם (מגרש 102)

מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים + MVRDV

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות בניה ירוקה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

תברואה: יוזמות

תחזוקה: טרם נבחר

אקוסטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

בעלות: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול

ניהול פרויקט: אפרתי מדפיס

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי, קיים עץ אחד (וושינגטוניה חסונה) הפטורה מרישיון כריתה ביעוד מגורים, מלבד עץ זה, לא קיימים עצים נוספים.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תמל/ 3001 אושרה למתן תוקף בתאריך 19.05.2021 . התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

תכנית עיצוב ליחידת תכנון 2 שתחול על מגרש זה מגדירה את עקרונות התכנון למגרש וקובעת כי תנאי להגשת היתר בתחום יחדת התכנון יהיה אישור תכנית עיצוב למגרש בקנה מידה של 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע.

מצב תכנוני מוצע :

הדמיית נפחי המבנים :

<u>תכנית פיתוח מגרש 102:</u>

מקרא שימושים קומת קרקע:

- רחבת כיבוי אש
- גמלי מים
- לובי מגורים
- פיר ש.ע עולים לגג
- רווחת דיירים
- מנדוף מסחר
- מסחר שטח כללי
- פיר אויר צח
- פינוי אשפה
- אוורור ח.שנאים
- לובי ומעלית אופניים
- אזור פינוי גזם + הכנסת ציוד לח.שנאים

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 2 לפי תמל 3001. במגרש 365 יח"ד.

בקומת הקרקע ממוקמים לוביי הכניסה לקומות המגורים, מסחר מלווה רחוב ושימושים נלווים למגורים ולמסחר. בתת הקרקע -חמישה מפלסי חניה, חדרים טכנים ומחסנים. בפרויקט שלושה בניינים מרקמיים בני 9 קומות, ומגדל בן 35 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור בזיקת הנאה לציבור.

טבלת נתונים:

נתונים		לפי תכנית תמל 3001	מבוקש	הערות
שטחים עיקריים	מ"ר	29,290	29,290	
שטחי שרות	מ"ר	35,175	35,175	
מרפסות	מ"ר	5,110	5,110	
קומות	מרקמי	9	9	
	מגדלון	אין	אין	
	מגדל	35	35	
	חניון תת קרקעי	5	5	
גובה	מרקמי מ"א	35 מ'	35 מ'	כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'
	מגדלון מ"א	אין	אין	
	מגדל מ"א	130 מ'	130 מ'	כולל 5 מ' גג טכני
תכסית בינוי	מ"ר	3,087 (55%)	3,087 (55%)	
תכסית מרתף	מ"ר	85%	85%	

תכסית מרתפים מקסימלית: 85%
יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנויה ביחידת התכנון לא יעלה על 35% מתכסית הבניה המקסימלית הניתנת לבניה ביחידת התכנון בהפחתת שטחי החלחול וזיקת ההנאה הקבועים בתשריט.

הדמיות:

1. עיצוב אדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר. בפרויקט ארבעה מבנים, 3 מרקמיים בני 9 קומות ומגדל בן 35 קומות.

ב. **עקרונות תכנון**- עקרונות התכנון המרכזיים הם יצירת מתח בין חזיתות רחוב סולידיות לחזיתות חצר דינמיות, תוך התחשבות בסביבה, תפקוד המבנה וצרכי המשתמשים ,כדי ליצור מבנים מעניינים, פונקציונליים ונעימים לשהייה ויצירת חצר פנימית גדולה עם מגרש 402 ושמירה על צירי תנועה החוצים את יחידת התכנון.

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

<u>מבנים מרקמיים בני 9 קומות</u>- קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 קומות למגורים. גובה הבניין 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה מעקה הגג העליון. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' ברוטו המיועדת למסחר, לוביים ושימושים לרווחת הדיירים. קומה טיפוסית בגובה 3.5 מ' ברוטו לשימוש מגורים.

<u>מגדל בן 35 קומות</u>- קומת קרקע מסחרית ומעליה 34 קומות למגורים ובנוסף קומת גג טכני. גובה הבניין 130 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה מעקה הגג הטכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר, לוביים ושימושים לרווחת הדיירים. קומה טיפוסית בגובה 3.5 מ' ברוטו לשימוש מגורים ובנוסף קומת גג טכני בגובה 5 מ' ברוטו. תכסית מקסימלית לקומה במגדל תהיה 950 מ"ר.

גובה הקולונדה לא יעלה על 4.5 מ'.

ד. **קווי בניין** – (לפי תשריט מצב מוצע בתמל 3001)

- קו בניין קדמי דרומי: 0
- קו בניין צידי צפוני: 3
- קו בניין צידי מזרחי: 5
- קו בניין קדמי מערבי: 0

המרחק בין שני בניינים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר

בבניין העולה על גובה 9 קומות יהיה המרחק לפחות 12 מ'

ה. **תמהיל, גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**:

דירות	תמהיל לפי תב"ע	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	30-60	48	כ -91	25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	61-85	70	כ-91	25%
גדולות-	86	99	כ-183	50%

86 מ"ר ומעלה				
סה"כ		365		100%

1.3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים**:

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו בעלי 2 גוונים בהתאם להנחיות המרחביות וישלבו לוחות כדוגמאת לוחות בחיפוי גמר טרצו בהיר ולוחות בחיפוי בטון בגוון בהיר . ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי זמן, מז"א וסמיכות לים. לא יותר חיפוי אלומיניום.
- שיטת המעטפת הינה בתליה יבשה.
- בכל הבניינים רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי בשילוב אדניות עבור צמחיה .
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50 ס"מ.

ב. **פתחים** -

- במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית
- במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות

ג. **מרפסות:**

- במרקמי - המרפסות הפונות לרחוב תהיינה אחת מעל השניה .
- במגדל - המרפסות הפונות לרחוב תהיינה אחת מעל השניה , למעט מקומה 25 ומעלה
- תתאפשר גמישות בעיצוב הנפחים והחזיתות כלפי החצר המשותפת כפי שמופיע במסמכי תכנית העיצוב.

כלפי השצ"פ מצפון ישמרו חזיתות הדומות לעיצוב החזיתות לכיוון הרחובות

- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצוב המגדל. תחזוקה האדניות באחריות וע"י חברת הניהול עבור כל השימושים
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ולא פחות מ-50 ס"מ.
- האדניות יבוצעו מחומר איכותי ועמיד בתנאים של קו שני לחוף הים. באדניות יוטמעו פתחים ומחברים להשקייה וניקוז.
- המצעים באדניות יהיו מצעים מנותקים
- הצמחיה באדניות תוגדר בהתאם למפנה האדניות (מזרחי, דרומי וכו')
- הצמחיה תהיה עמידה ומותאמת לרוחות ולאתגרי האתר, ותהיה קלה לתחזוקה
- המינים לא יהיו מינים מלכלכים עם פריחות ופירות המצריכים תחזוקה רבה

- תהיה גישה לכל האדנית מפנים החללים/מהחזית לטובת תחזוקה
- אופן השקיית האדניות- השקיה מרכזית. ראשי מערכת ממוקמים בקומות בארונות השקיה כל מספר קומות או בגג
- כתנאי להיתר בניה תוגש התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג הטכני הוא המשך של מישור החזית ובגמר זהה לו.
- גודל מרפסת ממוצע 14 מ"ר ליח"ד : עבור דירה קטנה 10 מ"ר בממוצע, עבור דירה בינונית 14 מ"ר בממוצע ועבור דירה גדולה 16 מ"ר ממוצע.
- חישוב שטחי הבניה, לרבות למרפסות, בשלב היתר הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.

ד. קומה טיפוסית:

- הקומות הן טיפוסיות למעט הטיפול במרפסות לכיוון החצר הפנימית.
- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות שמתחתיהן

ה. מסתורי כביסה

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במרפסות באופן נסתר ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ו. הצללות וסגירות חורף

סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו לכיוון החצר הפנימית, באופן אחיד לכל בתי העסק בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ 4 מ'.

ז. שילוט

שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.

לא יותר שילוט קבלן על חזיתות מבנים

ח. חזית חמישית

במגדל מתוכנן איזור טכני עבור מערכות מ"א ודוודים אשר יתוכננו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בקצב הפתחים בחזית הבניין ולא יעלה על רוחב 4.1 מ. פרט הרפפה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אשר יורחקו ממעקה הגג במרחק שלא יפחת מ2מ'

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50%מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

גמר הקומה הטכנית יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יוצע במצגת ויאושר ע"י אדריכל העיר

ט. תאורה אדריכלית -

התאורה תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטיים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

לא תותר תאורת הצפה כללית.

ככל ותבוקש תאורה אדריכלית יש לאשרה מול יחידת אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר

י. בריכות שחיה – לא מתוכננת בריכת שחיה.

יא. **פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה** – לא מבוקשות הקלות

יב. **יחס להנחיות מה"ע לרובע שדה דב –**

- עיצוב חזיתות הבניינים הפונות לרחוב יהיה דומה בין הבניינים.

1.4. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע –

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, שימושים נלווים למגורים כגון לובי, חדרי אופניים, חדרי דיירים וכדו'.
- קומת הקרקע תכלול שטחי שירות עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית. לא יותרו שטחי תפעול בצמוד לחזיתות לרחוב.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמ"ל 3001.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.

ב. כניסות המבנים

- הכניסות למבנים תהיינה מהרחובות הסובבים.

למבנה מספר 2 (ראה סימון מספור לצד כל בנין המוצג בתכנית הפיתוח) תתאפשר כניסה מהדופן הצפונית הפונה אל השביל הגובל בשצ"פ.

- כניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
- רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ'.

ג. שטחים משותפים בנויים:

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים, לובי ומעליות אופניים, חדרים לפינוי אשפה עבור המסחר והמגורים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בקומות המגורים קיימים שטחים משותפים למערכות ולמיגון.

ד. **הוראות נוספות:**

- במגדל מבוקשות 8 דיוריות . לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון. לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך.

1.5 נגישות

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

1.6. תנועה

א. תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

ב. תקני החנייה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה ולא יותר מ1:1.

ג. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ-2.5 ליח"ד.

ד. תקן חניה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.

ה. תקן חניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר- הנמוך מבניהם, בהתאם להוראות תמ"ל 3001.

ו. חניות המגורים יופרדו פיזית מחניות המסחר.

ז. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 2438. שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח .למעט ניקוז ותיעול המים.

ח. מתקני חניות אופניים

עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר.

ט. אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב. 10% מהחניות תהיינה בפיתוח ובחדרים יעודיים בבינוי קומת הקרקע, 90% הנותרים בחדרים יעודיים בחניון.

י. לא יותרו חניות אופנים בתליה – יתאפשר שימוש במכפילי חניה.

יא. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

יב. הגישה לחניוני האופנים תעשה ע"י מעליות בנגישות ישירה משביל האופנים העירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא.

גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. הגישה תעשה בשתי מעליות בגודל מינימלי 180/220 שימוקמו באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים בתת הקרקע ישמר מעבר ישיר בין חדר האופניים לגרעני המבנים. שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.

יג. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על מדיוניות 9144 של העירייה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

יד. ב15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. מקומות החניה יהיו הקרובות ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים), ויהיו מסומנות.

טו. תוקם מערכת לניהול טעינה.

טז. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

יז. בחניות האופניים במבנה, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

יח. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

1.7. מערכות

א. ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח

ב. מתקנים טכניים והנדסיים – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע ובגג הטכני. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות. במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים. פתחים טכנים ורפפות בחזית, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

ג. צוברי הגז ישולבו בפיתוח בהתאם לתקנים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ד. פליטת CO תבוצע מרמפת הכניסה לחניה.

ה. כניסת אוויר תעשה באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן.

ו. מערכות מיזוג אויר - ירוכזו בחלל טכני בקומות ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הצד הפנימיות (למעט מערכות המגדל שיומקמו במסתור קומתי הפונה לחזית הקידמית) ועל גגות המבנים ויוסתרו על ידי רפפות ומעקה הגג.. אלמנטים להסתרת המערכות ישולבו באופן שאינו פוגע בעיצוב המבנים.

ז. איוורור חניונים ושטחים מסחריים - שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, אוורור חדר הטרפו ייהיה בקומת הקרקע בקו החזית בתכסית הבינוי . פתחי כניסת אוויר מחניונים

ימוקמו בקומת הקרקע בתכסית הבנין לחזית צידית. פליטת אויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות במגדלונים.

ח. ארובות לבתי אוכל יתוכננו באמצעות מנדפים בכל חללי המסחר. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד 2 מ' מעל גג עליון. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. אגזוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.

ט. חדרי הטרפו יורחקו מאזורי שהייה רציפה לפחות ב-5 מ'.

י. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

יא. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

יב. תאים פוטוולטאים: מירב השטחים על הגגות יוקצו להתקנת מערכות יעילות לחימום מים ותאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה. תכנון מפורט של מיקום התאים יבוצע לקראת קבלת היתר הבניה. על פי סקר אנרגטי שבוצע לפרויקט, המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי מדיניות 9144 של עיריית תל אביב והוראות התמ"ל לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפחת מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

1.8 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –

א. **פינוי אשפה בשני זרמים פניאומטים**- חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

ב. **אשפה גושנית ומיחזור** –

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בצד הדרומי של הפרויקט עפ"י התכנית המצורפת.
- מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור ופסולת שאינה מותאמת לפינוי פניאומטי לקומת הקרקע ביום הפינוי לרבות פסולת בניין.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

1.9 כיבוי אש –

א. **ברזי הסניקה** ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים.

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

ג. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

1.10 הנחיות אקוסטיות -

א. יחידות העיבוי של המזגנים של דירות המגורים ושל שטחי המסחר והשטחים הציבוריים תוצבנה במיקומים שיבטיחו עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

ב. יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי רעש משטחי המסחר בקומת הקרקע לדירות המגורים.

ג. החזיתות תטופלנה אקוסטית להבטחת רמת רעש שלא תעלה על Leq = 40 dB(A) בשעת שיא, בתוך חדרי מגורים ושינה, כתוצאה מהתחבורה בכבישים הסמוכים לבניין, במצב של חלונות סגורים.

ד. מפוחי אוורור החניון יטופלו אקוסטית באופן שרמת הרעש בתוך החניון לא תהיה גבוהה מ- 70 dB(A), ובחוץ, במרחק 1 מ' מפתחי האוורור, לא תהיה גבוהה מ- 65 dB(A).

ה. כל המערכות המכאניות תטופלנה אקוסטית להבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, ובסדרת תקני 1004.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים /זיקות הנאה

ו. בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.

ז. השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.

ח. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון (מגרש 602) ומדרום (מגרש 607) והחצר בזיקת הנאה של המגרש ממזרח (מגרש 402) אשר הינה חלק מתכנית הפיתוח של יח' תכנון מס' 2 לתכנית .

ט. תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

י. יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.

יא. באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%.

יב. בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות

יג. חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.

יד. כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.

טו. יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ויעמדו בתקן 9144.

טז. תשמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב מינימלי של 3מ' בדופן הצפונית של המגרש לכיוון מגרש 602 (הפארק הלינארי).

2.2 פיתוח השטח

א. **שטח פנוי מבנייה –** 18.5% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם 10.1% שטח מגונן ו-8.4% ריצוף מחלחל.

ב. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים.**

- תכנון הנוף במגרש יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית במגרש.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ', ללא בטון ושיפועים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. יתוכנן בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, לרבות מתחת לשבילים וריצופים כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
  - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.

- עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

- נטיעת עצים במדרכות:

  - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
  - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
  - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

- צל ונטיעות במרחב הציבורי:

  ז. במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086.
  ח. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

ג. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. התכנון יכלול ריצוף חוץ בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ייעשה שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ0.25.

ד. **תחזוקה, פרטי עירייה** - יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ה. **השקיה** - כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.

ו. **תאורה** - תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן. פתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

ז. **אלמנטים ייחודיים בפרויקט** - כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י יחידת אדריכל העיר בעירייה וע"י מחלקת שפע.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, , בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

עפ"י לדו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ\ש, 9 מ\ש, 15 מ\ש, 20 מ\ש- ללא חריגה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרוייקט, הפרויקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. מרבית החזיתות הדרומיות חשופות לקרינה במידה מספקת. מרבית חזיתות הפרויקט עצמו חשופות לשמש חורפית . מרבית גגות המבנים סובבים לפרויקט וגגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים המרקמיים בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה C עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה B כממוצע לבניין.

המגדל בתחום התכנית יידרש לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה B עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה A כממוצע לבניין.

ד. ניהול אנרגיה

- **<u>ייצור אנרגיה:</u>** <u>יוצבו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לייצור לפחות ל-10% מצריכת האנרגיה החזויה, שתיקבע לפי מסקנות נספח האנרגיה.</u> **הפריקט מחוייב לייצר 409,560 קוט"ש בשנה**
- **<u>מרכז אנרגיה:</u>** יידרש מרכז אנרגיה, כחלק מהנחיות נספח האנרגיה.
- **חימום מים סניטריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ:**COP=3.25**. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה **A** לכל הפחות
- **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין

(למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעין חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

ה. ניהול מי נגר

א. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ב. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ג. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם 10.1%פנויים גם מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ו. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהמסחר ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ז. איוורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. יש להתקין מאווררי תקרה בקוטר 52 אינץ' בחללים המשותפים בדירות שאינן זוכות באוורור מפולש.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצופים 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.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו .

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

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

6. תנאים לפתיחת בקשה:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשת אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 (בניה ירוקה).
2. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- חיסכון במים: פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- תכנית פרישת גג כחול / ירוק על % 50משטח הגג.
- סימון חניות אופניים.
- עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים.

3. אישור אדריכל העיר.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
6. חתימה על התחייבות להקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינון בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
7. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
8. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
9. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
10. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
11. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
12. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס **NAF** בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. הצגת **NFA** מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע
4. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא זיהום /ניטור מי תהום בתחום המגרש.

8. תנאים לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. הקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינון בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו

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

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום תכנית קומת הקרקע מול משרד אדריכל העיר לרבות תיאום עומק השטחים המסחריים.
3. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר ומיקום חללים טכניים
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
7. סיום תאום לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV בבניה המרקמית.
8. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
9. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
11. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
12. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
13. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
14. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור ע"י אגף התברואה.
15. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
16. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
17. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
18. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
19. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
20. בהתאם לחוו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב- אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום תכנית קומת הקרקע מול משרד אדריכל העיר לרבות תיאום עומק השטחים המסחריים.
3. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר ומיקום חללים טכניים
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
7. סיום תאום לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV בבניה המרקמית.
8. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
9. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
11. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
12. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
13. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
14. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור ע"י אגף התברואה.
15. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
16. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
17. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
18. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
19. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
20. בהתאם לחוו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב- אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

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

תכנית עיצוב ופיתוח מגרש 108

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 8 מגרש 108

מצפון : רחוב 2436

ממזרח : כיכר עירונית

מדרום : רח' שי עגנון ושכונת כוכב הצפון

ממערב : מגרש 404

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				226, 228, 329

שטח התכנית:

6.258 דונם

מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים + MVRDV

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות בניה ירוקה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

תברואה: יוזמות

תחזוקה: טרם נבחר

אקוסטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

ניהול ופיקוח: אפרתי מדפיס

יזם: קבוצת בעלי קרקע ברשות משה ליפקה

בעלות: קבוצת בעלי קרקע ברשות משה ליפקה

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי עם עצים קיימים מחוץ לגבולות המגרש.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תמל/ 3001 אושרה למתן תוקף בתאריך 19.05.2021 . התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

תכנית עיצוב ליחידת תכנון 8 , תע"א/ תמ"ל 3001(8), אושרה בתאריך 3.5.23 והיא חלה על מגרשים 108, 109, 110,404, 610. גבולות תע"א/ תמ"ל 3001(8): מצפון רחוב מס' 2436, מדרום רחוב ש"י עגנון, ממזרח- מגרש 501 (כיכר עירונית) רחוב לוי אשכול, ממערב רחוב מס' 2438. תכנית העיצוב ליחידת התכנון מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי, החצרות בזיקת ההנאה והשימושים בקומת הקרקע.
תע"א/ תמ"ל 3001(8) קובעת כי תנאי להגשת היתר בתחום יחדת התכנון יהיה אישור תכנית עיצוב למגרש בקנה מידה של 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 8 לפי תמל 3001. במגרש 409 יח"ד.

בקומת הקרקע ממוקמים לוביי הכניסה לקומות המגורים, מסחר מלווה רחוב ושימושים נלווים למגורים ולמסחר. בתת הקרקע -חמישה מפלסי חניה, חדרים טכנים ומחסנים. בפרויקט ארבעה בניינים מרקמיים בני 9 קומות, מגדלון בן 16 קומות ומגדל בן 37 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור בזיקת הנאה לציבור.

טבלת נתונים:

נתונים		לפי תכנית תמל 3001	מבוקש	הערות
שטחים עיקריים	מ"ר	34,100 מ"ר	34100	
שטחי שרות	מ"ר	41,209 מ"ר	41209	
מרפסות	מ"ר	5,726 מ"ר	5726	
קומות	מרקמי	9 קומות	9 קומות	
	מגדלון	16 קומות	16 קומות	
	מגדל	39 קומות	37 קומות	
	חניון תת קרקעי	5 קומות	5 קומות	
גובה	מרקמי מ"א		36.00 מ'	
	מגדלון מ"א		60.5 מ'	
	מגדל מ"א		141 מ'	
תכסית בינוי	מ"ר	3442 מ"ר (55%)	3379 מ"ר (54%)	
תכסית מרתף	מ"ר	5319 מ"ר (85%)	5319 מ"ר (85%)	

הדמיות:

תכנית פיתוח השטח

1. עיצוב אדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרוויקט

ו. **תיאור כללי** – בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר. בפרויקט ארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות, מגדלון בן 16 קומות ומגדל בן 37 קומות.

ז. **עקרונות תכנון**- עקרונות התכנון המרכזיים הם יצירת מתח בין חזיתות רחוב סולידיות לחזיתות חצר דינמיות, תוך התחשבות בסביבה, תפקוד המבנה וצרכי המשתמשים ,כדי ליצור מבנים מעניינים, פונקציונליים ונעימים לשהייה תוך שמירה על צירי התנועה בתוך הבלוק העירוני וגישה לכיכר העירונית ממזרח.

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

מבנים מרקמיים בני 9 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 קומות למגורים. גובה הבניין 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר- במבנים בהם יש קולונדה גובהה לא יעלה על 4.5מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5מ'.

מגדלון בן 16 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 15 קומות למגורים. גובה הבניין 60.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5 מ'.

מגדל בן 37 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 36 קומות למגורים. גובה הבניין 141 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר. קולונדה בגובה 7.5 מ'. קומה ראשונה תהיה בנסיגה לשימוש רווחת הדיירים. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5 מ'.

ט. **קווי בניין** – (לפי תשריט מצב מוצע בתמל 3001)

קו בניין קדמי דרומי: 0
קו בניין צידי צפוני: 0
קו בניין צידי מזרחי: 0
קו בניין צידי מערבי: 5

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

י. **תמהיל, גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:**

דירות	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	55	כ -102	25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	76	כ-102	25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	108	כ-205	50%
סה"כ		409	100%

יא. **פתחים** -

- במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית
- במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות

1.3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

יג. **חומרים**:

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו חומרי מליטה כגון טרצו בעל 2 גוונים בהתאם להנחיות המרחביות. גוון בהיר לרוב הבניין וגוון ירקרק בהיר לחלק "הדינמי" בחזית. ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי זמן, מז"א וסמיכות לים- לא יותר חיפוי אלומיניום.
- שיטת המעטפת הינה בתליה יבשה.
- בכל הבניינים רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי בשילוב אדנית עבור צמחייה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50 ס"מ.

יד. **מרפסות:**

- בחזיתות הפונות לרחוב המרפסות תהיינה אחת מעל השניה, ברצף לכל גובה הבניין.
- תתאפשר גמישות בעיצוב הנפחים והחזיתות כלפי החצר המשותפת כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- כל המעקות יהיו ממסגרות או מעקה בנוי בשילוב אדנית עבור צמחייה.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצובם. תחזוקת האדניות באחריות וע"י חברת הניהול עבור כל השימושים
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ולא פחות מ50סמ' נטו
- האדניות יבוצעו מחומר איכותי ועמיד בתנאים של קו שני לחוף הים. באדניות יוטמעו פתחים ומחברים להשקייה וניקוז.
- המצעים באדניות יהיו מצעים מנותקים
- הצמחיה באדניות תוגדר בהתאם למפנה האדניות (מזרחי, דרומי וכו')
- הצמחיה תהיה עמידה ומותאמת לרוחות ולאתגרי האתר, ותהיה קלה לתחזוקה
- המינים לא יהיו מינים מלכלכים עם פריחות ופירות המצריכים תחזוקה רבה
- תהיה גישה לכל האדנית מפנים החללים/מהחזית לטובת תחזוקה
- אופן השקיית האדניות- השקיה מרכזית. ראשי מערכת ממוקמים בקומות בארונות השקיה כל מספר קומות או בגג
- כתנאי להיתר בניה תוגש התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג הטכני הוא המשך של מישור החזית ובגמר זהה לו.
- גודל מרפסת ממוצע: דירה קטנה 10 מ"ר, דירה בינונית 14 מ"ר, דירה גדולה 16 מ"ר

טו. קומה טיפוסית:

- הקומות הן טיפוסיות למעט הטיפול במרפסות לכיוון החצר הפנימית.
- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות שמתחתיהן.
- חישוב שטחי הבניה בשלב ההיתר, לרבות עבור מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.

טז.מסתורי כביסה

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במרפסות באופן נסתר ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

יז. הצללות וסגירות חורף

סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו לכיוון החצר הפנימית, הסטיו ובין הבניינים בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ 4 מ'.

יח. שילוט -

שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה.

לא יותר שילוט קבלן על חזיתות מבנים

יט. חזית חמישית –

במגדל ובמגדלון מתוכנן איזור טכני עבור מערכות מ"א ודוודים אשר יתוכננו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין ולא יופנה לחזיתות לרחובות. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50%מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

גמר הקומות הטכניות יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יוצע במצגת ויאושר ע"י אדריכל העיר

כ. תאורה אדריכלית -

התאורה תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטיים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה . התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

לא תותר תאורת הצפה כללית.

ככל ותבוקש תאורה אדריכלית יש לאשרה מול יחידת אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר

כא. בריכות שחיה –

לא מתוכננת בריכת שחיה.

כב.פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה – לא מבוקשות הקלות

כג. **יחס להנחיות מרחביות ומהנדס העיר לעיצוב הרובע** – עיצוב חזיתות הבניינים הפונות לרחוב יהיה דומה בין הבניינים.

1.4. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע –

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, שימושים נלווים למגורים כגון לובי, חדרי אופניים, חדרי דיירים וכדו'.
- קומת הקרקע תכלול שטחי שירות עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית. שטחי תפעול בצמוד לחזית יהיו מצומצמים ככל האפשר.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמל 3001.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.

ב. כניסות המבנים

- כניסות למבנים תהיינה מהדפנות הסובבות את המגרש וכניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
- רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ' מלבד לובי מגדל ברוחב 8מ'.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים, לובי ומעליות אופניים, חדרים לפינוי אשפה עבור המסחר והמגורים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בקומות המגורים קיימים שטחים משותפים למערכות ולמיגון.

ד. **הוראות נוספות:**

- מסמכי תכנית העיצוב מציגים את 18 הדיוריות המבוקשות במגדל בקומות 2-19.

לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

1.5 נגישות

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

1.6. תנועה

יט. תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

כ. תקני החנייה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה ולא יותר מ1:1 הנמוך מבינהם.

כא. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ2.5 ליח"ד.

כב. תקן חניה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.

כג. תקן חניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, הנמוך מבניהם והכל בהתאם להוראות תמ"ל 3001.

כד. חניות המגורים יופרדו פיזית משאר השימושים.

כה. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 4. שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח .למעט ניקוז ותיעול המים.

כו. **מתקני חניות אופניים**

עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר.

כז. אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב.9.3% מהחניות תהיינה בפיתוח, 950 חניות בחדרי אופניים בתת הקרקע.

כח. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

1. הגישה למתקני חניות האופניים תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
2. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:
   - גישה ב6 מעליות. עומק תא מעלית 2.0 מטרים אורך. מעליות ימוקמו בכל מבנה באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים. בתת הקרקע ישמר מעבר ישיר בין חדר האופניים לגרעני המבנים.

שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.

כט. הגישה לחניוני האופנים תעשה ע"י מעליות בנגישות ישירה משביל האופנים העירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא.

ל. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על תקן 9144 של העירייה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

לא. ב15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. מקומות החניה יהיו הקרובות ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים), ויהיו מסומנות. בחניון מערכת חכמה לניהול טעינה

לב. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

לג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

לד. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

1.7. מערכות

יג. ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח

יד. מתקנים טכניים והנדסיים – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים.

פתחים טכנים ורפפות בחזית, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

טו. צוברי הגז ישולבו בפיתוח בהתאם לתקנים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

טז. פליטת CO תבוצע מרמפת הכניסה לחניה.

יז. כניסת אוויר תעשה באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח.

יח. מערכות מיזוג אויר - ירוכזו בחלל טכני בקומות ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הצד ועל גגות המבנים ויוסתרו על ידי רפפות ומעקות הגגות.

יט. איוורור חניונים ושטחים מסחריים - שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, אוורור חדר הטרפו ייהיה בקומת הקרקע בקו החזית בתכסית הבינוי. פתחי כניסת אוויר מחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכסית הבנין לחזית צידית. פליטת אויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות במגדלונים.

כ. ארובות לבתי אוכל יתוכננו באמצעות מנדפים בכל חללי המסחר. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד 2 מ' מעל גג עליון. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. אגזוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.

כא. חדרי הטרפו יורחקו מאזורי שהייה רציפה לפחות ב-5 מ'.

כב. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

כג. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

כד. תאים פוטוולטאים: מירב השטחים על הגגות יוקצו להתקנת מערכות יעילות לחימום מים ותאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה. תכנון מפורט של מיקום התאים יבוצע לקראת קבלת היתר הבניה. על פי סקר אנרגטי שבוצע לפרויקט, המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי תקנה 9144 של עיריית תל אביב והוראות התמ"ל לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפחת מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

1.8 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –

ג. **פינוי אשפה בשני זרמים פניאומטים**- חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

ד. **אשפה גושנית ומיחזור –**

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בצד הדרומי של הפרויקט עפ"י התכנית המצורפת.
- מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור ופסולת שאינה מותאמת לפינוי פניאומטי לקומת הקרקע ביום הפינוי לרבות פסולת בניין.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

1.9 כיבוי אש –

ד. **ברזי הסניקה** ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים.

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

ו. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

1.10 הנחיות אקוסטיות -

יז. יחידות העיבוי של המזגנים של דירות המגורים ושל שטחי המסחר והשטחים הציבוריים תוצבנה במיקומים שיבטיחו עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

יח. יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי רעש משטחי המסחר בקומת הקרקע לדירות המגורים.

יט. החזיתות תטופלנה אקוסטית להבטחת רמת רעש שלא תעלה על Leq = 40 dB(A) בשעת שיא, בתוך חדרי מגורים ושינה, כתוצאה מהתחבורה בכבישים הסמוכים לבניין, במצב של חלונות סגורים.

כ. מפוחי אוורור החניון יטופלו אקוסטית באופן שרמת הרעש בתוך החניון לא תהיה גבוהה מ- 70 dB(A), ובחוץ, במרחק 1 מ' מפתחי האוורור, לא תהיה גבוהה מ- 65 dB(A).

כא. כל המערכות המכאניות תטופלנה אקוסטית להבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, ובסדרת תקני 1004.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים /זיקות הנאה

כב. בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.

כג. השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.

כד. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי הכיכר העירונית (מגרש 501) ממזרח ומצפון והחצר בזיקת הנאה של המגרש ממערב (מגרש 404). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.

כה. תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

כו. יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.

כז. באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%

כח. חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.

כט. כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.

ל. יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו ויעמדו בתקן 9144.

2.2 פיתוח השטח

ח. **שטח פנוי מבנייה -** 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם11.4% שטח מגונן ו- 3.6% ריצוף מחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן, חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ט. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

- תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית במגרש.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ', ללא בטון ושיפועים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. יתוכנן בית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, לרבות מתחת לשבילים וריצופים כפי שמוצג בתכנית הפיתוח –.יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
  - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
  - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
  - נטיעת עצים במדרכות:
    - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
    - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
    - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
  - צל ונטיעות במרחב הציבורי:
    - ז. במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086.
    - ח. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

י. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. התכנון יכלול ריצוף חוץ בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ייעשה שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ0.25.

יא. **תחזוקה, פרטי עירייה** - יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

יב. **השקיה** - כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.

יג. **תאורה** - תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן. פתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

יד. **אלמנטים ייחודיים בפרויקט** - כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעירייה וע"י מחלקת שפע.

4. מאפייני בניה ירוקה

מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על המגדל (BD1) ועל המגדלון (BD5) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

י. דו"ח רוחות

עפ"י לדו"ח רוחות שהוכן עבור הפרוייקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרוייקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ\ש, 9 מ\ש, 15 מ\ש, 20 מ\ש- ללא חריגה מההסתברות המותרת *בהתאם לפעילות הצפויה במרחב*

יא. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרוייקט , הפרויקט משפיע באופן, מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. נמצאה השפעה על מס' חזיתות של מבנים הנמצאים צפונית , חזיתות הפרויקט עצמו חשופות לשמש חורפית אין השפעה על גגות המבנים סובבים לפרויקט ומרבית גגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

יב. יעילות אנרגטית

מגדל **BD1** ומגדלון **BD5** יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה B עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה A כממוצע לבניין.

המבנים המרקמיים **BD2, BD3, BD4, BD6** יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה C עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה B כממוצע לבניין.

יג. ניהול אנרגיה

ייצור אנרגיה: יוצבו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לייצור לפחות ל-10% מצריכת האנרגיה החזויה, שתיקבע לפי מסקנות נספח האנרגיה. **הפרויקט מחוייב לייצר 460,120 קוט"ש בשנה**

- **מרכז אנרגיה:** יידרש מרכז אנרגיה, כחלק מהנחיות נספח האנרגיה.
- **חימום מים סניטריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ:COP=3.25. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות
- **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

- כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעין חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

יד. ניהול מי נגר

ד. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ה. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ו. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית מתוכם 11.4% שטח מגונן ו- 3.6% ריצוף מחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

טו. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהמסחר ונקז השקייה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול.
- במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

טז. איוורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. יש להתקין מאווררי תקרה בקוטר 52 אינץ' בחללים המשותפים בדירות שאינן זוכות באוורור מפולש.

יז. דו"ח תרמי עקרוני

מצורף דו"ח תרמי עקרוני לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

יח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצופים 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.

יט. מתקני חניות אופניים

במבני המגורים יסופקו לפחות 2.5 מקומות חניה לאופניים לכל יח"ד, עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר.

ככל ויש שימושים נוספים – יש להיצמד לדרישת העירייה לפי מדיניות 9144.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

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

7. תנאים לפתיחת בקשה:

13. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשת אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 (בניה ירוקה).
14. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:

- חיסכון במים: פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- תכנית פרישת גג כחול / ירוק על % 50משטח הגג.
- סימון חניות אופניים.
- עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים.

15. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
16. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
17. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
18. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
19. חתימה על התחייבות להקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינון בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
20. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
21. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
22. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
23. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
24. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
25. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה

8. תנאים לתחילת עבודות

5. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
6. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
7. הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע
8. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא זיהום /ניטור מי תהום בתחום המגרש.

9. תנאים לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. הקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינון בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
12. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

21. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
22. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
23. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
24. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
25. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
26. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
27. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
28. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
29. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
30. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
31. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
32. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
33. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
34. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
35. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
36. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
37. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
38. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
39. בהתאם לחוו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

40. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
41. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
42. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
43. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
44. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
45. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
46. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
47. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
48. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
49. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש– רחובות ופארקים.
50. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
51. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
52. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
53. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
54. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
55. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
56. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
57. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
58. בהתאם לחוו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

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

תעא/מק/4317 (1) – קולנוע שלהבת

1:250

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

1. פרטים כלליים

מיקום:
מערב : חלקות 280,368,369 ו-370
מצפון : חלקות 285 ו286
מזרח : חלקה 303
מדרום : חלקה 149

כתובת:
תל אביב-יפו
דרך בר לב חיים 143-151
אונטרמן איסר יהודה 1-3
ש"בי יעקב מאור 8-10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6132			355	

שטח התכנית:
4.144 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומון אדריכלות נוף

יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויעצים

יועץ תנועה: דגש הנדסה

בעלות: גינדי מגורי יוקרה בע"מ

מצב השטח בפועל:

במתחם מבנה מסחרי בן 2 קומות המשמש היום סופר ומגרש חניה. במגרש ובסביבתו עצים בוגרים.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית תא/מק/4317 - "קולנוע שלהבת" מטרת התכנית לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בנוי.

תכנית תא/4317 אושרה למתן תוקף בתאריך 15.06.2022 וכוללת שטח בייעוד למגורים, מסחר ,תעסוקה ושטח ביעוד למבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ו כ 120 מ"ר שטח חצר/ מרפסת לטובת מבנה הציבור .
התכנית כוללת מגדל בן 25 קומות בפינת הרחובות אונטרמן ודרך בר לב, ולאורך רחוב אונטרמן בניין מרקמי בן 10 קומות.

התכנית מאפשרת תכנון של עד 142 יח"ד . 10% או 14 יחידות דיור (הקטן מבין השניים) מסך יחידות הדיור הכולל יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה. שטח ממוצע ליחידת דיור ייקבע בין 80-75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). עד 20% מהדירות יהיו קטנות 50-35 מ"ר ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות, מעל 100 מ"ר פלדלת.
כמו כן, קובעת התכנית שימוש למסחר ותעסוקה בשטח של עד 2,405 מ"ר (עיקרי + שרות על קרקעי), ובנוסף שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בלבד ושלא יקטן מ-1,000 מ"ר.
בכפוף לסעיף 6.9 בתכנית תא/4317, תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע ולאורך הרחובות מתוכננים שטחי מסחר ושטחי לובי לכניסות למבנים.
בקומות המסד יוקמו שטחי תעסוקה ושטחים לטובת מבני ציבור, כמו כן יתאפשרו מרפסות.
במבנה הצפוני הכניסה מרחוב שב"י מאור יעקב והמבנה הינו מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים וקומת גג

במבנה הדרומי "המגדל" הכניסה תהיה מרחוב אונטרמן והמבנה מתוכנן בגובה של 22 קומות מגורים וקומת גג.

תכנית העיצוב מציגה:

- עיצוב מבני מגורים, קומת המשרדים וציבורי וקומת קרקע מסחרית.
- תכנון זיקת הנאה, ותכנון רחבה ציבורית פתוחה ברוחב אונטרמן וכיכר ציבורית במפגש הרחובות אונטרמן ובר-לב.
- תכנון נופי
- קביעת רחבה להולכי רגל בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על קרקעים בסך 800 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושרות) וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרחבה ציבורית בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.

טבלת סיכום נתונים:

נתונים	לפי תכנית תא/4317	תכנית העיצוב מבקשת
שטח בניה על קרקעי	18,899 מ"ר	18,899 מ"ר
שטח למגורים	13,990 מ"ר	13,990 מ"ר
שטח עיקרי כולל מרפסות ע"ח עיקרי	12,374 מ"ר	12,374 מ"ר
שטחי מרפסות גזוזטרה	1,704 מ"ר	1,704 מ"ר
מספר יחידת דיור	142	142
מסחר	2000 מ"ר	2000 מ"ר
תעסוקה		1000 מ"ר
שטח למבני ציבורי	800 מ"ר (עיקרי+שרות)	800 מ"ר
שטח חצר למבני ציבור	120 מ"ר	כ-120 מ"ר
שטח זיקת הנאה	לא יפחת מ250 מ"ר	880 מ"ר
מספר קומות מעל הקרקע	25	25
גובה מבנה	85 מ'	85 מ'
מקומות חניה	יקבע בהתאם לתקן חניה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה	בהתאם לתקן חניה בתוקף לפי תיק המידע בעת פתיחת הבקשה
קומות מרתף	5	4.5
תכסית בניה מעל הקרקע	60%	60%
תכסית בניה בתת הקרקע	85%	85%
שטח פנוי מבניה	40%	40%
שטח מחלחל	-	15%

תמהיל דירות מוצע:

- מספר יחידות דיור ששטחן 35-50 מ"ר: 28 יחידות דיור – 20% בשטח ממוצע של 49מר'.
- מספר יחידות דיור ששטחן 67-88 מ"ר: 83 יחידות דיור- 58% בשטח ממוצע של 74מר'

- מספר יחידות דיור ששטחן 100 מ"ר ומעלה: 31יחידות דיור-22%. בשטח ממוצע של 115מר'
- סה"כ יחידות דיור: 142 יחידות דיור.
- מתוכננות 14 דירות דבי בתמהיל זהה לתמהיל הכללי

נתונים נפחיים:

- מספר קומות מרקמי: קרקע + קומת מסד + 6 קומות מגורים + קומת גג + גג טכני סה"כ 9 קומות
- מספר קומות מגדל: קרקע + קומת מסד + 22 קומות מגורים + גג + גג טכני סה"כ 25 קומות
- גובה: עד 29 מ' (מרקמי) ועד 85 מ' (מגדל) עד בסיס מעקה הגג בהתאם לנספח בינוי
- תכסית: 60% בהתאם להוראות התכנית.

הדמיות

תכנית פיתוח השטח

לובי מגורים

לובי ציבורי

לובי תעסוקה

משחר
כ1000 מ"ר

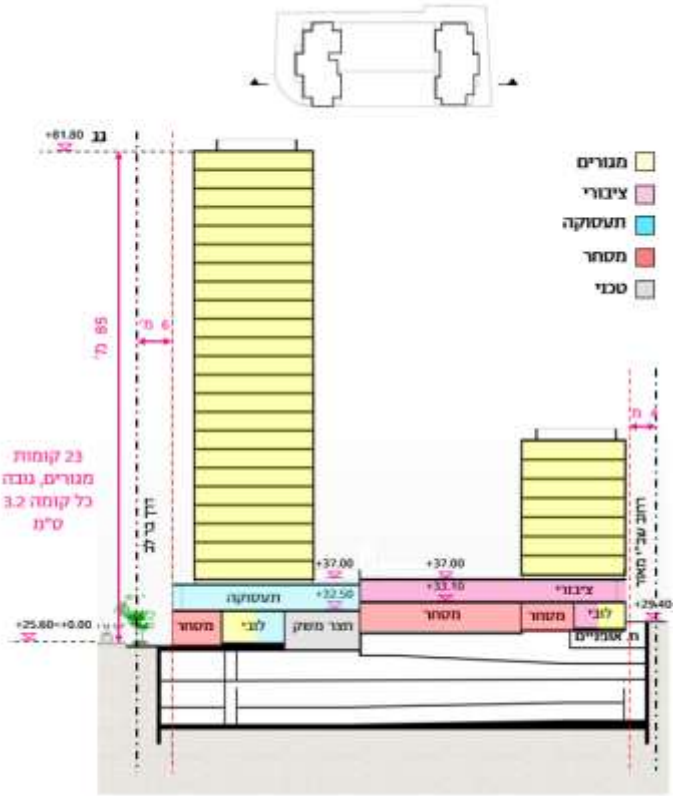
2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה בפרויקט

ב. תיאור כללי

- התכנון כולל 2 מבני מגורים מגדל ובו– קומת קרקע + קומת מסד ו22 קומות מגורים , קומת גג וגג טכני סה"כ 25 קומות ובניין מרקמי ובו קומת קרקע + קומת מסד, 6קומות מגורים , קומת גג וגג טכני סה"כ 9 קומות
- התכנון כולל קומת תעסוקה וציבורי בקומה ראשונה ושניה.

- בחזית החמישית בגג קומת התעסוקה יבנה גג פעיל לטובת דיירי המגדל ומעל גג השטח הציבורי יבנה גג פעיל עם גישה מתוך השימוש הציבורי.
- התכנון כולל חזית מסחרית ברחובות דרך בר-לב ואונטרמן, ופיתוח נופי מסביב לכל הבניה.
- התכנון כולל זיקת הנאה לשימוש הציבור ברחובות דרך בר-לב, אונטרמן ושב"י מאור יעקב וברחבה המסחרית לרחוב אונטרמן.
- תכנית העיצוב כוללת תכנון חדש לרחוב אונטרמן והרחבה שלו בכ-4 מטר לתכנון שביל אופניים.



ג. גובה מבנים

- גובה המגדל ממפלס הכניסה מתוכנן 85 מ' לפי הוראות התכנית.
- גובה המבנה המרקמי הוא עד 29 מ' בהתאם לחוק התכנון והבניה לבנין גבוה.
- גובה מתוכנן לקומה טיפוסית יהיה 3.2 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 3.4 מ' בהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת קרקע במגדל יהיה 6 מ'
- גובה לובי תעסוקה בקומת הקרקע יהיה 4.7 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית..
- גובה לובי ציבורי בקומת הקרקע יהיה 4.6 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה לובי המגורים בקומת הקרקע במבנה המרקמי יהיה 3.4 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה המסחר במבנה המרקמי יהיה 4.9 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת תעסוקה יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת מבנה הציבור יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.

ד. קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית תא/מק/4317 – "קולנוע שלהבת" .

- קו בנין קדמי לדרך בר לב - 6 מטר.

- קו בנין לרחוב אונטרמן – 0 מטר.
- קו בנין צידי לרחוב יעקב שב"י מאור – 4 מטר.
- קו בנין צידי מערב – 4 מטר.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים**

- מבנה המגדל יחופה בחיפוי קשיח כדוגמאת אלומיניום/יורפאנל/דאקטון/גרניט בגמר חלק ובגוון בהיר/כהה בהתאם לעיצוב האדריכלי.
- המבנה המרקמי יחופה בטיח בגוון בהיר משולב חיפוי קשיח (בהתאם לגוון שיבחר במגדל ולהיפך) בין הפתחים.
- מעטפת קומות תעסוקה, מסחר וציבורי כוללת קיר מסך וחזית המשלבת אלמנטים להצללה (ברי-סול).
- בדירות הגג ישולבו פרגולות כחלק מהעיצוב האדריכלי של הבניינים.
- מעקות מסגרות במרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה- לא יותרו מעקות זכוכית.
- אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתר בניה.

ב. **הצללות בפיתוח**

- הצללת אזורי השהייה בפיתוח, בגג מבנה התעסוקה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות עצים, ובהתאם לדוח הצללות שהוגש למחלקת קיימות בעיריה.

ג. **חזית חמישית ושימוש בגג**

- גג מבנה התעסוקה - ישמש בחלקו אזור שהייה ופעילות לדיירי המגדל ויפותח בהתאם. אל גג המבנה מתוכננת גישה נגישה. ניתן יהיה לאפשר קירוי מקומי ע"י פרגולות בשטח הגג. גובה הפרגולות לא יעלה על 3.4 מ' כגובה קומת המגורים המותרת.
- הגג של מבנה הציבור יפותח כגג פעיל לטובת משתמשיו עם גישה מתוך השימוש הציבורי.
- רק על גבי גג מבנה המגורים המרקמי וגג המגדל ימוקמו מערכות טכניות בהתאם לדרישות התכנון. מערכות אלו יוסתרו על-ידי מעקה הגג הבנוי.

- **מסתורי כביסה-**

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה. בדירות אשר להן כיוון אוויר אחד או דירות שפונות לרחוב, יתוכנן מתקן לייבוש כביסה במרפסות עם מעקה מסגרות מצופף להסתרה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות למתחם:

- מגורים מגדל - ממפגש הרחובות בר לב ואונטרמן.
- מגורים מרקמי - מרחוב שב"י מאור יעקב.
- לובי תעוסקה - מהרחבה המרכזית ברוחב אונטרמן.
- לובי ציבורי - מרחוב אונטרמן בחלקו הצפוני.
- חניון - באמצעות רמפה מרחוב שב"י מאור יעקב בפינה הצפון מערבית של המגרש ותאפשר זיקת מעבר לחניה עבור מבנה הציבור.
- מסחר – כניסות למסחר יתוכננו בהתאם לתכנון הנופי, לשיפוע הרחוב והפרוגרמה לרחובות אונטרמן ובר-לב. לא יותר הבדל מפלסי בין מפלס הפיתוח לכניסות למסחר.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח.
- כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדר טראפו ומאגרי מים יתוכננו בתת קרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפה המשולבת בחזית המערבית מעל הרמפה ובסבכה בפיתוח בחלקו הצידי של המגרש (גבול מגרש מערבי).
- במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים וללא אוורורם לשטחים אלו.

ב. מערכות מיזוג אויר

- מגדל – מערכות מ"א ימוקמו בהתאם לדרישת היועץ בשטח טכני קומתי, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.
- מרקמי – מערכות מ"א ימוקמו בגג המבנה.

- תעסוקה וציבורי – מערכות מ"א יתוכננו בהתאם לדרישות היועץ בשטח טכני בקומה/בגג המגדל, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.
- מסחר – מערכת מ"א עצמאית לכל שוכר בגלריה טכנית בהתאם לדרישות היועץ, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.

ג. מאווררי תקרה

- בדירות שבהן האוורור הטבעי הוא נמוך, יותקנו מאווררי תקרה בקוטר 52 אינץ'.
- מגדל - סה"כ 94 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 39 מאווררים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף
- מרקמי - סה"כ 30 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 18 מאוורים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף

ד. מנדפים

- עבור כל יחידות המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לתקרת קומת הקרקע ויוצאים לחזית המערבית. חדר טראפו וגנרטור מתאוורורים לחזית המערבית

ו. אצירה, פינוי אשפה ומיחזור

- פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע מחדר אצירת אשפה מרכזי. חברת ניהול ואחזקה אחראית להעביר את האשפה מחדרי האצירה של כל שימוש על בסיס יומי כולל שינוע הפסולת ומרכיבי המיחזור מכלל המתחם אל שטח חצר המשק והדחסניות.
- מגדל – פינוי בשוט אשפה הממוקם בשטח הלובי הקומתי בהתאם להוראות היועץ.
- מרקמי – פינוי האשפה יתבצע לחדר האצירה בתת הקרקע.
- תעסוקה וציבורי – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.
- מסחר – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

- במגרש וסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

ח. כיבוי אש

- מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש – אחת מדרום, במפגש הרחובות בר לב ואונטרמן והשניה ברחוב שב"י מאור יעקב מצפון.

- ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם להוראות כיבוי אש.ככל, כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי .

ט. הנחיות אקוסטיות

- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

י. תאורה

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

יא. מים

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כך ש-12% משטח המגרש יהיה מחלחל על גינון טבעי ו-3.65% משטח המגרש יהיה מחלחל ומחופה בריצוף מחלחל כפי שמוצג בתכנית הפיתוח והמרתפים. שטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.
- שטח מגרש : 3439 מ"ר
- שטח פנוי מכל תכסית על ותת קרקעית : 515 מ"ר

2.6 <u>תנועה וחניה</u>

- החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניון התת קרקעי תתוכנן מרחוב "שב"י מאור" כחלק מהמבנה וכחלק מהנפח הבנוי. בסמיכות לבניני המגורים וכמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח של תכנית עיצוב זו.
- תקן החניה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית עד 1:1
- תקן החניה למסחר יהיה עד עד 1:50
- תקן החניה לתעסוקה יהיה עד 1:100.
- תקן החניה עבור השימוש הציבורי ייקבע בהתאם לשימוש
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר בהתאם למסמכי תכנית העיצוב - במפלסי הקרקע ותת הקרקע, וכן על פי נספח התנועה של תכנית העיצוב, ויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר.
- חניות אופניים יהיו לפי תקן בעת קבלת תיק המידע לפי המדיניות העירונית לבניה בת קימא, הנחיות העיריה ומיקומם יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, בקומות המרתף ובתחום הפיתוח בסמוך לכניסות לבניינים.
- תוקם מעלית אופניים נגישה משביל האופניים ההיקפי ישירות לחנית האופניים במרתף
- פיתוח רחוב שב"י מאור יעשה כרחוב משולב

- פתרון פריקה וטעינה יהיה בתת הקרקע בלבד
- בהתאם לתכנית תא/4317 החניות עבור השימוש הציבורי תמוקמנה בקומת המרתף העליונה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>פיתוח השטח</u>

א. שטחים פתוחים / זיקת הנאה

- המגרש בכללותו, יפותח ברצף המשכי למדרכות הגובלות, ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות לחצר המשותפת הפנימית.
לא יותרו גדרות גם מסביב לפיתוח השקוע בין רחוב שב"י מאור לכניסה למבנה הציבור
- נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחוו"ד סביבתית.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית, תחום השטח שבזיקת הנאה ברחבה המסחרית יהיה בתחזוקת היזם.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.

ב. מי נגר

ניהול מי הנגר בתכנית מבוצע באמצעות שילוב של מספר אמצעים:

- גג סופח/ כחול אשר ייושם על 80% משטח הגג כולל שטחי המערכות על הגג, וכולל יריעה סופחת בעובי 2 ס"מ + אגרגט בעובי 10 ס"מ. בעל יכולת אגיום מים של 25מק' שעה
- 3 קידוחי חלחול בתוך שוחות השהיה בנפח 4 מ"ק כ"א.

יישום אמצעי השהייה וחלחול המפורטים לעיל מטפלים ב- 56% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה ולכן הפרויקט עומד בהנחיות מנהל התכנון לשטח מגרש הקטן מ- 5 דונם.
בנוסף בשטח האתר נותרים 15% שטחים מחלחלים אשר יבוצעו בריצוף צף/דק/גינון.

ג. הוראות לשתילת צמחיה

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.

על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :
יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

בתי גידול לעצים בתוכנית

יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
מעל מרתפים יתוכנן בית גידול במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' (לא כולל איטומים ושיפועים). בית הגידול יהיה אחיד ורציף גם מתחת לשטחים מרוצפים אשר יבוצעו בפרט המונע את שקיעת הריצופים והמשכיות בית הגידול.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

עצים לשימור בתחום התוכנית

עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

ד. מערכות

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

4. מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יעמוד בדרישת מגורים לפי ת"י 5281 לבנייה ירוקה **ברמת שלושה כוכבים** לפחות, 75 נקודות , ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה ע"פ" הנחיות תכנון בר קיימא (9144) - החל מאפריל 2022.

דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הפרויקט אינו פוגע בזכויות הצללה של המבנים הסמוכים הנמצאים תחום מניפת הצל על פי מסמך הנחיות למערכות פאסיביות ות"י 5281.

דו"ח תרמי עקרוני

מבנה עומד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו ובדירוג אנרגטי **C** לפחות כל דירה. חתכים עקרונים מצורפים בחוברת העיצוב.

ריצופים וחיפויים

על מנת להפחית את תופעת החום העירוני, תוכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר או בעלי **SRI** נמוך להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור כדוגמת אבן מתועשת בגווני אפור 'אקרסטון אפורה' ויחד עם זאת תכלול גם שטח מגונן המהווה כ- 25% משטח הפיתוח של המגרש. כאשר העצים בפיתוח מהווים כ-24% הצללה.

איוורור הדירות

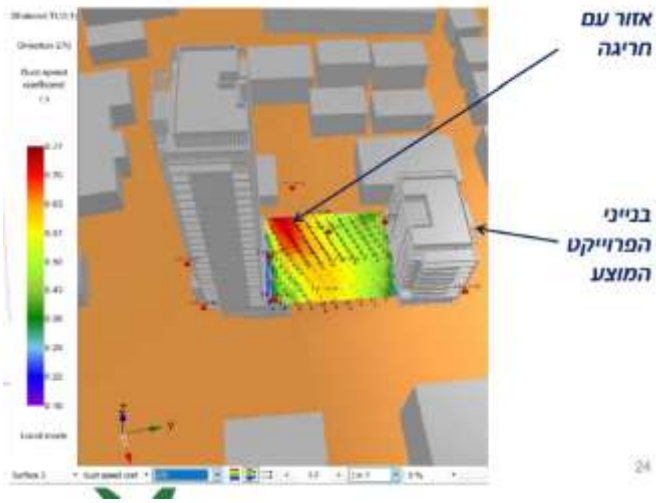
בדירות שאינן חשופות לאוורור טבעי – יותקן מאוורר עילי בגודל 52 אינץ' בחדרי השינה בסלון ובמטבח.

דירות שחשופות לאוורור טבעי
ואינן דורשות מאוורר עילי

דוח רוחות

לא צפויה השפעה של המבנה על הרוח ברחובות הסובבים את הפרויקט. בקומה השלישית, בה קיים גג פעיל,

ישנה חריגה באיזור שאינו מיועד להולכי רגל. אזור זה נמצא על גבול הגג המערבי דרומי כפי שרואים בדוח והגג מגודר ומגונן לכל אורכו בנסיגה של 3 מטר מהקצה, כך שאין גישה לאיזור זה.



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:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות דירות בהישג יד.
6. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של דירות בהישג יד
7. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
8. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
9. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
10. אישור שלב מקדמי ממעבדה מאושרת - עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות לבניה בת קימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. עצים: אישור אגרונום מלווה לעמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
8. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. אישור שלב ב ממעבדה מאושרת - עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח וצוות אדריכל העיר)
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות תקן החניה וביטול הפניה "ימנה חופשי" לחיים בר לב
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטרטגית, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף מבני חינוך,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטרטגית ואגף נכסים לגבי מיקום יחידות הדיור בהישג יד ותמהילן.
7. יש להשלים את תאום תמהיל יחידות הדיור מול היחידה האסטרטגית
8. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
9. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
10. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
11. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח, איוורים בחזית המבנים, מערכות על הגג לרבות מערכות PV ו-BIPV
12. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
13. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת השטחים הפתוחים אגף הכנסות מבניה ופיתוח
14. התחייבות לחתימת הסכם הקמה והסכם אחזקת לשטחים הציבוריים הבנויים
15. התחייבות לחתימת הסכם הקמה לדירות הדב"י

בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	179525
קואורדינאטה Y	663250

כתובת:

תל אביב יפו

רחוב הצפירה 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13.

רחוב אלישברג 2.

רחוב יד חרוצים 2, 4, 6.

מפת התמצאות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק מהגוש	241,242	22 ,7

שטח קרקע: 6.421 דונם.

מתכנן:

אדריכל: משה צור - אדריכלים, בוני ערים

אדריכל נוף: חלי אלול צלניקר
מתכנן תנועה: דגש הנדסה
יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים

יזם: 1. תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
2. אקרו ש.מ 40 , שותפות מוגבלת
3. מגדל חברה לביטוח בע"מ

בעלות:
בעלות משותפת של:
תדהר השקעות ג.ב. בע"מ
אקרו ש.מ 40 , שותפות מוגבלת
מגדל חברה לביטוח בע"מ

מצב השטח בפועל:
חניון ציבורי עילי
האנגר מבנייה קלה המשמש למוסכים ולשטיפת מכוניות.

מצב תכנוני קיים
תכנית תא/3973 "מתחם הצפירה" (מתן תוקף ב-25.01.2015)
המגרש ממוקם בין הרחובות הצפירה/הרכבת, אלישברג ויד חרוצים. התכנית קבעה את המגרש "אזור עירוני מעורב" (רח"ק 12.7) עבור מגדל בן 38 קומות ומבנה סמוך בן 8 קומות לשימושי תעסוקה ומסחר.
זכויות הבניה עומדות על 850% שטח עיקרי (31,764 מ"ר) ו-40% שטחי שירות (12,706 מ"ר) על קרקעיים, מתוכם עד 20% שטחים למסחר.
תותר המרת שטחים מתעסוקה למגורים עד 25% מהשטחים העיקריים, ו//או למלונות עד 100% משטחים העיקריים.
תמהיל הדירות למגורים ייקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלית בהתאם למדיניות הוועדה באזורי מע"ר. 20% מסך הדירות תהיינה דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי + שרות) לא יעלה על 75 מ"ר.
בנוסף, התכנית מקצה 3,120 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.
תכסית הבינוי תהיה 60% משטח המגרש.
שטחי הבניה בתת הקרקע בהתאם לתכנית ע'1 ועד 8 קומות בתכסית 85%.
התכנית קבעה הפקעות לאורך רחוב יד חרוצים ורחוב אלישברג.
התכנית קבעה הוראות ותכנון מנחה לפיתוח הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת
זיקות הנאה:
תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- למגרש השכן בהתאם לסעיף 6.7 א
תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית באישור הועדה המקומית.

מימוש התוכנית לפי סעיף 7.2: תוקף התכנית נקבע ל 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית **(25.01.2015)** הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך תוקף התוכנית בשנתיים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תעשה לפני תום 8 השנים.
בישיבתה מספר 22 0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה
לאשר את הבקשה להארכת תוקף התכנית, כאמור בסעיף 7.2 , בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים **מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית** זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלנה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית.

מדיניות קיימת <u>תא/9108 "מדיניות מרחב שבח"</u> (משנת 2020 אושרה לאחר אישור התב"ע)
מטרתה יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית, תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.
מטרות המדיניות:

- יצירת תשתית תומכת לציפוף המשמעותי של שטחי הבניה לתעסוקה ולמגורים כפי שנקבעו בתכנית המתאר עבור אזור תעסוקה מטרופוליני
- מצאי תעסוקה ברת-השגה
- זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח
- חיזוק הקשרים המרחביים בתוך המרחב עצמו ובין המרחב לחלקי העיר השונים
- חיזוק מערכת צירי הולכי הרגל ומערכת השטחים הפתוחים (רחובות, כיכרות, מעברים להולכי רגל ,שבילי אופניים, גינות כיס ועוד)
- יצירת מגוון שטחי ציבור

המדיניות הדגישה את הצורך לפתח מערך קשרים בתוך המרחב ובינו לבין סביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות למרקם העירוני.
<u>ברחוב הרכבת</u>- המדיניות הציעה יצירת דופן ירוקה לאורך הרחוב בדמות שדרה אשר תתווסף למארג השדרות העירוני ותקשר לתשתית שבילי אופניים עתידית המובילה מערבה לשדרות רוטשילד ומזרחה מעבר לאיילון.
<u>תמהיל יח"ד (שטחי פלדלת)-</u>
לפחות 40 %דירות קטנות בשטח עד 60 מ"ר
עד 40 %דירות בינוניות בשטח עד 80 מ"ר ועד 20 %דירות בשטח מעל 100 מ"ר.
בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר"- מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה

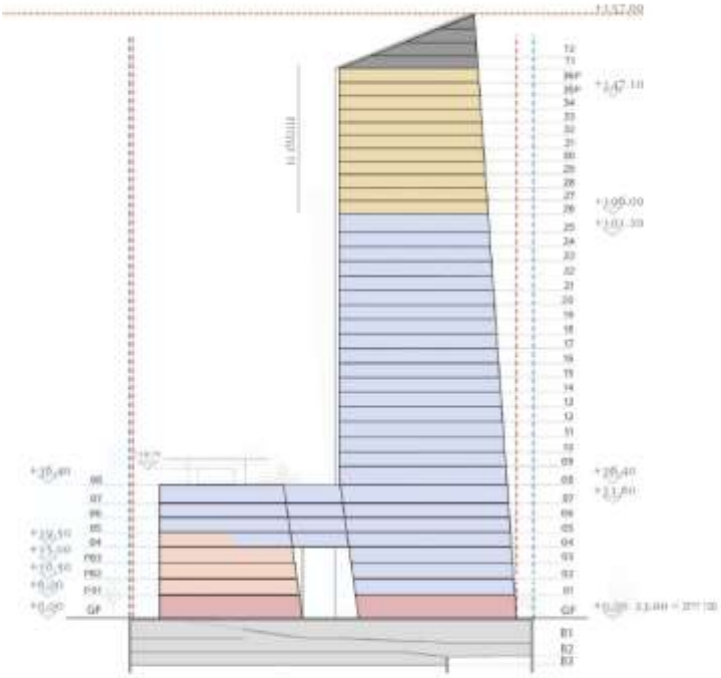
תכנון מוצע:

התכנון המוצע יוצר דופן דרומית למרחב שבח על ידי בינוי בערוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנון קובע חזית מסחרית פעילה בהיקף המגרש כולל הפניית חזית פעילה למסחר לחזית הדרום מזרחית הגובלת עם המגרש השכן. בתכנית הושם דגש על יצירת פיתוח נופי לעידוד הלכתיות ושהייה על ידי הרחבת מדרכות, יצירת דופן פעילה, נטיעת עצים וגינון בבתי גידול איכותיים.

הבינוי המוצע:
מגדל מעורב שימושים בן 38 קומות בגובה של 180 מ' מעל פנים הים ומבנה מרקמי סמוך בן 8 קומות המשלב גג ירוק פעיל. שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה המרקמי.
בשני המבנים קומת הקרקע מסחרית בהתאם להוראות התכנית הראשית ושטח נלווה מסחרי תת קרקעי (עפ"י ע'1).
במגדל: 25 קומות תעסוקה, 11 קומות מגורים. בהתאם למותר בתכנית הראשית תבוצע המרה של שטחי תעסוקה עיקריים לשטחים עיקריים למגורים בהיקף של 25% מהשטח העיקרי הסחיר וקומת גג טכני גבוהה.

המבנה המרקמי הינו בן 8 קומות וישמש למשרדים ושטחים ציבוריים מבונים בכ-3 או 4 קומות מלאות ראשונות וכ 250 מ"ר בקומת הקרקע (הערכה, חלוקה סופית תקבע לעת בקשה להיתר בניה).
גג המבנה ישמש כגג משותף לכלל השימושים, ירוק ומגונן עם פרגולות להצללה.
תכסית הבניה תעמוד על 60% משטח המגרש
כל השטח הלא מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
תירשם זיקת הנאה לרכב ברמפת ירידה לחניון וכן במרתף 1- לטובת מעבר למגרש השכן.

חתך פרוגרמה



מקרא:

- מגורים
- תעסוקה\משרדים
- מסחר
- ציבורי
- מרתפים
- טכני
- הנמכות תקרה
- בתי גידול

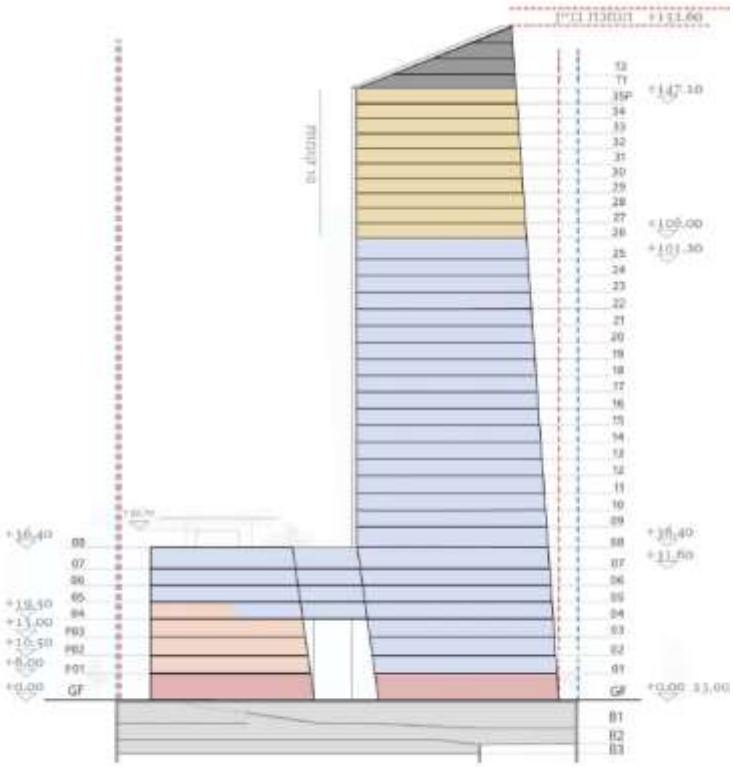
גובה קומות מגורים:
340-360 ס"מ

גובה קומות משרדים:
380 ס"מ

8 קומות מיוחדות

חלופת מקור: כולל שטחים נוספים עבור מרפסות.

בניין בן 38 קומות (10 קומות מגורים, החתך מציג בניין כולל השטחים למרפסות אשר מתוכננים להתווסף בתכנית נפרדת- ניוד משימוש).



חלופת א : תואם זכויות בנייה בתבע.

בניין בן 37 קומות (10 קומות מגורים , מרפסות כחלק משטח עיקרי של מגורים).

טבלת הנתונים:

	תכנית תא/3973	מוצע
שטחים עיקריים על קרקעיים	850% משטח המגרש הסחיר שהם 31,764.5 מ״ר+ 2,228 מ״ר שטח ציבורי בנוי מתוכם 250 מ״ר בקומת הקרקע מסחר - לאורך החזית המסחרית, ועד 6,352 מ״ר (20% מהשטח העיקרי)	33,992.5 מ״ר -תעסוקה 23,153.5 מגורים 7941 מ״ר – שהם 25% משטחי התעסוקה (31,764 מ״ר) מסחר כ670 מ״ר ציבורי 2228 מ״ר
שטחי שרות על קרקעי	12,705.8 מ״ר (40% מסך שטחי הבנייה העיקריים העל קרקעיים)	12,705.8 מ״ר שטח ציבורי 892 מ״ר
מספר קומות	מגדל- 38 קומות כולל קומת קרקע גבוהה וקומה טכנית גבוהה מרקמי- 8 קומות	מגדל- 38 קומות מרקמי- 8 קומות
	מגדל- עד 180 מ׳ מעפ״י /156 מ׳ מעפ״ש כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ׳ מעפ״י/ 40 מ׳ מעפ״ש	מגדל- עד 180 מ׳ מעפ״י /156 מ׳ מעפ״ש כולל מתקנים טכניים (1) מרקמי- עד 85 מ׳ מעפ״י/ 40 מ׳ מעפ״ש
יח״ד	המרה של עד 25 %מהשטח העיקרי הסחיר	108 יח״ד (2) בכפוף לאישור תמהיל יח״ד והתאמתו למדיניות שבח
תכסית עילית	בהתאם לקווי הבניין עד 60%	60%
תכסית מרתפים	85% משטח המגרש	85% משטח המגרש

1. גובה בין 169 מ׳ מעפ״י עד ל180 מ׳ מעפה״י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב״ט.
2. שטח כולל (עיקרי + שרות).
3. 20% יח״ד קטנות אשר שטחן לא יעלה על 75 מ״ר.

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.

הדמיות המבנים:

מבט מכיוון מערב

מבט מכיוון דרום

מבט מכיוון צפון

תכנית פיתוח השטח:

התכנון המוצע מאפשר צירי צפון -דרום בשלושה צירים המהווים צירים למעבר ולשהייה.

באזור הפנימי שבין המבנים מתוכנן אזור מגונן למעבר ושהיית הציבור.
כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית מסומנים בזיקת הנאה לציבור לשהייה ומעבר בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה.

חזיתות

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנה בפרויקט

תיאור כללי

המגדל המוצע בן 38 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מלווה את הרחובות ופונה לזיקת ההנאה הדרום מזרחית, 25 קומות למשרדים, 11 קומות למגורים עבור כ 108 יח"ד, קומת גג טכני.
במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג המגדל יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
המבנה המרקמי הנוסף בן 8 קומות: קומת קרקע מסחרית בגובה של 6 מ' מופנית לרחוב יד חרוצים, רחוב הרכבת ולמעבר בבין המבנים, 3 קומות לפחות לשטחים ציבוריים בגובה שלא יפחת מ -4.5 מ' לכל קומה, 4 קומות משרדים. ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה.
שני המבנים מחוברים בגשר בקומות העליונות של המבנה הנוסף

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

מגדל:
גובה יחסי מקסימלי עד 156.00+ מ' (179 מ' אבסולוטי) , 38 כולל קומת קרקע וקומה טכנית גבוהה. גובה בין 169 מ' מעפ"י עד ל180 מ' מעפה"י יותר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.
מבנה מרקמי:
גובה יחסי מקסימלי עד 34.80 + מ' (57.80 מ' אבסולוטי) , 8 קומות ירוק הכולל שטחי גינון ופרגולות להצללה. גובה המבנה עד 85 מ' מעפה"י ועד 40 מ' מעפ"ש.
גובה קומות:
מגורים – 3.40 ולא יותר מ 4 מ' ברוטו.
משרדים – 3.80 מ' ברוטו.

קרקע מסחרית– 6.00 מ׳ ברוטו.
קומה טכנית גבוהה 6 מ׳
צרכי ציבור – לא ירד מ-4.5 מ׳ ברוטו ניתן יהיה לרדת מגובה זה באישור אגף מבני ציבור לעת היתר בניה.
קומות מיוחדות- עד 5.00 מ׳ ברוטו- קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-ע1.

ב. **קווי בניין**

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
קו בנין ברח׳ יד חרוצים – 0 מ׳
קו בנין ברח׳ אלישברג – 0 מ׳
קו בנין ברח׳ הצפירה – 3 מ׳
קו בניין למגרש השכן – 10 מ׳

ג. **<u>מגורים-</u>**

מתוכננות 108 יח״ד ב- 9 קומות מגורים טיפוסיות המורכבות מ-11-12 יח״ד כאשר בכל קומה ישנן לפחות 6 יח״ד קטנות עד 75 מ״ר.
מעל קומות אלו מתוכננות 2 קומות פנטהאוז (35 ו 36).
בקומה 35 מתוכננות 4 דירות בקומה 36 מתוכננות 3 דירות.

תמהיל דירות מוצע בכפוף לאישור יחידה אסטרטגית והתאמה למדיניות שבח

הגדרה	גודל (מ״ר)	מס חדרים	מס יח״ד	אחוז מכלל הדירות	ממוצע
דירות קטנות	עד 60	1-2	43	40%	50
דירות בינוניות	61-80	3	27	25%	70
דירות בינוניות גדולות	81-100	3-4	27	25%	84
דירות גדולות	מעל 100	5+	11	10%	170

דרישת התב״ע: 20% מכלל היח״ד תהיה דירות בשטח שלא יעלה על 75 מ״ר (שטח כולל עיקרי +שירות).

ד. **<u>שטחי ציבור</u>**

בתכנית מוקצים כ-2,228 מ״ר עיקרי ו892 מ״ר שירות לטובת שימושים ציבוריים.
השטחים ימוקמו בקומות הראשונות של המבנה מרקמי ויקבעו סופית בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
בקומת הקרקע בדופן הצפונית של המבנה מרקמי יתוכנן לובי כניסה ייעודי ונפרד בהתאם לדרישות העירוניות בשטח של 250 מ״ר. כמו כן מתוכננות חניות במפלס חניון -2 - בסמוך למעליות המיועדות.
לשטחים תהיה עצמאות ממתקנים טכניים ואפשרות לפתיחת חלונות לכל החללים צמודי מעטפת.

ה. **<u>מרתפים</u>**

קומת המרתף העליון מתוכננת בגובה של כ5 מ׳ נטו. מעליה תישמר שכבת מילוי בעומק של 1.5 מ׳ לטובת נטיעת עצים, יתר קומות המרתף עפ״י המותר בתכנית ע1.
הבינוי העל והתת קרקעי יותירו בחפיפה 15% שטח פנוי מבניה מחלחל ומגונן.

ו. **<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>**

התכנית כוללת עירוב שימושים- מגדל בן 38 קומות לצד מבנה מרקמי בן 8 קומות. המבנים נשענים אחד לכיוון השני כדי ליצור קשר בין הנפחים מבחינה עיצובית ומבחינת הקשר הפיזי בין שני החלקים. צורת המגדל אינה רגולרית ומשתנה מקומות טרפזיות גדולות בחלק הנמוך של המגדל לקומות מלבניות קטנות יותר למגורים בחלקו העליון של המגדל. הטיית המבנים מאפשרת רצף וחיבור בין הטיילת העתידית על רח' הרכבת למרחב האורבני המתוכנן של תכנית שבח.

ז. **חומרים**

מעטפת המבנה מבוססת על מערכת קירות מסך אלומיניום וזכוכית DSF המשלבת אלמנטי הצללה אנכיים. שימוש באלמנטים אלו כעיטורים אנכיים המלווים את מעטפת המבנה מהגג ועד קומת הקרקע. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW E בדרגת שקיפות של כ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית). מתוכננת הצללה פנימית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות.

אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

ח. **מרפסות** –

תא/3973 לא קבעה סל שטחים למרפסות ולא התייחסה לשטח למרפסות מתוך היקף השטחים המותרים לבניה בטבלה 5. לכן ליחידות הדיור יתוכננו מרפסות מסל השטחים המותרים.

לבקשת היזם נושא ניוד השטחים מתת הקרקע נבחן ביחד עם השירות המשפטי ולא ניתן יהיה להמיר שטחי חניה בתת הקרקע לשטח למרפסות. כן ניתן להשתמש ביתרת שטח חניה שלא נוצל (בהתאם לסעיף 6.1) לשטח עיקרי בתת הקרקע.

שטחים למרפסות עבור המגורים יתווספו במסגרת הכנת תכנית ניוד משימור ובכפוף לאישור קידום תכנית זו. המרפסות תהיינה בקומות המגורים, לאורך החזית המערבית והמזרחית ותהיינה פתוחות בחזיתות אלו. תכנית העיצוב מציגה בנוסף חלופה לתוספת מרפסות לעת אישור תכניות לניוד הזכויות משימור ולא תידרש תכנית עיצוב חדשה לטובת הוצאת היתר בניה לתוספת זו

ט. **מתקן לתליית כביסה:** יתוכנן מתקן לתליית כביסה. בדירות שלא ניתן לאפשר מסתורים כחוק יקבע מתקן כביסה בחלק ממרפסת הדירה פרט לדירות ללא מרפסת.

י. **הצללות וסגירות חורף** –

יותרו סגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות וכמסומן בתכנית הפיתוח.

אלמנטי ההצללה כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

יא. **שילוט** – יהיה בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

יב. **חזית חמישית** – גג המבנה המרקמי יתוכנן כגג ירוק, המשלב פרגולות להצללה, שטחי גינון ושהייה.

גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות. ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים.

יתוכנן גג מגונן (״ירוק״) ו/או מעכב נגר (״כחול/סופח״) בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו)׳. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ״מ למ״ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

יג. **תאורה אדריכלית** – תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

2. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

כניסה ללובי המשרדים מזיקת ההנאה המרכזית בין המבנים, הכניסה ללובי המגורים מהציר הירוק מרחוב הצפירה/הרכבת.

הכניסה לשטחים הציבורים מופרדת וממוקמת בחזית הצפונית של הבניין המרקמי הפונה לציר הירוק ברחוב הצפירה/הרכבת/ רחוב יד חרוצים בכפוף לתאום ואישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

המסחר יפנה לרחובות יד חרוצים, הצפירה/הרכבת ולאורך החזית הדרום מזרחית.

הכניסות לכל השימושים תהיינה במפלס הרחובות והפיתח ללא הפרדה מפלסית.

ב. **חניה ותנועה**

מרחב שבח משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, ונמצא בקרבת צירי העדפה, תחנות אוטובוס קווי רכבת קלה ורכבת כבדה. התכנית תואמת את מגמות התכנון העירוניות ומשתלבת באופן מיטבי בסביבה הסמוכה.

א. בסעיף 6.1 לתכנית הראשית "חניה, מרתפים, פריקה וטעינה" נקבע כי מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן התקף לעת הוצאת ההיתר ובכל מקרה לא מעבר לחישוב שהיה נערך לפי 450% שטח עיקרי+חניות עבור שטחי הציבור הנוספים. התכנית הותירה להמיר שטח חניה לשטח עיקרי במידה ומערכת הסעה המונית תיושם באזור. ואכן, מספר החניות הנדרשות בתכנית העיצוב פחת, לעומת נספח התנועה המנחה של התכנית הראשית, בשל שינוי תקן החניה והפחתת השימוש ברכב פרטי ומעבר לשימוש באמצעי תחבורה חלופיים (כגון הפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה).

ב. 9108 מדיניות שבח (אושרה בשנת 2020) קבעה תקני חניה מקסימליים:

- 350 :1 מ"ר לתעסוקה/מלונאות
- 1 :0.5 ליח"ד (דירות הקטנות מ-50 מ"ר תקן 0)
- הועדה המקומית רשאית לצמצם תקני/שטחי חניה במסגרת תע"א והיתר בניה.
- לפחות שני מרתפים עליונים יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטח עיקרי.
- המדיניות לא הותירה הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ומסחר,

התכנית עומדת בתקן החניה הארצי ובהתאמה למדיניות שבח:
למגורים 0.5 ליח"ד לדירות קטנות (פחות מ-50 מ"ר) תקן 0
לתעסוקה 350 :1
למסחר – 50 : 1 מדורג בהתאם לתקן הארצי ומדיניות שבח, ללא הצמדת חניות לתעסוקה ולמסחר
לשטחי הציבור 100 :1 והכל בהתאם לסעיף 6.1 לתכנית הראשית.
כניסה/יציאה של רכבים פרטים בלבד ל/מהחניון מתוכננת בחזית הצפונית מרחוב יד חרוצים.
הכניסה מוכלת בבינוי במלואה.
פינוי אשפה וחצר פריקה וטעינה מתוכננת במפלס הרחוב בפינה צפון מזרחית של המגרש. הכניסה אליה מרחוב יד חרוצים. מוצעות- 3 קומות חניה, התכנון יאפשר חיבור תת קרקעי למגרש הגובל מדרום מזרח ותסומן זיקת הנאה במרתף -1 לטובת מעבר כלי רכב.

<u>חתכי רחוב:</u>

רחוב יד חרוצים- נקבעה זיקת הנאה ברוחב של 3 מ' להרחבת המדרכה כולל רצועת נטיעות וזאת תוך ביטול רצועת חניות מקבילות באישור ובתיאום אגף תנועה.

<u>במקטע רחוב אלישברג (גבול מגרש קו בניין 0), בסמיכות למבנה המרקמי-</u> לאורך דופן הבינוי מתוכננת ככר עירונית, בה רוחב מצטבר של כ- 8 מ' הליכה ורצועת עצים כפולה, המאפשרת הוספת שביל אופניים בעתיד בהתאם לתכנון עירוני.

רחוב הצפירה היום הינו רחוב ללא מדרכות וגובל בחניון עירוני, במסגרת התכנון, הוסדרו מדרכות לאורך הגדה הצפונית עם רצועת הליכה של 2.6-3.4 מ' ורצועת עצים המלווה את הרחוב הזמני בחזית הדרומית לכיוון רחוב הצפירה והרכבת מתוכנן ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ברחוב הצפירה המסומן כזכות דרך יתוכנן שטח ציבורי פתוח עם אפשרות לאלמנט מים משמעותי ברמה העירונית.

סביב הפרויקט הוסדרה גישה טובה למעבר הולכי רגל במטרה לעודד הלכתיות במרחב. מבואות הכניסה למבנים מתוכננת מרחוב יד חרוצים, המעבר המרכזי ומרחוב הצפירה.

התכנון מתחבר לשבילי אופניים המקיפים את הפרויקט וכולל מסלול כניסה ייעודית לחניון אופניים המתוכנן בתת הקרקע. בפרויקט תוכננו כ 549 מקומות חניה לאופניים – לפי מפתח 1:75 לתעסוקה, 1:2 לדירות, מתוכם כ50 בפיתוח והיתרה במרתף בקומת גלריה וחדרים צמודי גרעין.

שינויים בסידור החנייה בכפוף לאמור לעיל, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תחבורה ציבורית

קו רק"ל אדום (פעיל) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. קו רק"ל ירוק (בביצוע) עובר לאורך רחוב מנחם בגין ממערב לתכנית. התכנית נמצאת במרחק הליכה כ-300 מ' מתחנת קרליבך, ובמרחק הליכה כ-900 מ' מתחנת רכבת ההגנה.

ג. **נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח מתיחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. אישור נגישות יהיה תנאי להיתר בניה.

ד. מערכות

1. **צנרת:** לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תיעשה הפרדה בין מערכות הביוב לניקוז.איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

2. **חשמל**: חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים.
חדרי גנרטור ימוקמו בתת הקרקע וקרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איוורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות האוויר. חדר שנאים של חח"י ימוקם במרתף עליון ויאוורר באמצעות פירים ורטיקליים בעל קרקע.

3. **מתקנים טכניים והנדסיים-** מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז, בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה. לא תותר הקמת מבנים הנדסיים ומתקנים טכניים בכל השטחים הפתוחים.

4. **קרינה**: ככל שיאושר דו"ח קרינה ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה, יש להציג את מיקום חדרי השנאים והמרחקים מאזורי שהייה ממושכת וסימון האזורים שבהם קיימת חריגה מהערכים המותרים. ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.

5. **תאים פוטוולטאים**: במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-295,155 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למבנה.

6. **מערכות מיזוג אויר**: מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות מטיפוס VRF עצמאיות לכל דירה עם מעבים הממוקמים במרוכז בחווה טכנית בקומת הגג. מערכת מיזוג האוויר למגדל משרדים תהיה בשיטת צ'ילרים בעיבוי מים הממוקמים בגג המגדל ובקומה טכנית. כל מערכות הסינון למנדפי הבישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.

7. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים**: החניונים יאוורו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום
פתרונות הוצאת אויר מהחניונים יתואמו מול הרשות לאיכות הסביבה.
מתוכנן להיבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה. פליטת אגזוז גנרטור תעשה לגג המבנה. נידוף שטחי מסחר יעשה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון ואם אין מעל מעקה הגג. לא תתאפשר שילוב של סבכות אוורור בפיתוח במפלס הקרקע.

8. תשתית אנרגיה:

א. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

ב. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (כבילה, מובלים, מפסק) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. ע"פי תקנות התכנון והבניה התקפות ליום הגשת הבקשה.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

מתוכנן בקומת המרתף העליון חדר אצירת אשפה המכיל 2 דחסניות שישרת את המגורים, המסחר והמשרדים.
במגדל מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח אשר ישרתו את כלל משתמשי הבניין כולל מגורים ומשרדים.
בפרויקט מתוכננים חדרי אצירה ומיחזור על פי הנחיות ותקנות עירוניות.
חצר מקורה לפריקה וטעינה מתוכננת בקומת הקרקע בחזית צפון מזרחית הפונה ליד חרוצים, בעת פינוי אשפה בלבד הדחסניות מתרוממות עם במות הרמה מהמרתף העליון לקרקע.
החדרים מתוכננים בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה
למחזור. שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העיסקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר
הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ו. **הנחיות אקוסטיות**- בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה.

ז. **מים** תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית בחפיפה, בהיקף של 15% משטח המגרש.

ח. **כיבוי אש** רחבות כיבוי אש מתוכננות ברחוב יד חרוצים ,אחת למגדל בחזית חלל פריקה וטעינה ורחבה נוספת לבניין המרקמי בחזית הכניסה לחניון. ע"פי הנחיות בטיחות, תנועה ובתיאום מול פיתוח ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו. ברזי הסנקה ישולבו בחזיתות ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה.
ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.

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)

נדרשת התייחסות לשימושים קיימים מטרדיים לאור הכנסת המגורים – סעיף 6.12 ג-

ז. <u>בניה בשלבים:</u>

הפרויקט ייבנה בהינף אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 **<u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>**

כל השטחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל יימות השנה והשבוע ולאורך כל שעות היממה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.

בדופן הפונה לרחובות והפיתוח יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. במגרש ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים.

השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואמו עם מפלסי הרחובות הגובלים.

יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.

בקומת הגג המרקמי תפותח גינה משותפת לשימוש דיירי הבניין, יהיו בה אזור שהייה וגינון.

המגרש בכלולותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות הגובלים.

נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחוו"ד סביבתית.

במפלס -1 תקבע זיקת הנאה לחיבור למרתפי החניה למגרש ממזרח כנדרש בתכנית הראשית

על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י העיריה וחתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר ואגף שפע כתנאי להיתר בניה.

3.2 **<u>פיתוח השטח</u>**

3.2.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

3.2.2 ריצוף בכיכר, בגן, ברחבות, ובמעברים

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה רציף עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

3.2.3 **שבילי אופניים**

חתכי הרחוב יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בתוך השטחים הפתוחים של הפרוייקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א

3.2.4 **גדרות**

מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/טייח או יהיו מעקות קלים.

3.2.5 **תאורה וריהוט רחוב**

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים את הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א.
- בתחום המעבר המרכזי תתאפשר ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

3.2.6 **שטח פנוי מבנייה:**

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מתכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומאפשר חלחול מי נגר. יותר שימוש ב"ריצוף" מסוג סבכות דריכה, דק ולבני דשא בשטח המחלחל. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. הריצוף בתחום השטח המיועד לחלחול יבוצע ב"תלייה" כך שישמור על רצף קרקע מחלחלת עם שטחי הגינון.

גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק מינימלי של 1.5 מ'. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף.

3.2.7 **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**:

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה תת קרקעית.

א. הנטיעות החדשות בתחום התוכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
ב. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.
ג. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.
ד. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
ה. ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
ו. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
ז. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
ח. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
ט. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
י. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
יא. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
יב. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:

א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
ב. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
ג. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
ד. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המרבי.
ה. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

תאורה ופרטי הפיתוח-

יתואם עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1 ניהול וייצור אנרגיה

א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – הפרויקט יציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-295 מגהוואט – שעה, בהתאם לחלוקה הבאה: 218 מגהוואט – שעה בשנה לפחות ממערכות פוטו-וולטאיות (על שטחי גגות מעל מערכות וע"ג פרגולות בגג המרקמי) ו-77 מגהוואט – שעה ממערכת תרמו-סולארית מרכזית בבניין.

בנוסף, עם התקדמות התכנון המפורט, תבחן האפשרות לשלב מערכת BIPV ע"ג פינים אנכיים בחזיתות המגדל.

ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה מתחמי שישרת את כלל המבנים בתחום התוכנית ויאפשר ניהול ביקושים, חום שיורי, ניהול טעינת רכב חשמלי, ו\או אגירת אנרגיה וכד'.

ג. **יעילות אנרגטית** - על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

4.2 חסכון במים:

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי גינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויעברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

4.3 דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה

א.1. בוצע מודל הצללה הכולל את סימון שטח היטלי הצל של התכנון המוצע ואת המבנים הנמצאים בתחום היטל הצל של המבנה.

א.2. בתחום מניפת הצל לא נמצאו מבנים המוגדרים בשימוש רגיש.

ב. קרינת שמש

ב.1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום הפרויקט ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות גבוהה . הבדיקה כללה בחינה של גגות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של הפרויקט.

ב.2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של מרבית גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנים בודדים אשר אינם זוכים לקרינה מספקת טרם הקמת הפרויקט.

ב.3. השטחים הפתוחים הכלולים בתחום מניפת הצל של הפרויקט המתוכנן אינם זוכים לקרינה מספקת ביום הקצר בשנה טרם הקמתו, ולאחר הקמתו חשיפת השטחים תרד בכ-11% בלבד.

ב.4. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום הפרויקט וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תוכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.

ב.5. ניתוח סנוור שבוצע לפרויקט מעלה כי אין חריגה מכלל קריטריוני הבדיקה, למעט חריגה מזערית בכמות שעות חשיפה של מבנה מגורים יחיד הנמצא מצפון מערב לפרויקט המתוכנן.

ב.6. על פי מסקנות הדו"ח, אין מניעה לאשר את התוכנית, בהתחשב בשיפור בחשיפת השמש עבור המבנים והשטחים הפתוחים.

ג. רוחות

ג.1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז הפרויקט.

ג.2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מתחנת קרמיניצקי תל אביב הנמצאת במרחק של כ-1.3 ק"מ מצפון-מזרח לתוכנית.

ג.3. מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות בכל שטח הפרויקט - התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי.

ג.4. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים.

7.1. <u>דו"ח תרמי עקרוני</u>

נערך דו״ח תרמי עבור כלל השימושים בפרויקט המתוכנן (מגורים ומשרדים).

חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

7.1. <u>ריצופים</u>

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

7.2. <u>חניות אופניים</u> יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר הינו הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית בבעלות העירייה
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנית מוסכמת של שטחי הציבור
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים ושטחי הציבור
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת״י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**, או לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן90.1 **ASHRAE** שיגובשו כחלק מהסמכת ה-**LEED**), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ״ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב

תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ״ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

4. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת״י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי (או לחילופין עמידה ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן90.1 ASHRAE), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות.

חוו"ד תכנון אסטרטגי

שטחי ציבור:
טרם נקבע שימוש ציבורי. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש. מבוקש לבחון היתכנות עבור שירותים נורמטיביים לחינוך לגיל הרך. מבוקש לאפשר גישה מצפון בחיבור למרחב שבח.

תמהיל יחידות דיור:
התוכנית קבעה:
20% מיחידות הדיור יהיו קטנות ששטחן הכולל עד 75 מ"ר.
תמהיל יחידות דיור לפי מדיניות שבח:
לפחות 40% קטנות עד 60 מ"ר
עד 40% בינוניות עד 80 מ"ר
עד 20% מעל 100

התוכנית אושרה לפני מדיניות שבח ועל כן לפי טענת היזם המדיניות אינה חלה עליה.

הצעת היזם:
97 יחידות דיור
דירות קטנות עד 65 מ"ר – 33%
דירות בינוניות 66-80 מ"ר – 21%
דירות בינוניות גדולות 81-100 מ"ר – 19%
דירות גדולות 101-120 מ"ר – 2%
דירות גדולות מאוד מעל 121 – 23%

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי
מרחבים שבח וחסן ערפה כוללים היצג גדול של יחידות דיור קטנות. מעל 45% מיחידות הדיור במרחב מתוכננות כדירות של עד 65 מ"ר וכ-20% נוספים מתוכננות כדירות של מעל 100 מ"ר.
כלומר כ- 35% מיחידות הדיור מהווים את יחידות הדיור הבינוניות בגודל 60-100 מ"ר. הדירות הבינוניות מאפיינות את היצע הדיור במרכז העיר ואלה מאפשרות המשכיות והתפתחות של משקי הבית לאורך זמן.
לאור זאת מוצע תמהיל רוחבי בכל התוכניות במרחב שבח:
40% דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר, (שטח דירה ממוצעת כ-50 מ"ר) עד 10% דירות גדולות וגדולות מאוד בשטח של 100 מ"ר ומעלה– הנחיות אלה מתיישבות עם מסמך המדיניות.
ה-50 % הנותרים יתפלגו 25% בקטגוריית הבינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצע כ-70 מ"ר) ו -25% מ"ר בדירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-90 מ"ר).

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. בתאום עם יוזמי התכנית, השירות המשפטי ואגף הנכסים- יש לקבוע תנאי למתן היתר אכלוס: אישור תכנית איחוד וחלוקה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א

יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).

5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים ל4.5 מ׳ ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים
6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך: קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1. סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.
7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:
   - המחלקה לבניה ברת קיימא
   - היחידה לתכנון אסטרטגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
   - תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
   - אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
   - אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
   - היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
   - אגף תברואה
   - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
   - מחלקת הרישוי
   - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24ב׳ מיום 10/04/2024 תיאור הדיון:

אורי, משרד אדר׳ משה צור: מציג את עיקרי תכנית העיצוב ממצגת.
משה צור: התכנית ברמת אנרגיה מאוד גבוהה. אנו שומרים בקפדנות על הוראות התב״ע והליכה רציפה להולכי רגל.
תמי ג׳וסטו: בחלק מרחוב הצפירה קיים חניון עירוני. מדיניות שבח דיברה על כך שבאזור זה יפותח מרחב פתוח ומגונן שיוסיף למאזן השטחים הפתוחים במרחב שבח .
אורלי אראל: מצביעה על המצגת זהו חניון שעתיד להפוך לפארק.
שושנה בר לב: אבקש להוסיף לתנאים של חוו״ד צוות שטעון באישור של אגף הנכסים.
חן אריאלי: לגבי חיפוי הזכוכית האם נבדק נושא הסנוור?
מלי פולישוק: מהי התכסית?
אורי: בהתאם לתב״ע- 60%
מלי פולישוק: מה רוחב המעבר היכן שמופיעים עצים? כמה עצים יש במרכז? כתוב 108 דירות בדרפט ושהיזם רוצה 97 דירות אז כמה דירות יהיו?
משה צור: בנושא החזיתות אנחנו נמצאים בדירוג אנרגטי הגבוה ביותר- ליד פלטינום לבניה גבוהה. אנו דואגים שלא יהיה סנוור וננקטים כל האמצעים לחיסכון באנרגיה.
אורי: לגבי רוחב המעבר בחלק האמצעי- מדובר על רוחב של 12 מטר והולך שנהיה צר ומתרחב לגבי העצים. לגבי כמות הדירות אנו מבקשים 98 דירות אבל הנושא עוד יתואם מול היחידה לתכנון אסטרטגי ובהתאם למדיניות שבח.
רועי אלקבץ: בכל האזור שיש בו עצים מי אחראי על האחזקה?
שושנה בר לב: מדובר בזיקות הנאה שנקבעו בתב״ע ויהיו בתחזוקה עירונית.
רועי אלקבץ: אני מבקש שיהיה כתוב אחזקה עירונית.
אורלי אראל: באזורי התחדשות עירונית מתעוררת בעיה, אבל לא באזורי תעסוקה.
שושנה בר לב: בדרפט מצוין במפורש שהשטחים הפתוחים יתוחזקו על ידי העיריה.
מילי פולישוק: האם בתוכנית עיצוב לא נקבע גודל הדירות ומספרן?
אורלי אראל: במקרה זה התמהיל ייקבע בהמשך במדויק . יהיו 98 יחידות דיור, התמהיל ייקבע בהמשך.

דייבי ויינשטוק: בדרפט עמ' 19 מצויין 97 דירות.
אורלי אראל: זה הצעת היזם אבל ההחלטה שלנו וההמלצה שלנו 98 יחידות.
ליאור שפירא: תוכנית העיצוב מאושרת בהתאם לחוו"ד צוות.
תמי ג'וסטו: אנו מבקשים לשנות את הסעיף הראשון לחוו"ד צוות ולקבוע כי "בהסכמת היזם תוכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס: אישור איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התוכנית".

בישיבתה מספר 0005-24ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. בהסכמת היזם תכנית העיצוב תקבע תנאי למתן היתר אכלוס: אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לתחום התכנית
2. התכנית כוללת חלופה הכוללת מרפסות עבור המגורים, תוספת השטחים למרפסות תעשה על ידי הכנה ואישור תכנית לניוד משימור עבור מרפסות לדירות, ככל והועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מתאימה בעתיד. ללא אישור תכנית זו לא ניתן יהיה לממש את המרפסות, אלא על חשבון השטחים המאושרים.
3. תאום ואישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח כולל רצועות גינון במפגש עם רחובות ובמפגש בין הרחוב לבין הבניין, חתכי רחוב, הצגת תכנון לציר הירוק לאורך רחוב הצפירה והרכבת, הסדרת שלביות תוך שאיפה לביצוע על ידי היזם כחלק מהקמת הפרויקט, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת, הצגת מסתורי כביסה, הצגת שטח לסגירות חורף.
4. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן כוללת הוראות גנריות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להיתר בניה העירייה תקבע את השימוש יערכו שינויים בהתאם, ללא צורך בחזרה לדיון בתיקון תע"א זו). השימוש בשטחי הציבור מבונים ייקבע על ידי עיריית ת"א יפו עבור מגוון שימושים אפשריים לרבות גני ילדים ושירותי חינוך ועל פי הנחיות הבינוי הדרושות (חצרות/מרפסות וכדומה).
5. הגבהת הקומות לשימושים ציבוריים ל4.5 מ' ברוטו לכל קומה. גובה הקומות ייקבע סופית בשלב היתר הבניה בהתאם לצרכים העירוניים
6. תאום עם אגף התנועה לנושאים הבאים- אישור נספח התנועה תוך: קביעת מאזן חניה ואישורו, שיעור ומיקום חניות אופניים, קביעת חתכי רחוב והתאמתם למדיניות שבח, קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת מעבר לרכב עבור המגרש השכן- ברמפה ובמרתף מינוס 1. סימון זיקת הנאה זמנית בצד המזרחי של המגרש ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. סימון חניות לפי שימושים והפרדת בין החניות למגורים לבין יתר החניות.
7. תאום ואישור התכנית עם הגורמים הבאים:
   - המחלקה לבניה ברת קיימא
   - היחידה לתכנון אסטרטגי (לעניין תמהיל יח"ד המוצע ושטחי הציבור)
   - תאום עם אגף מבני ציבור- עמידה בהוראות התכנית הראשית לעניין סך השטחים ולגובה הקומות, אופן פריסת שטחי הציבור בתכנית (ללא קומת גלריה וללא חישוב שטחי הגרעינים), הסדרת כניסה בקומת הקרקע מכיוון השכונה (מצפון), הפרדת חניות לשימוש הציבורי, מיקום ותצורת שטחי הציבור בקומת הקרקע, תיאום התכנון ומיקום הגרעינים במבנה המרקמי בהתאם לשימוש שיקבע.
   - אישור שדרת קריה לתכנון המוצע כולל הצגת המשך הציר הירוק לאורך רחוב הרכבת וקביעת שלביות ואחריות לביצוע.
   - אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח וחתכי הרחוב
   - היחידה העירונית לאיכוה"ס כולל התייחסות לסעיף שלביות כניסת שימושים חדשים – סעיף 6.12 בתכנית הראשית
   - אגף תברואה
   - היחידה להכנסות מבניה להסדרת תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים
   - מחלקת הרישוי
   - אגף נכסי העיריה
   - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, דודו לנדאו

<u>דיון בשינוי תכנית העיצוב:</u>

התכנון המוצע יוצר דופן דרומית למרחב שבח על ידי בינוי בערוב שימושים לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור. התכנון קובע חזית מסחרית פעילה בהיקף המגרש כולל הפניית חזית פעילה למסחר לחזית הדרום מזרחית הגובלת עם המגרש השכן. בתכנית הושם דגש על יצירת פיתוח נופי לעידוד הלכתיות ושהייה על ידי הרחבת מדרכות, יצירת דופן פעילה, נטיעת עצים וגינון בבתי גידול איכותיים.

הבינוי המוצע:

בתאריך 10.4.2024 פרוטוקול 0005-24ב אושרה תכנית העיצוב בועדת המשנה לתכנון ובניה.

בפרויקט מתוכנן מגדל בן כ 38 קומות ומבנה מירקמי בן כ 8 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה מסחר מגורים ושטחי ציבור מעל קומות מרתפים.

בועדה באפריל המבנים הוצגו כאשר הם מחוברים בקומות העליונות ע"י גשרים.

אנו מבקשים לעדכן את התכנית ולהפחית במספר הגשרים שמחברים בין המגדל והמבנה המירקמי או לבטלם כתוצאה משינוי המפלסים בקומות המגדל.

כל יתר התכנית שנידונה בועדה 0005-24 ללא שינוי.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את שינוי לתכנית העיצוב .

בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את השינוי לתכנית העיצוב .

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, דבי דישטניק

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין רחובות אבן גבירול ממערב, יהודה המכבי מצפון, מרים החשמונאית ממזרח וסמטת חוני המעגל מדרום.

כתובת:

תל אביב יפו
רח' אבן גבירול 170-182
רח' מרים החשמונאית 5-17
רח' יהודה המכבי 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	971-972, 1015-1016, 1031-1032	1010, 1030

שטח התכנית :

14.966דונם

מתכננים :

אדריכל : בר אוריין אדריכלים
אדריכלות נוף : צ'סלר סולומון אדריכלות נוף
יועץ תנועה : דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים
יועץ סביבתי : וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ(WAWA)
יזם : קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, בית וגג ג.ל.
בעלות : רשימת הבעלים שמפורטת בנספח א למסמך זה

מצב השטח בפועל :

בתחום התכנית 7 מבני מגורים בהעמדה ניצבת לרחוב אבן גבירול. במרבית המבנים לא קיימת חזית פעילה. לכל מבנה 3 כניסות וחצרות משותפות בין המבנים. סה"כ קיימות 150 יח"ד. בתאי שטח 105-100 קיימות 22 יח"ד בכל תא שטח, בתא שטח 106 קיימות 18 יח"ד.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/מק/4825 "שיכון פועלי הנמל דרום" אושרה למתן תוקף בתאריך 25/1/23. מטרת התכנית היא לאפשר התחדשות המבנים הקיימים כולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים. התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מספר קומות, צפיפות ופיתוח קרקע בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול ועל פי סעיף 23 לתכנית מתאר ארצית 38. בנוסף, התכנית מטמיעה את ההפקעה הכלולה בתת"ל 71ב' והפקעה נוספת לטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים הקיים ברחוב. סה"כ מותרות 430 יח"ד בתחום התכנית, שטח ממוצע בכל תא שטח יהיה 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור. לפחות 25% מכלל יחידות הדיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר. בתאי שטח 105-101 יוקצו 10% ממספר ושטח הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה.

גובה הבינוי בתאי שטח 105-101 הינו בין 9-8 קומות בהתאם להוראות התכנית ולנסיגות המחייבות, בתאי שטח 100 ו-106 גובה הבינוי הינו 9 קומות בהתאם להוראות התכנית ולנסיגות המחייבות. בתאי שטח 105-101 בקומת הקרקע באגף אבן גבירול קולונדה הפונה לרחוב ושטחי מסחר, בקומה ראשונה שימושי תעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-240 מ"ר (עיקרי+ שירות) לכל בניין. בתאי שטח 100 ו-106 בקומת הקרקע בכל אחד מהבניינים שימוש ציבורי מבונה בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-250 מ"ר (עיקרי+ שירות). בהתאם לכך התכנית קובעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ה-1965.תכסית הבינוי תהיה עד 60% בכל תא שטח לא כולל מרפסות זיזיות ובתא שטח 106 עד 70%.

בכפוף לסעיף 6.1 לתכנית תא/מק/4825, תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית הראשית.אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית.
מוצע בינוי רציף מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית המהווה דופן לשני הרחובות וחובק חצרות פנימיות. לכל בניין שלושה אגפים – אגף אבן גבירול, אגף חצר פנימית ואגף מרים החשמונאית.

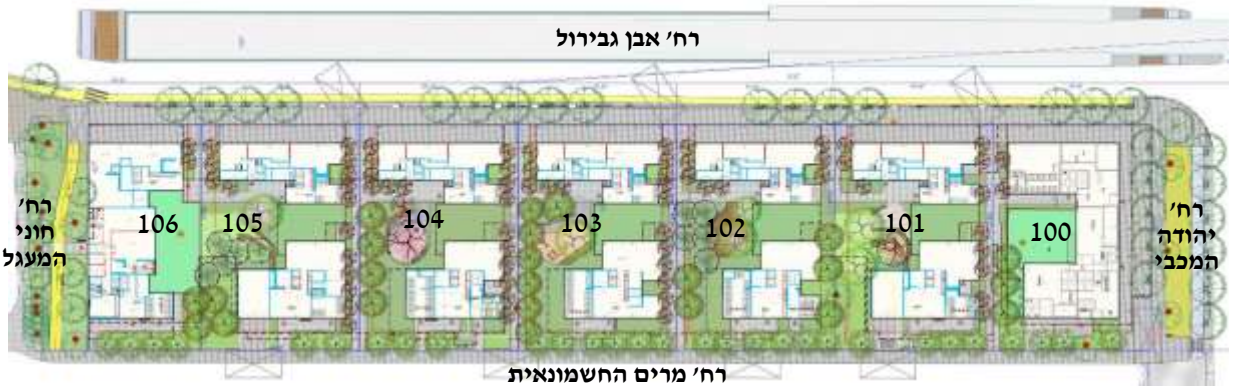
בתאי שטח 100 ו-106 : הבינוי בשלושת האגפים בגובה 8 קומות וקומת גג חלקית.
בתאי שטח 105-101 : הבינוי בגובה משתנה המייצר הדרגתיות בין הרחוב הראשי אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית. בחלקו הגבוה של כל בניין 8 קומות וקומת גג חלקית (אגף אבן גבירול ואגף החצר הפנימית) ובחלקו הנמוך 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (באגף מרים החשמונאית).

הבינוי לרחוב אבן גבירול הינו בקו בניין אפס עם מרפסות פנימיות ללא הבלטה מעבר לקו הבניין. עומק אגף אבן גבירול לא יפחת מ- 12 מ'. באגף החצר הפנימית ובאגף מרים החשמונאית מרפסות מובלטות עפ"י המוגדר בהוראות התכנית. בקומת הקרקע באגף אבן גבירול מוצעים שטחי מסחר הפונים לזיקת

הנאה בקולונדה המלווה את כל אורך החזית. עומק שטחי המסחר לא יפחת מ 5 מ' ב -50% לפחות מאורך החזית המסחרית ו-3 מ' ביתרת החזית.
בתאי שטח 101-105 בקומה הראשונה באגף אבן גבירול מוצעים שטחי תעסוקה בהתאם להוראות התכנית.
בתאי שטח 100 ו-106 מוצעים שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה. הכניסות למבני הציבור הינן מרחוב יהודה המכבי (עבור מבנה הציבור בתא שטח 100) ומרחוב חוני המעגל (עבור מבנה הציבור בתא שטח 106). יתכנו כניסות למבנה הציבורי מתוך החצרות הפנימיות בכפוף לתאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. הכניסות למגורים מרחוב מרים החשמונאית,מהחצר הפנימית או מרחובות יהודה המכבי וחוני המעגל הכל בתאום עם אדריכל העיר ואגף מבני ציבור
מתחת לכל שבעת הבניינים חניון משותף, הכניסות לחניון מרחוב מרים החשמונאית בשתי רמפות לרכבים כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. קו הבניין למרתפים כלפי רחוב מרים החשמונאית יהיה בנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש למעט עבור פתחי הכנסת ציוד לחדרי טרפו על פי הנחיות חברת חשמל. בקומת הקרקע חצרות פנימיות ובהן פיתוח נופי, אזורי שהייה ופעילות. שטח החצר בתאי שטח 100-105 לא יפחת מ-200 מ"ר לכל תא שטח והשטחים המגוננים בה לא יפחתו מ-60% משטח החצר. שטחי החצרות המוצמדים למבנה הציבור בתאי שטח 100 ו-106 יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור אגף מבני ציבור.
בכל אחד מגרעיני המגורים ימוקם בקומת הקרקע חדר אופניים לשימוש הדיירים וחניות אופניים נוספות בפיתוח ובמרתפים כמפורט התכנית הפיתוח ובנספח התנועה. במגרשים בהם לא ממוקמת רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב של לפחות 1.5 מ' מכל מגרש כך שתישמר רצועה ברוחב של לפחות 3 מ' מצטבר למעבר הולכי רגל מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית.
בתא שטח 100 מוצעות 59 יח"ד, בתאי שטח 101-105 מוצעות 55 יח"ד בכל תא שטח, בתא שטח 106 מוצעות 47 יח"ד. סה"כ מוצעות 381 יח"ד בתחום התכנית (מותרות עפ"י הוראות התכנית עד 430 יח"ד).

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. **תיאור כללי** – הפרויקט מהווה בלוק עירוני המוקף בארבעה רחובות. בתחום הפרויקט 7 בניינים, 5 מרכזיים בתאי שטח 101-105 אשר פונים לרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית, בניין פינתי אחד בדופן הדרומית של הפרויקט (תא שטח 106) פונה לרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית וחוני המעגל ובניין פינתי שני (תא שטח 100) בדופן הצפונית של הפרויקט פונה לרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית ויהודה המכבי. מוצע בינוי רציף מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית המהווה דופן לשני הרחובות וחובק חצרות פנימיות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים בהתאם לתכנית תא/4825 – "שיכון פועלי הנמל דרום":

- גובה קומת הקרקע המסחרית באגף אבן גבירול יהיה עד 6.0 מטרים, יותרו יציעים למסחר עפ"י הוראות התכנית.
- גובה קומת הקרקע הציבורית במבנים הפינתיים (תאי שטח 100 ו-106) יהיה לפחות 4.50 מטרים.
- גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו.
- גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מטרים כולל מעקה.
- גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 5.0 מטרים.
- בתאי שטח 100 ו-106 – גובה הבינוי מעל הקרקע יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית, תותר הבלטת ארובה לאוורור בתי אוכל ולשחרור עשן מרתפים עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.
- בתאי שטח 101-105 – גובה הבינוי מעל הקרקע באגף אבן גבירול ובאגף החצר הפנימית יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית, באגף מרים החשמונאית יהיה עד 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. תותר הבלטת ארובה לאוורור בתי אוכל ולשחרור עשן מרתפים עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4825 – "שיכון פועלי הנמל דרום":

תא שטח 100 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול: 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית: 4 מ'
- קו בניין קדמי לרחוב יהודה המכבי: 4 מ'
- קו בניין צידי: 3 מ'

- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול, 3 מ' לרחוב יהודה המכבי

תאי שטח 101-105 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול: 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית: 4 מ'
- קו בניין צידי: 3 מ'
- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול

תא שטח 106 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול: 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית: 4 מ'
- קו בניין קדמי למגרש 2242 (הפונה לרחוב חוני המעגל): 0 מ'
- קו בניין צידי: 3 מ'
- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות –

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה	עד 55	2	141	37%
דירה בינונית	60-80	2-3	44	11.5%
דירה בינונית גדולה	80-105	3-4	22	6%
דירה גדולה	מעל 105	4-5	174	45.5%

ה. דיור בר השגה-

בתאי שטח 101-105 יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה בהנחה של 40%. בתאי שטח 101-105 , בכל בניין קיימות 22 יח"ד ומתוכננות 33 יח"ד נוספות על המצב הקיים מיתוכן יוקצו 3 דירות בשטח של 72.5 מ"ר לדירה, סה"כ שטח דירות הדב"י בכל בניין יהיה 217.5 מ"ר המהווה 10% משטח דירות התוספת על המצב הקיים בכל אחד מחמשת הבניינים עבור דיור בר השגה, דהיינו 15 דירות דב"י סה"כ בתחום הפרויקט.

ו. שטחים ציבוריים–

- בתאי שטח 100 ו-106 יוקצו שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בכל תא שטח בהיקף כולל של 250 מ"ר (190 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות) בכל מגרש. בנוסף, במידת הצורך יוקצו שטחים תת קרקעיים לטובת הפעלת השימוש הציבורי בהיקף של עד 120 מ"ר בכל תא שטח, תותר תוספת שטח של 10% בתת הקרקע במידת הצורך ובאישור מהנדס העיר.
- השימוש הציבורי בשני תאי השטח הינו מעונות יום ורסטילים.
- הכניסה לשטח הציבורי בתא שטח 100 (אבן גבירול 182) תהיה מרחוב יהודה המכבי, הכניסה לשטח הציבורי בתא שטח 106 (אבן גבירול 170) תהיה מרחוב חוני המעגל. תיתכן גמישות במיקום הכניסות, ייתכן ויתאפשרו מתוך החצרות הפנימיות. גובה קומת הקרקע הציבורית יהיה לכל הפחות 4.5 מ'.
- חזיתות השטחים הציבוריים יאפשרו פתיחת חלונות, פתחים או אוורור לכל החללים צמודי מעטפת.
- לשטחי הציבור יתווספו שטחי חצרות בהיקף הנדרש עפ"י השימוש שנקבע ובהתאם לנתוני המגרש והתכנית, ניתן יהיה לקרות את החצרות המוצמדות לשטחי הציבור בקירוי מלאעד גבול המגרש הצידי ובהתאם להנחיית אגף מבני ציבור.

- חישוב השטח הציבורי יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. פריסתו הסופית תקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים, במידה ותידרש תקרה כפולה לצורך הפרדת מערכות השטח הציבורי משאר מערכות הבניין הפתרון יבחן בטרם אישור תכנית העיצוב. תקרת ההפרדה לא תהיה כחלק מגובה הקומה הציבורית, גמישות בנושא תינתן בתיאום עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים המהווים מגבלה למימושם.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי (תתאפשר גמישות לנושא מילוט).
- שטחי הממ"מ יתאימו לשימוש שיקבע.
- דרכי המילוט, מיקומם ורוחבם יתוכננו בהתאם לשימוש שיקבע.
- המפתח בין העמודים והעומס השימושי יותאמו לשימוש שיקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- איוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות. פתרון סופי יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ויהיה באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
- איוורור השטחים הציבוריים הממוקמים בקומת המרתף העליונה יאוורר עפ"י התקנים והנחיית הגורמים הרלוונטים ובהתאם להנחיית העירייה.
- במקרה של קרבת רמפת חניה ירידה לחניון יעשה טיפול מתאים בגדר/ באלמנט הפרדה בין רמפת הירידה לחניון לבין חצר מעון היום. הנושא יתואם עם הרשות לאיכות הסביבה טרם קליטת הבקשה להיתר
- **תנאי לחתימה על תכנית העיצוב הינו אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית.**
- **תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.**

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

עקרונות העיצוב של חזית אבן גבירול נשענים על שימוש בגריד המייחד את השפה האדריכלית ברחוב ותורם לייחודו כרחוב הראשי של העיר. עיקרון עיצובי זה יחול על החזיתות לרחוב אבן גבירול .

א. **חומרים**–

- חזיתות המבנים יחופו בטיח בהיר/ וואשפוץ עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח כדוגמת אלוקובונד/פרודמה או בטון חשוף. לפחות 30% משטח החזית יהיה טיח או שווה ערך באישור אדריכל העיר.בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית 14%. זכוכית הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

ב. **מרפסות** –

- הבינוי לרחוב אבן גבירול הינו בקו בניין אפס עם מרפסות פנימיות הכלולות בנפח הבניין ללא הבלטה מעבר לקו הבניין, עומק המרפסות לא יעלה על 2.6 מ'. תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזית מרים

החשמונאית ולחצר הפנימית. לרחוב יהודה המכבי וסמטת חוני המעגל תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטרים מקו הבניין.

- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה ובהתאם לחוק.
- קיים איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. **קומה טיפוסית**–

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. **מסתורי כביסה**–

- יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. עומק המסתור יהיה 0.6 מ' לפחות ואורכו 2 מ'.
- בדירות הקטנות (עד 65 מ"ר) וכן לדירות הפונות לכל החזיתות בהן קיים כיוון אוויר אחד – לא יחוייבו מסתורי כביסה, על פי הוראות התכנית . לדירות אילו ינתן פתרון לתלית כביסה מוסכם על ידי אדריכל העיר ויוצגת כחלק מהיתר הבניה.

ה. **הצללות וסגירות חורף** -

- סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים ויאושרו במסגרת רישוי עסקים.

ו. **שילוט** –

- שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית** –

- גגות המבנים ישמשו עבור מיקום מערכות טכניות, בכל מקרה לא יבלטו המערכות מעל למעקה הגג העליון למעט ארובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון לצורך אוורור בתי אוכל ומטבח מבשל של שטחי ציבור בקומת הקרקע ולמעט ארובת פליטה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון עבור מערכת אוורור חניונים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 50 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

ח. **בריכות שחיה** –

- בהתאם להוראות התכנית הראשית תותר הקמת בריכות שחיה בגגות המבנים בהתאם לגובה המותר בהוראות התכנית, מיקום הבריכות יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מטרים ממעקה הגג, יותר מעקה שקוף לבריכה. לא יותר קירוי מעבר לגובה הקבוע בהוראות התכנית. כל זאת בכפוף לעמידה בהוראות בנושא גג מועיל

ט. **תאורה אדריכלית** –

- התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסטתיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- בתאי שטח 101-105 לכל בניין 3 כניסות נפרדות – כניסה ללובי מגורים מרחוב מרים החשמונאית (הכניסה בתחום הקומה המפולשת), כניסה ללובי מגורים מהחצר הפנימית וכניסה נוספת ללובי תעסוקה מהחצר הפנימית.
- בתאי שטח 100 ו-106 לכל בניין 3 כניסות נפרדות – כניסה ללובי מגורים מרחוב מרים החשמונאית, מהחצר הפנימית ומרחוב יהודה המכבי.
הכניסה מרחוב יהודה תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב. יש למקסם את השטחים המסחריים לחזית זו.
- כניסה לשטחים הציבוריים מרחוב חוני המעגל ויהודה המכבי.
- בכל תחום הפרויקט ימוקמו 2 רמפות כניסה לחניון מרחוב מרים החשמונאית. הרמפות ישרתו את כלל הפרויקט וימוקמו בתחום הבינוי בהתאם למוצג בתכנית.

ב. קומת הקרקע

- בתאי שטח 100-106, בקומות הקרקע של כל שבעת הבניינים, תחוייב באגפי אבן גבירול חזית מסחרית וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. בחזית זו לא תותר הצבת מתקנים טכניים ומיקום כניסות מבני המגורים.
- עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים.
- באגפי החצר הפנימית ומרים החשמונאית יותרו מבואות, שטחים משותפים לכלל הדיירים ומגורים ללא הצמדה של חצר פרטית לדירות קרקע.
- החצרות הפנימיות שבין הבניינים יפותחו באופן שיכלול גינון ונטיעת עצים בוגרים על פי מפרט עירוני. בתאי שטח 100-105 שטח החצר הפנימית לא יפחת מ-200 מ"ר כאשר 60% משטחה יהיה מגונן וינטעו בו עצים בוגרים.
- תכסית המבנים לא תעלה על 60% למעט תא שטח 106 בו תותר תכסית עד 70%.
- לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות כנדרש ועפ"י השימוש שייקבע

ב. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתאפשרו שטחים לחדרי אופניים, מחסנים, מועדון דיירים ולובאים משותפים לרווחת הדיירים. פירי הכנסת אוויר לקומות המרתף ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בחלק מהבניינים יוצבו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב מרים החשמונאית חדרי פינוי אשפה באישור מחלקת תברואה.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 תנועה

- מתוכנן חניון תת קרקעי בן 2 קומות משותף לכל המגרשים.
- הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות מרחוב מרים החשמונאית. לא יותרו רמפות נוספות. הרמפות ימוקמו במסגרת קומת הקרקע הבנויה כמפורט בתכנית הפיתוח.
- בקומות המרתף יתוכננו חניות למגורים לפי תקן 0.8:1 בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- למסחר ולתעסוקה התקן יהיה 0 בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 2:1 – לכל כיתת מעון/גן יתוכננו 2 חניות. סה"כ 8 חניות עבור תא שטח 100 ותא שטח 106.החניון ישרת את כל 7 הבניינים והשימושים השונים.
- בכל שטחי החניון יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים
- תקן חניות האופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קימא תא/9144
- תקן חניות אופנועים יהיו על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- פתרון חניית האופניים יתבסס על חדרי אופניים בקומת הקרקע, מתקני חניית אופניים המשולבים בפיתוח השטח ובקומות המרתף.
- פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד. תינתן גמישות לפריקה וטעינה עבור שטחי הציבור במפלס קומת הקרקע והכל בתיאום עם אגף התנועה.
- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש הסחיר ותשמר רצועה של לפחות 2 מ' פנויה ממרתף לרחוב מרים החשמונאית למעט עבור פתחי הכנסת ציוד לחדרי טרפו על פי הנחיות חברת חשמל.

2.6 מערכות

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** –
כל המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי חשמל יתוכננו בתת הקרקע. פתחי הורדת ציוד חח"י לחדרי שנאים ימוקמו בהתאם להוראות חח"י וישולבו בפיתוח השטח, תינתן אפשרות למקם פתחים אלו וחדרים להורדת ציוד חח"י בצמוד לגבול המגרש הקדמי לרחוב מרים החשמונאית. בפרויקט יתוכננו צוברי גז טמונים בפיתוח המגרש או חדרי גז אשר ימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין בהתאם לדרישות חברות הגז והנחיות יועץ הבטיחות, חדרי גז יתוכננו בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, תקשורת, מ"א, גז, אינסטלציה, שחרור עשן קומתי ואוורור מאולץ המשרתים את הדירות. חדרי טרפו ימוקמו במפלס 1- במרחק שלא ייקטן מ- 5 מ' מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לשלב היתר הבנייה. לשטח בתחום השפ"פ שבטווח ההשפעה של חדרי הטרפו תוגבל הגישה באמצעות גידור או צמחיה לחילופין, ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה. השהייה לא תוגבל באזור שבמהותו מהווה אזור מרכזי בחצר המשותפת
מיקום גנרטור לחרום על גג תא שטח 101 באגף אבן גבירול אשר יכלול חופה אקוסטית. כמו כן תמוקם ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
כל המערכות והמתקנים ההנדסיים יורחקו משטחי הציבור ולא יהוו מגבלה למימושם.

ב. **אנרגיה מתחדשת**:

- היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 93,000 קוט"ש בשנה, המהווים כ - 2.5 %מהצריכה הכוללת בבניין.
- חימום מים סניטריים - מערכת חימום המים תעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25

ג. **מערכות מיזוג אויר** – מעבי מיזוג אוויר ימוקמו בגג העליון של כל גרעין בכל בניין ויוסתרו על ידי מעקות הגגות או במסתורי כביסה דירתיים. המעבים של שטחי הציבור לא ימוקמו בחצרות שטחי הציבור, ימצא מקום מתאים בתיאום אגף הנכסים ואגף מבני ציבור בטרם קליטת הבקשה להיתר.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** –
שחרור עשן והוצאת אויר מקומות המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, הכנסת אוויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים או לחילופין באמצעות פירי הכנסת והוצאת אוויר אשר ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע, במקרה זה יוצנעו הרפפות ככל הניתן על ידי צמחיה. מנדפים עבור שטחי המסחר והשטחים הציבוריים ימוקמו בגגות המבנים באגף אבן גבירול על מנת למנוע מטרדים בשל הפרשי גבהים בין האגפים. פירי מנדף המקשרים בין שטחי המסחר או השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יהיו כחלק מהנפח הבנוי ויעלו עד למעקה גגות המבנים. תותר הבלטת ארובה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע. תותר הבלטת ארובת פליטה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון עבור מערכת אוורור חניונים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב. איוורור החניונים לא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות בשטחי הציבור.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
לכל גרעין בכל בניין יהיה חדר אשפה ומחזור לשימוש המגורים בקומת המרתף העליון, עבור שטחי המסחר והתעסוקה יהיה חדר אשפה ומחזור נפרד בקומת המרתף העליון, יתוכננו חדרי אצירת אשפה נפרדים עבור שטחי הציבור בשני תאי השטח.
חברת הניהול של כל הבניינים תנייד את עגלות האשפה והמחזור מכל חדרי האשפה שבקומת המרתף העליון לחדרי פינוי אשפה שימוקמו בקומת הקרקע ויופנו לרחוב מרים החשמונאית. פינוי האשפה יבוצע מרחוב מרים החשמונאית בלבד. העברת העגלות מתת הקרקע לחדרי פינוי אשפה בקומת הקרקע תבוצע באמצעות מעליות אשפה ייעודיות. פינוי אשפה משטחי המסחר של כל הבניינים יבוצע באמצעות מסדרון שירות עורפי בשטחי המסחר המקשר את שטחי המסחר למעלית בלובי התעסוקה בקומת הקרקע או למעלית ייעודית לפינוי אשפה אשר יורדת לקומת המרתף העליון ולה גישה לחדר האשפה של המסחר והתעסוקה.

ו. **הנחיות אקוסטיות** –
כל פרטי החזיתות יהיו על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ז. **כיבוי אש** – ימוקמו רחבות כיבוי אש ברחוב מרים החשמונאית וברחוב אבן גבירול מחוץ לגבול המגרש. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או בשולי המגרש ובכפוף להוראות כיבוי אש.

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

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

2.7 בניה בשלבים:
הוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות הריסה דיפון, חפירה ובניית קומות המרתף של כל חמשת הבניינים המרכזיים (וכן הקמת 5 המבנים במגרשים אלו תבוצענה בהינף אחד ובשלב הראשון. זאת לכל הפחות בתאי שטח 101-105.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי–

3.1 שטחים פתוחים /זיקות הנאה
במסגרת התכנית הופקעו שטחים לרחוב אבן גבירול לטובת הרכבת הקלה ולטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים. בנוסף, קבעה התכנית הוראות לזיקות הנאה בין המגרשים המייצרות קישוריות לחצייה מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית כלהלן:

א. זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לרחוב אבן גבירול ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים ובחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי ברוחב שלא יפחת מ-7 מטרים, מהם 3 מטרים בתחום הקולונדה. במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה יקבעו זיקות הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים בכל מגרש, באופן שיצרו יחד מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.

ב. הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה – שטחי זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיו המשכיים ורציפים למדרכות הקיימות יהיו בהתאם לסטנדרט של עיריית תל אביב יפו ויתוחזקו על ידי העיריה. לנושא זה יחתם הסכם בין יזם התכנית לעיריה כתנאי להיתר בניה. חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב בהתאמה לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח
א. תכסית המבנים תהיה בהתאם להוראות התכנית-ולא תעלה על 60% למעט בתא שטח 106 בו תותר תכסית עד 70% . תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות אשר בין היתר ימוקם ברצועה של 2 מטרים לפחות לאורך רחוב מרים החשמונאית. תותר היצמדות נקודתית ומינימלית של דיפון החניון לקו המגרש הקדמי לרחוב מרים החשמונאית לטובת פתחי הכנסת ציוד של חברת החשמל לחדרי הטרנספורמציה שבקומת המרתף בלבד. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' לפחות . בכניסות לחניה ישמר רצף המדרכה מול, עליית הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.
ב. **בתי גידול לעצים בתוכנית** – עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ כמסומן בתכנית. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.
ג. **עצים לשימור בתחום התכנית** –עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

ד. **כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים בתחום רצועה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב מרים החשמונאית. בתחום רצועה זו לא יותרו מרתפים למעט האמור לנושא חדר הטרפו.**
מפרט העצים ובתי הגידול יהיו חלק מתכנית העיצוב ויאושרו על ידי אגרונום העיריה.

4. מאפייני בניה ירוקה-

1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות.
2. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - בוצע דוח הצללות, אין השפעה על הסביבה הבנויה למעט הצללה עצמית של המבנים במתחם הנובעת מהעמדת המבנים.
3. יעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ויעמוד בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
4. ניהול מי נגר -
במגרש 15 %שטח פנוי מבניה מגונן ברובו, ככל הניתן נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי
אטום שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
   - מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
   - כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
   - לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20 %משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון .
   הגלשת עודפים מאזורי ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי המזגנים מהדירות לצורך העברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בסעיף ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
6. **איוורור הדירות**
בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ('דירות כלואות') יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדיור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינטש.

7. **ריצופים**
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
יש לפרט אמצעים למניעת התופעה כגון 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.

8. **חניות אופניים וכלים זעירים**
מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן יהיו לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

9. **אנרגיה** :

- היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו : 93,000 קוט"ש בשנה, המהווים כ - 2.5% מהצריכה הכוללת בבניין.
- **חימום מים סניטריים** : על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP. 3.25 בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.

10. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :**

א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

~~ב.~~ בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 2023~~5~~. נוסף על כך, ב15 %מהחניות יש להקים הזנות לעמדות עתידיות לטעינת רכב חשמלי. עבור החניות המוצמדות לשטחי הציבור תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

11. **סקר עצים** :

סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי והפרטי, אשר הוטמעו במסמכי התכנית.

5. <u>גמישות:</u>

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

6. תנאים להיתר בניה:

6. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
7. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור, לרצועת הנטיעות במרים החשמונאית ובתי הגידול בתכנית.
8. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי זיקת ההנאה והשטחים הפתוחים.
9. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.
10. למגרשים 101 -105 : אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.

בתאי שטח 100 ו-106 : תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור

11. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של שטחי הציבור מול גרמי העירייה.
12. בניה ירוקה :

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

13. <u>תנאי לתחילת עבודות</u> - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

.7 תנאי לתעודת גמר:

5. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
6. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע .
7. למגרשים 100 ו- 106 : ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
8. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול .
9. אישור התקשרות מול חברת ניהול, חתום על ידי מנהלי חברת הניהול.
10. בניה ירוקה :

- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו- B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
- הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.

11. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח .

<u>חוו"ד מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר:</u>
מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים:
תכנית הפיתוח כולל מיקום ומספר חניות אופניים, מיקום מתקנים טכנים כולל איוורור מערכות וחניונים, סימון אזורים עליהם חלה מגבלת שהייה או שימוש כתוצאה ממיקום מתקנים טכניים (טרפו, איוורור חניון, צובר גז וכו'),תצורת ומיקום שטחי מסחר, הכניסה מרחוב יהודה המכבי תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב, תוך הגדלת החזית המסחרית לחזית זו ככל הניתן, מיקום מסתורי כביסה.

2. אישור סופי של הגורמים הבאים:

- האגרונום העירוני תוך הצגת מפרט בתי הגידול לעצים ברחוב מרים החשמונאית חלף עקירת עצים בתחום התכנית והצגת פתרון להעתקת עץ לשימור בחזית אבן גבירול. בכפוף לאישור נת"ע או מי מטעמם.
- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים כולל התייחסות לנושא כניסות למבני ציבור בקרבה לכניסות למגורים, תצורה וגודל חצרות מוצמדות ושלביות ביצוע לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
- מינהלת הרק"ל לשינוי במיקום העצים ברחוב אבן גבירול והתאמה לתכנון המוצג.
- הכנסות מבניה לעקרונות הקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים במגרש.
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל אופן הטיפול בשצפ ברחוב חוני המעגל

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים :

3. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים:
תכנית הפיתוח כולל מיקום ומספר חניות אופניים, מיקום מתקנים טכנים כולל איוורור מערכות וחניונים, סימון אזורים עליהם חלה מגבלת שהייה או שימוש כתוצאה ממיקום

מתקנים טכניים (טרפו, איוורור חניון, צובר גז וכו'),תצורת ומיקום שטחי מסחר, הכניסה מרחוב יהודה המכבי תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב, תוך הגדלת החזית המסחרית לחזית זו ככל הניתן, מיקום מסתורי כביסה.

4. אישור סופי של הגורמים הבאים:

- האגרונום העירוני תוך הצגת מפרט בתי הגידול לעצים ברחוב מרים החשמונאית חלף עקירת עצים בתחום התכנית והצגת פתרון להעתקת עץ לשימור בחזית אבן גבירול. בכפוף לאישור נת"ע או מי מטעמם.
- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים כולל התייחסות לנושא כניסות למבני ציבור בקרבה לכניסות למגורים, תצורה וגודל חצרות מוצמדות ושלביות ביצוע לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
- מינהלת הרק"ל לשינוי במיקום העצים ברחוב אבן גבירול והתאמה לתכנון המוצג.
- הכנסות מבניה לעקרונות הקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים במגרש.
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל אופן הטיפול בשצפ ברחוב חוני המעגל

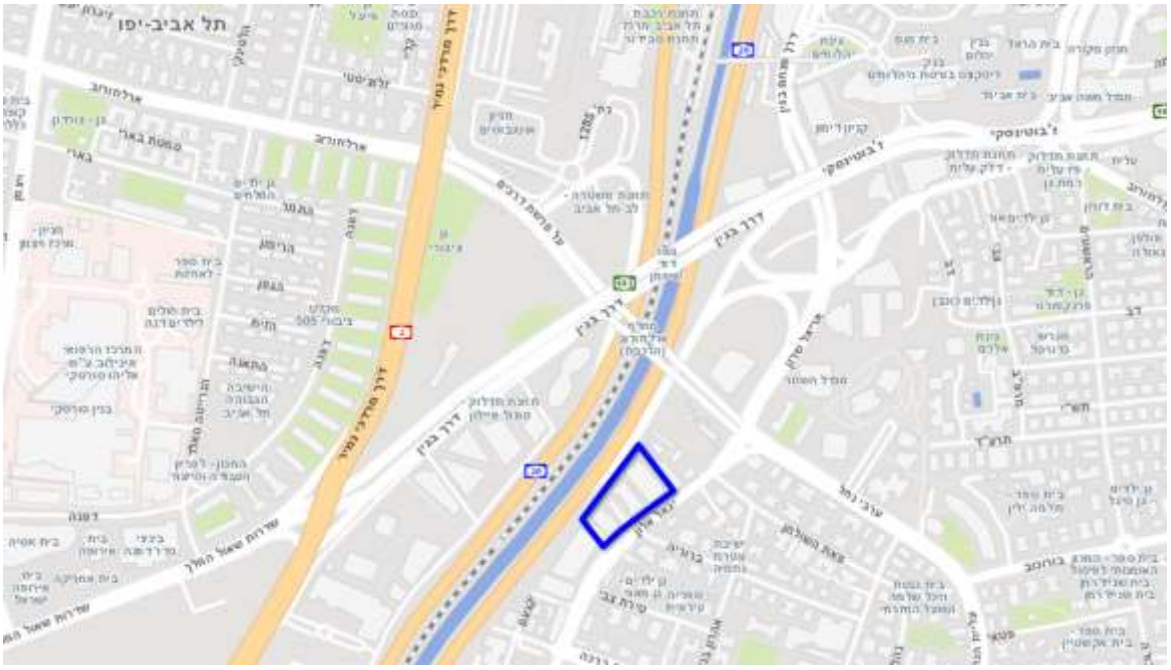
משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, דבי דישטניק

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תיאום עם הצוות המקצועי.
הדראפט על כל הכתוב בו נכתב על ידי עורכי התכנית ועל דעת מגישי התכנית, ולא נבדק על ידי הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית תל אביב

מיקום: שכונת נחלת יצחק, תל אביב יפו

כתובת: רח' יגאל אלון 155, 157, 159



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7110	מוסדר	חלק מהגוש	7-8	10-11, 139-140, 150-151, 283, 327-328, 355, 370

שטח התכנית : 5.212 דונם

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

תנועה – אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה
תשתיות והידרולוגיה – גילגל הנדסה ותכנון
מודד – דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות
אגרונום – אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע
יועצי סביבה - לשם שפר איכות הסביבה
שמאי – ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'

מגיש התכנית: איי סי אר התחדשות עירונית בע"מ

בעלות: פרטיים.

מצב השטח בפועל:

התכנית נמצאת בין הרחובות יגאל אלון ממזרח ונתיבי איילון ממערב וכוללת 3 מבנים המשמשים לתעסוקה ומסחר (יגאל אלון 155,157,159). בתחום התכנית כלולה "סמטת ברוריה".
מרחב התכנית ממוקם בסמיכות למערכות להסעת המונים: במרחק של כ- 350 מטרים מתחנת ארלוזורוב של הקו האדום של הרק"ל, מרחק של כ-500 מטרים מתחנת הרכבת הכבדה תל אביב מרכז וכ- 500 מטרים ממערכות מתע"ן עתידיות: תחנת המטרו סבידור (מאושרת במסגרת תת"ל/101/א) ותחנת קו הרכבת המהירה (תחנות 6+5) המקודמת במסגרת תת"ל/133.

מדיניות קיימת:

<u>מסמך מדיניות לרח' יגאל אלון, אושר ב-01/2020:</u>

חזון רחוב יגאל אלון:

מעיר לבנה לעיר צבעונית, רחוב ראשי ומוטה הולכי רגל , הטרוגני ועשיר בשימושים לשירות המטרופולין , העיר והקהילות החיות בו.

קווי מדיניות עקרוניים:

בהתאם לחזון כפי שנוסח נקבעו קווי המדיניות העקרוניים הבאים:

א. בינוי

1. דופן בנויה רצופה ואינטנסיבית וצמצום רחבות פתוחות בין המבנים.
2. עידוד פעילות מסחרית במפלס הקרקע תוך דגש על עסקים בינוניים עד קטנים עם אופציה למסחר זעיר ועונתי ברצועת הפעילות- הסטריפ.
3. שילוב פעילות קהילתית לאורך הרחוב.

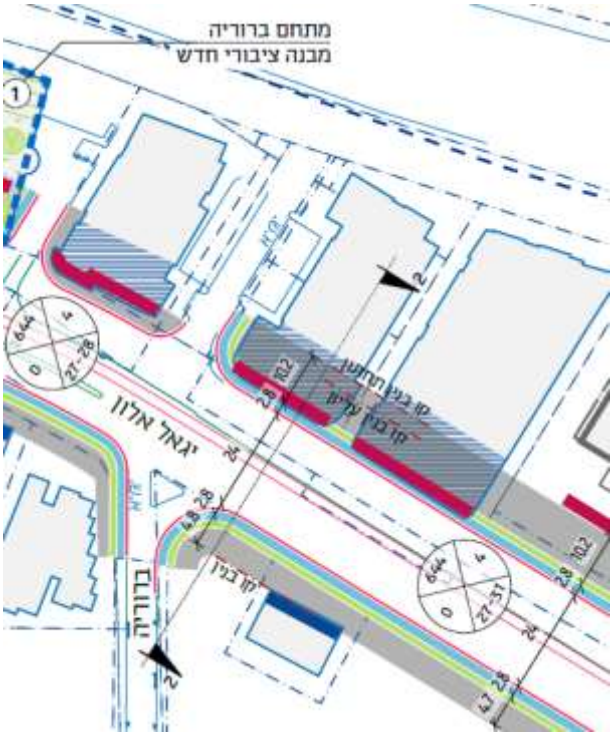
ב. השטחים הפתוחים:

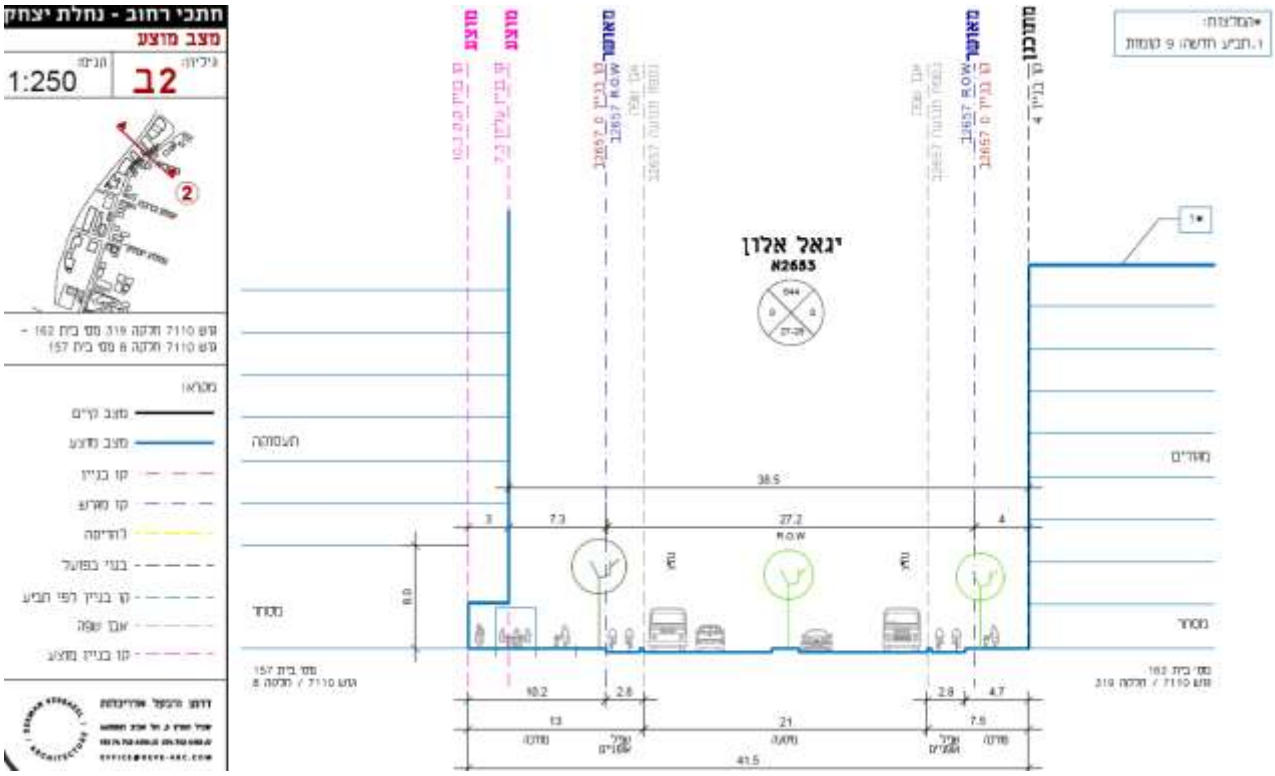
1. רחוב מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשר הליכה רציפה ומלאת עניין ללא הפרעות.
2. פיתוח ועידוד ההגעה לרחוב מכיוון תחנות הסעות ההמונים.
3. יצירת מקומות שהיה ופעילות במרחב הולכי הרגל המשתנה בהתאם לשימושים במקטעי הרחוב השונים.
4. פיתוח מוקדים לאורך הציר במקומות כבעלי חשיבות ופוטנציאל .

ג. התחבורה:

1. השארת מספר הנתיבים הקיים בפועל לאורך הרחוב תוך אפשרות לשינויים בצמתים ובמפגשים עם נתיבי אילון.
2. יצירת העדפה לתנועת אופניים משני צדי הרחוב.
3. הקצאת נת"צ לאורך הרחוב במסגרת החתך הקיים בפועל.

<u>מקטע נחלת יצחק</u>





מצב תכנוני קיים:

<u>תכניות תקפות:</u>

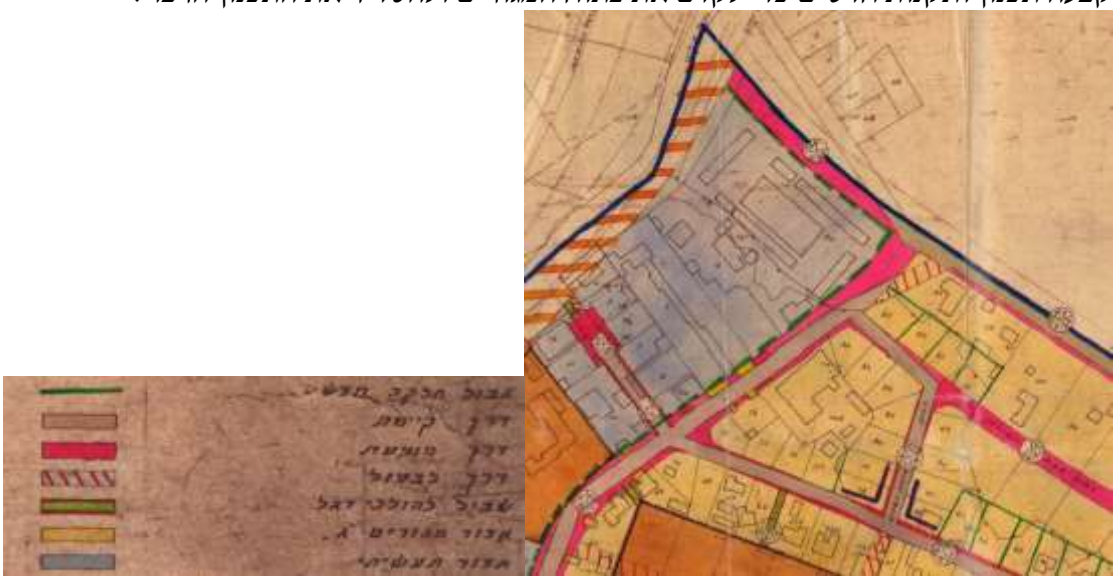
תא/ 1043 (20.3.1969) :

תכנית לאזורי תעשייה. קבעה זכויות לאזורי תעשיה, תכסית, מספר קומות וגובה

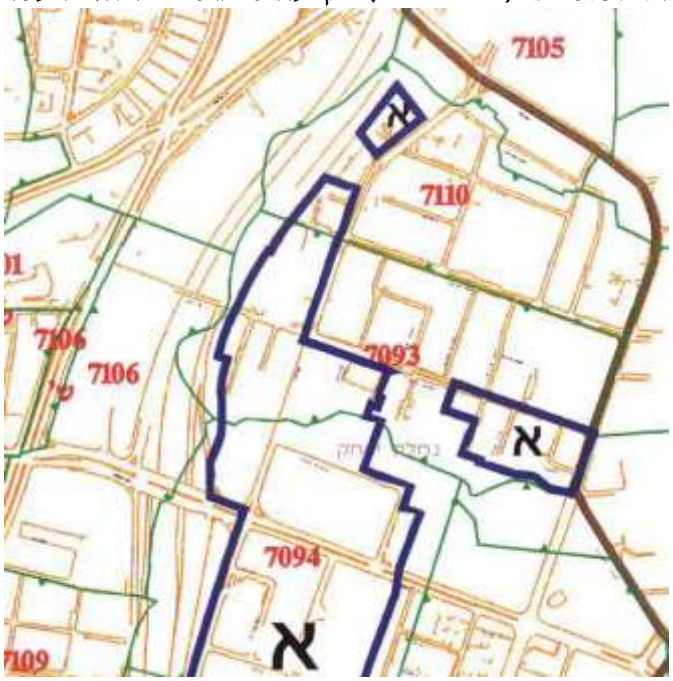
216% ושטח לתכנון בעתיד

תא/ 618 (4.11.1971) :

קבעה תכנון ותקנות חדשים כדי לקדם את פתוח המגורים ולהסדיר את התכנון הרצוי.



תא/ 1043 /א (20.12.2001) : קבעה שימושים באזורי תעסוקה



תא/מק/ 2657 /ב (26.3.2008) : הרחיבה את צפון רח' יגאל אלון מ- 20 מ' עד רוחב מקסימלי של 31 מ'

תא/5000 (22.12.2016):

<u>נספח ייעודי קרקע</u> –

מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים

יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני

רח"ק מירבי – 12.8

שימושים ראשיים –משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1

שימושים משניים – מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2

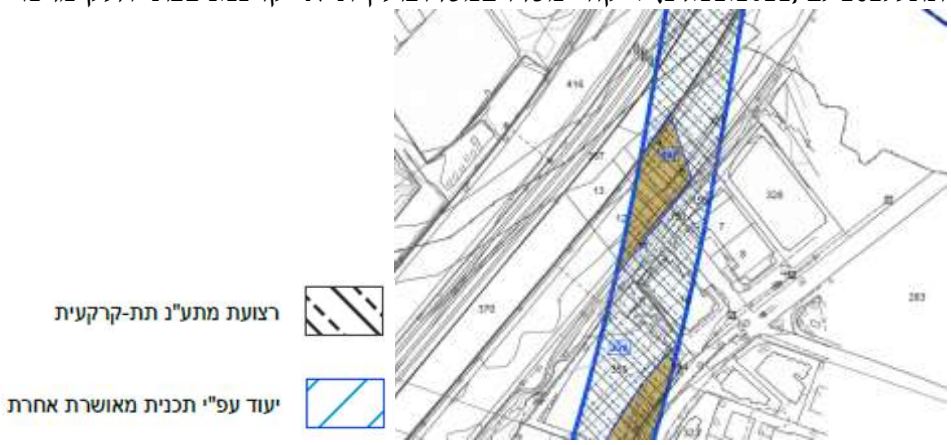
קומת קרקע כחזית מסחרית

<u>נספח אזורי תכנון</u> –
מתחם 603. הזרוע הצפונית של המע"ר. אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים. תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממבנים לשימור.

<u>נספח עיצוב עירוני</u> –
מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי מעל 40 קומות ברחוב עירוני, סמוך לציר ירוק לאורך דרך פרברית מהירה וציר רכבת ישראל.

נספח תחבורה –
רח' יגאל אלון מוגדר כדרך עורקית עירונית עם שביל אופניים לאורכו. מרחב התכנית גובל ממערב בשביל אופניים, דרך פרברית מהירה וציר רכבת ישראל.

תתל/101 /ב (14.12.2022) : קווי מטרו במטרופולין ת"א- קו M1 צפוני חלק מרכז



תכניות בהכנה:

תא/5500 עדכון תכנית המתאר (בבדיקה תכנונית)

נספח ייעודי קרקע –

מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה בסמיכות למתע"ן 2 הגובל בדרך מהירה ודרך פרברית מהירה עם קירוי מעל. יגאל אלון מוגדר כרחוב עירוני

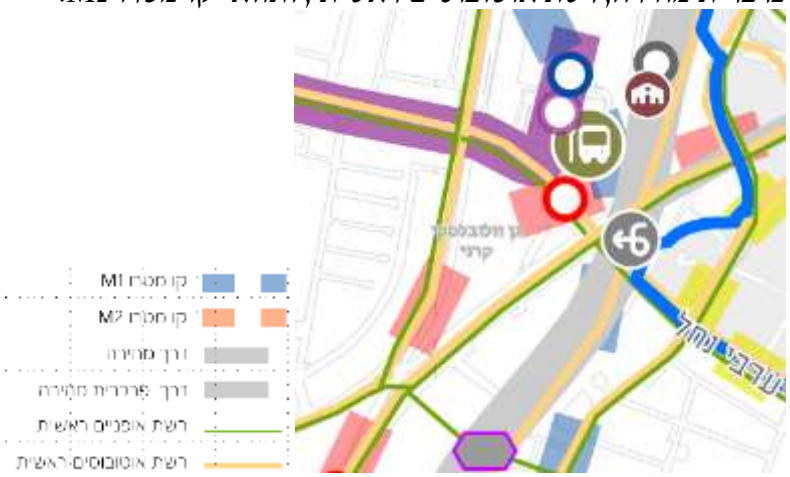
רח"ק מירבי – 14

נספח עיצוב עירוני -

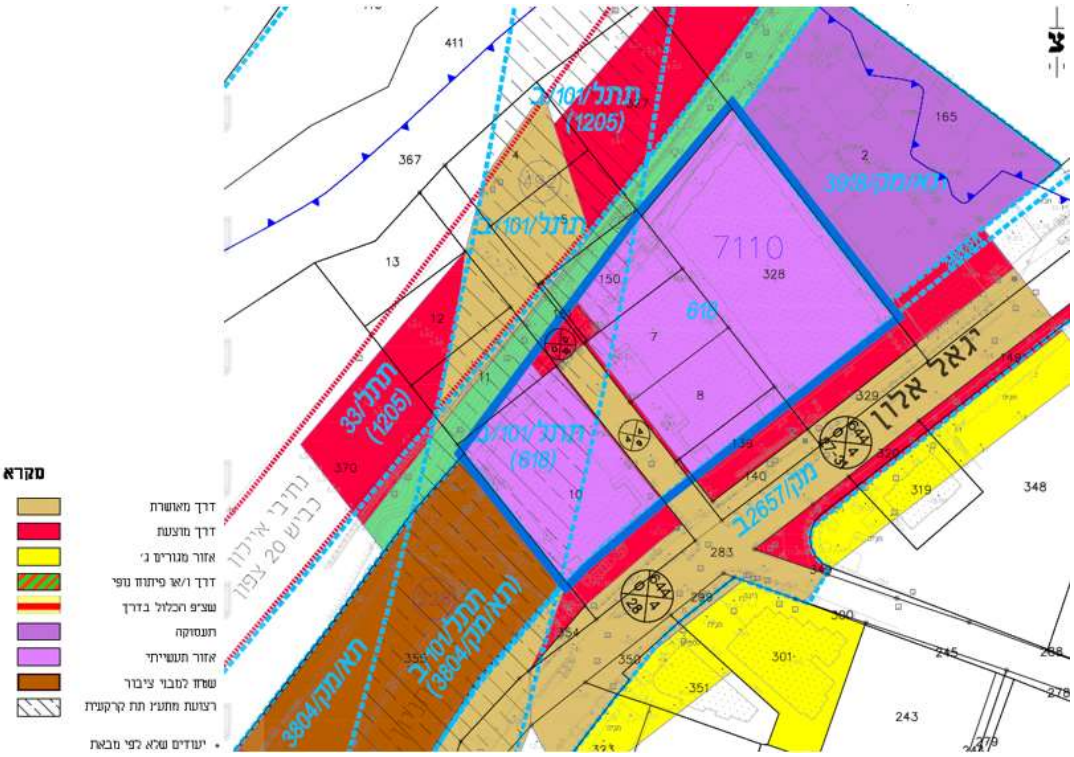
מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי ללא מגבלת קומות

נספח תחבורה –

ברח' יגאל אלון רשת אוטובוסים ורשת אופניים ראשיות. מרחב התכנית גובל ממערב דרך מהירה ודרך פרברית מהירה, רשת אוטובוסים ראשית , ותוואי קו מטרו M1.



קומפילציית מצב מאושר:



יעודים קיימים:

אזור תעשייתי – תא/1043/א, תא/618 דרך מאושרת ודרך מוצעת – תא/מק/2657/ב

יעוד	מ"ר	%
דרך מאושרת	332	6.37%
דרך מוצעת	178	3.42%
אזור תעשייתי	4,702	90.22%
סה"כ	5,212	100%

מצב תכנוני מוצע:

ייעוד	מ"ר	%
עירוני מעורב	3,323	65%
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,787	35%

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	216% + שטח לתכנון בעתיד	
	מ"ר		108,200* מ"ר (רח"ק 32.5)
זכויות בניה לקומת תעסוקה טיפוסית	אחוזים		
	מ"ר		1,700 מ"ר
זכויות בניה לקומת מגורים טיפוסית	אחוזים		
	מ"ר		1,050 מ"ר
גובה	קומות		80 + קומה טכנית
	מטר		310 מ'
תכסית			60%
מקומות חניה			302

*כולל 200 מ"ר שטחי קולונדות

חזית לרחוב יגאל אלון

1. **מטרת התכנית:**

התחדשות עירונית והעצמת נפחי הבינוי בתחום התכנית לטובת שימושי תעסוקה, מגורים ומסחר

2. **עיקרי הוראות התכנית:**

א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.

ב. קביעת הוראות לייעודי קרקע, ושינוי יעוד מ"אזור תעשייתי", " דרך מוצעת" ו"דרך מאושרת" ל"עירוני מעורב" ו"שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור".

ג. קביעת זכויות בנייה כמפורט בסעיף 5.

ד. מתן הנחיות בינוי ופיתוח הכוללות בין היתר גובה, קווי בניין וקומות.

ה. קביעת הוראות ליצירת מעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל ימות השנה ובכל שעות היממה.

ו. קביעת מגרש ציבורי מס' 201 בייעוד "שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור" וקביעת הוראות ושטחי בניה לגביו.

ז. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.

ח. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה וניהול נגר.

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. **שימושים:**

א. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. תעסוקה.
2. מגורים.
3. מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה.
4. מלונאות.

5. שימושים ציבוריים:

א.שימושים ציבוריים כגון מעונות יום, גני ילדים, שירותי רווחה, מועדוניות יום, מבני ציבור לשימושים קהילתיים, בתי כנסת, ומוסדות ציבור אחרים.

ב.שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון: קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.

ב. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. כל השימושים המותרים מעל הקרקע כולל מבואות כניסה לשימושים השונים למעט יחידות דיור ויחידות מלונאיות ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי החניה התפעולית ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
2. שטחי שירות תת קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, מתקני חניה).
3. שטחי מסחר סיטונאי.
4. מחסנים לכל השימושים לרבות אחסנה לשטחי מסחר.
5. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים.
6. שטחי אחסנה לוגיסטית, אנרגיה ומחזור.

4. נתונים נפחיים:

- **מספר קומות:**

<u>תא שטח 101</u>: מגדל 1 מסחר ותעסוקה, בשימוש מגורים, עד 81 קומות ובגובה מקסימלי של 310 מטרים מעל פני הקרקע.
<u>תא שטח 201</u>: על פי תכנית לשטחים ולמבנים ומוסדות ציבור תא/ מק/ צ' 507-0271700.

- **גובה קומות:**

תא שטח 101: גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מטרים ברוטו

תא שטח 201: גובה קומות יהיה בהתאם לתכנית צ'

- **תכסית:**

תכסית מגרש 101 כולו לא תעלה על 60% משטח המגרש

תכסית מגרש 201 יהיו בהתאם לתכנית צ'

- **קווי בניין:**

קווי הבנין במגרש 201 קווי בנין יהיו בהתאם לתכנית צ'

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

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית **לא תואמו** עם יחידות העירייה השונות.

לפיכך, מומלץ כי הוועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חוו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, תת"ג, ייעודי קרקע, בועה תכנונית וכד').

בישיבתה מספר 25-0001ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוועדה רשמה בפניה את הודעת היזם על משיכת התוכנית ועל נכונותו לקדם תוכנית בשיתוף פעולה עם הוועדה המקומית לאור עקרונות תוכנית ת.א 5500 ועל כן הדיון מתייתר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מאיה נורי, מיטל להבי, חן אריאלי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:
מצפון - רח' קפלן, ממערב- לסקוב, מדרום- הפטמן, ממזרח- דה וינצ'י

כתובת:
תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
קפלן אליעזר 12

תל אביב - יפו
שכונת הקריה וסביבתה
לסקוב חיים 26

תל אביב - יפו
הפטמן

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	585,591	583-584,592-593,651
7099	מוסדר	חלק	108,112	109-111
חלקות דרכים היקפיות כפי שיידרש				

שטח התכנית : 6.56

מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים בע"מ

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל אביב יפו ומפעל הפיס

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית מצויים המבנים הבאים:

חלקה/ גוש	בעלות	שם המתחם	שטח בנוי על קרקעי על פי מדידה גרפית.
גוש 6111 חלקות 583, 591, גוש 7099 חלקה 108	ע.ת.א	בני ברית	פנוי
גוש 6111 חלקות 651,585,593 גוש 7099 חלקה 110	ע.ת.א	בית הרופא	כ-880 מ"ר
גוש 7099 מגרש 112	ע.ת.א	חניון	כ- 1130 מ"ר
גוש 7099 חלקה 109, גוש 6111 חלקות 584,592	גמלאי הסוכנות	מלבן	כ- 4200 מ"ר
גוש 7099 חלקה 111	מפעל הפיס	מפעל הפיס	כ 3500 מ"ר

רקע:

עיריית תל-אביב ומפעל הפיס הינם הבעלים של שטח התכנית. לאחרונה הוסכם בין הבעלים לאחד את נכסיהם ולקדם תכנית משותפת התואמת את תכנית המתאר התקפה.

מדיניות קיימת:

חיזוק המע"ר המטרופוליני של תל אביב סמוך למערכות הסעת המונים. הקצאת 50% מיח"ד בתכניות חדשות על קרקע עירונית לדיור להשכרה, בהתאם למדיניות מועצת העיר.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: 339 , 1225

יעוד קיים: מבנים בעלי אופי ציבורי. (חניון בגוש 7099 מגרש 112)

זכויות בניה: עד 40% לקומה (50% בבניני פינה). עד 4 קומות.

על שטח התכנון חלות הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 כלהלן:

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

רח"ק מרבי: 12.8

גובה: עד 40 קומות.

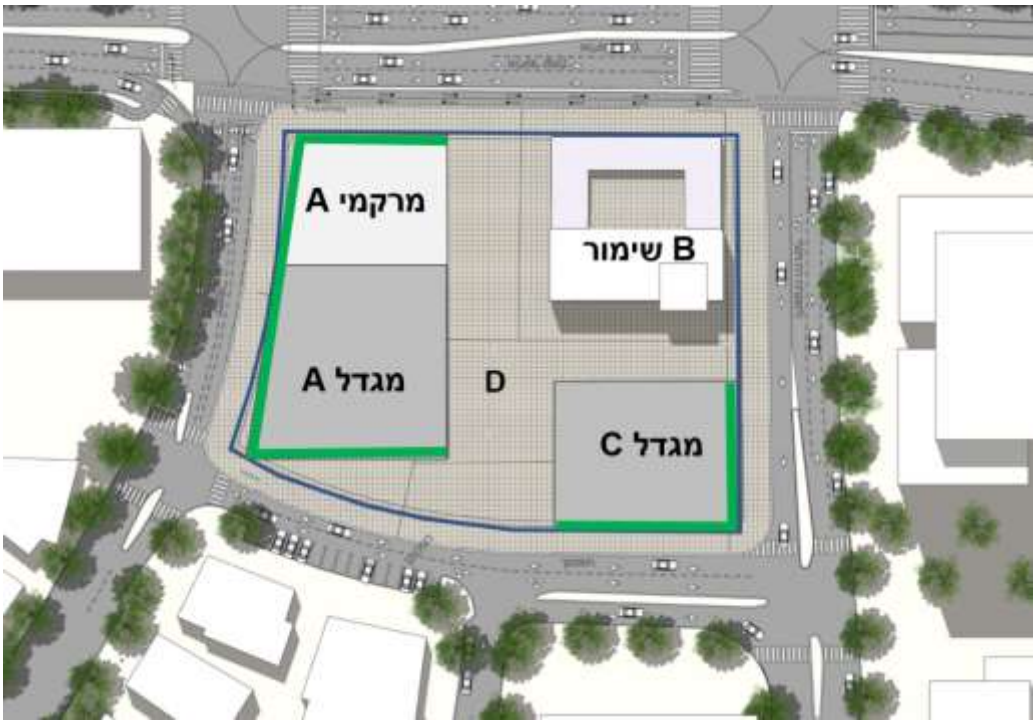
מצב תכנוני מוצע:

שינוי ייעוד הקרקע ממבנים בעלי אופי ציבורי וחניון לייעוד עירוני מעורב ושטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
איחוד חלקות בהסכמת הבעלים על כל שטח התכנית.

מטרות התכנית:

- הקמת מרחב הכולל שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר ומגורים וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים בהתאם להוראות תא/5000 למע"ר מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
- קביעת המבנה ברחוב אליעזר קפלן מס' 12 / לאונרדו דה וינצ'י 9 כמבנה לשימור לצורך שמירת הערכים האדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.

- שיפור איכות המרחב הציבורי, יצירת המשכיות ורציפות של מעברים דרך תחום התכנית לרווחת הציבור, תוך קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור הולכי לרגל .
- **חלוקה לאזורי משנה**



תחום התכנית הינו מגרש אחד (לאחר איחוד) ומוגדרים בו 4 אזורי משנה D-A , כמסומן על פי קווי הבניין בתשריט תכנית זו.

זכויות והוראות הבניה בכל אזור והשימושים בו יהיו על פי המפורט להלן :

אזור A :

- מיועד לבניין מעורב שימושים כולל מגורים.
- הבינוי יכלול מגדל של עד 45 קומות כולל מסד של 7 קומות. הבניה המרקמית תופנה לרחוב קפלן והמגדל יוצמד לחזית הדרומית לכיוון רחוב הפטמן.
- מספר יחידות דיור למגורים לא יעלה על 260 יחידות דיור.
- התכנית תקצה 50% יח"ד להשכרה, התנאים יקבעו בהתאם למדיניות מועצת העיר.

אזור B :

- בניין המיועד לשימור בתכנית זו.
- השימושים במבנה יהיו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'. יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- המבנה הקיים ישוקם וישומר. לא תותר כל תוספת בניה .
- שימוש מסחרי בקומת הקרקע של המבנה יתוכנן באופן שאינו פוגע בערכי המבנה הראויים לשימור.

אזור C :

- מיועד לבניין מעורב שימושים, הכוללים משרדים, מסחר ושימושים ציבורים.
- הבינוי יכלול בניין בגובה של עד 25 קומות.

אזור D :

- D הינו המרחב הפתוח שבין הבניינים שיוקמו באזורים A, B, C ומיועד לפיתוח ככיכר, גינה, מעבר פתוח לציבור בזיקת הנאה למעבר, ושהייה להולכי רגל כל שעות היממה וכל ימות השנה
- שטח המרחב הפתוח יכלול את המרווח שבין תחומי הבנייה, המסומן עם זיקת הנאה למעבר ושהייה רגלי וכן תוספת שטחים בלתי מבונים מתוך תחומי הבנייה.

- במרחב הפתוח, יותרו שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, רחבות ושטחים מרוצפים, שבילים, מתקני הצללה, מתקנים לחניות אופנים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות וכיו"ב.
- יותר מעבר רכב לצורך תפעול ובטיחות.

שימור

- הדופן המערבית של רחוב לאונרדו בין רחוב שאול המלך לרחוב הארבעה הינו רצף של מבנים ציבוריים ומבני משרדים בעלי מאפיינים אדריכליים מובהקים המייצגים את האדריכלות של שנות השישים והשבעים של המאה הקודמת בתל אביב.
- נקבע כי הבניין ברחוב קפלן פינת לאונרדו, ייועד לשימור.

החלטת וועדת שימור:

1. הוועדה מאשרת להתקדם לוועדה המקומית
2. יש להכין תיק תיעוד כתנאי להריסת מבנה בית מפעל הפיס
3. בית המלבן יתווסף לרשימת השימור העירונית

הקצאות לצרכי הציבור

התכנית כוללת הקמת שטח בנוי לשימושים ציבוריים בהיקף שלא יפחת מ 6,200 מ"ר סה"כ (ברוטו) שטחים על קרקעיים שייבנו כחלק מהמבנים המוצעים בתכנית על פי חלוקה המוצעת בהמשך או חלוקה שונה כפי שיקבע בתכנית העיצוב. ובנוסף 1200 מ"ר שטחים תת קרקעיים שיוקצו למטרות אכסון, תפעול ולוגיסטיקה עירונית ותפעול שטחי ציבור עירוניים.

שטחי בניה מוצעים

זכויות הבניה חושבו לפי רח"ק מירבי לכל התכנית בשיעור של 12.8

הערות:

- תותר העברת שטחי בניה בין אזורי המשנה A,B,C וכן שינוי בתמהיל השימושים במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בתנאים הבאים:
- סך שטח הבניה בתכנית לא יעלו על המפורט בטבלה.
- סך שטחי הבניה למגורים לא יעלו על 25% משטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- סך שטחי הבניה למסחר, למלונאות ולמבני ציבור לא יפחתו מהמפורט בטבלה.
- השטח המיועד לבניה באזור משנה B הינו שטח המבנה הקיים .

	תמהיל באחוזים (מעוגל)	שטח בנוי על קרקעי	מתחם A בני ברית	מתחם B מלבן	מתחם C בית השלטון המקומי	הערות
שטח מגרש מאוחד				6558		
שטח מסחר	1%	800	400	200	200	מינימום
ציבורי	7%	6,200		4000	2,200	מינימום
מלונאות	5%	4,000	4000		19,400	מינימום מעוגל
מגורים	25%	21,000	21,000	שימור	הסכמה	מקסימום. 50% מהדירות להשכרה.
משרדים	62%	51,900	34,900		17,000	יתרת השטח

שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			הוראה מגבילה
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	
<סך הכל>	A		45,225	15,075			60,300	
מגורים	A		15,750					מקסימום
משרדים	A		26,175					
מסחר	A		300					מינימום
מלונאות	A		3,000					מינימום
<סך הכל>	B		3,400	800			4,200	
מסחר	B		160					מינימום
מבנים ומוסדות ציבור	B		3,240					מינימום
<סך הכל>	C		14,550	4,850			19,400	
משרדים	C		12,750					
מבנים ומוסדות ציבור	C		1,650					מינימום
מסחר	C		150					מינימום
<סך הכל>	סך הכל	6,557	63,175	20,725	2,000	39,950	125,850	

עיצוב אדריכלי

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מתוקף הוראות תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל תחום התכנית .
- הנחיות פיתוח למרחב הציבורי
- הנחיות לעיצוב המגדלים
- תכנית העיצוב האדריכלי תכלול הוראות לכלל שטח התכנית בנושאים הבאים :
- הוראות שיאפשרו בתי גידול לנטיעות כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
- הוראות בדבר מספר מקומות חניה, מיקום כניסות לחניה נגישות ותפעול
- מיקום סופי של המבנים החדשים בתכנית ותכסיתם.
- עקרונות לעיצוב חזיתות, חומרי גמר, פרטי גמר וכיו"ב.
- עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים וסביבת הולכי הרגל וקביעת מפלסים
- הוראות בענייני סביבה בכפוף להנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו
- הוראות בדבר ניקוז וחלחול מי גשם.
- קביעת פתרונות לאצירה ופינוי אשפה למבנים.
- קביעת מיקום רחבות כיבוי אש.
- קביעת אמצעים להתייעלות אנרגטית של המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית
- תכנית נטיעות

- עדכון סקר העצים
- אישור תיק התיעוד למבנה B על ידי מחלקת שימור בעיריית תל אביב.

תנאים למתן התרי בנייה

- הכללת הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא, לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכיוצא בזה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.
- עמידה בתקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- הכנת ואישור תיק תיעוד לבניין מפעל הפיס
- הבטחת השימור במבנה לשימור
- אישור תכנית עיצוב לכל תחום התכנית

חניה

- יותקן חניון תת קרקעי אשר ישמש לחניית אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי וככל שיידרש לתפעול.
- כניסת רכב לתת הקרקע תהייה כמפורט במסמכי תכנית זו. יותר שינוי למיקום כניסת רכב לתת הקרקע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי ככל שניתן.
- תקני החניה המפורטים מטה הינם מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת הכנת תכנית העיצוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
  - לפחות 60% ממקומות החניה שאינם עבור מגורים, לא יוצמדו ולא יהיה עבורם סידורי מנויים וכיו"ב, ותתאפשר בהם חניה ציבורית.
  - תותר המרת שטחי שירות לחניה לשטחים עיקריים עבור שימושי מסחר 1 ו- מסחר 2 בהליך של פרסום הקלה.

<u>חוות דעת תחבורתית לפי סעיף 3.8.1.ה לתכנית המתאר תא/5000</u>

1. **<u>הקדמה</u>**

מסמך זה מסכם את המרכיבים התחבורתיים במרחב ליאונרדו הכוללים התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי הרגל, אופניים וחניה בתחומי הפרויקט.
מרחב ליאונרדו תחום ברחובות קפלן מצפון, דה וינצ'י ממזרח, הפטמן מדרום ולסקוב ממערב ועתיר בשימושים, הכוללים שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים.
בתחום הנ"ל קיימים בין השאר הבניינים הבאים: בני ברית – הסוכנות היהודית, בית הרופא ובית מפעל הפיס.
על-פי סעיפים 3.8.1 , 3.8.7 בתכנית המתאר, מובאים להלן ההיבטים התחבורתיים העיקריים, המעצבים את מאפייני המרחב.

2. **<u>מערך התחבורה הציבורית באזור מרחב ליאונרדו</u>**

מרחב ליאונרדו מוקף במערכות תחבורה ציבורית משמעותיות:

2.1 הקו הירוק – קו מתע"ן העובר ברחוב אבן גבירול, במרחק של כ- 200 מטרים מהמתחם.

2.2 הקו האדום – קו מתע"ן העובר בדרך בגין, במרחק של כ- 500 מטרים.

הקו האדום עתיד לפעול בנובמבר 2022

2.3 רכבת כבידה – תחנת רכבת השלום, הנמצאת במרחק של כ- 850 מטרים מהמתחם.

2.4 נתיבי תחבורה ציבורית – ברחובות קפלן, אבן גבירול ומנחם בגין קיימים נת"צים משני צידי הרחוב.

ניכר שמרחב ליאונרדו נמצא באחד מצמתי התחבורה המרכזיים במטרופולין, והוא עשוי להיות משורת על-ידי התחבורה הציבורית בצורה יוצאת דופן.

3. העדפת הולכי רגל במתחם ליאונרדו

המרחב נמצא בתחום "אזור עדיפות להולכי רגל" בתכנית המתאר. העדפה להולכי רגל מגיעה לידי ביטוי בתכנית בהיבטים הבאים:

3.1 רוחב מדרכות בהיקף המתחם

המדרכות, אשר כוללות בתוכן רצועות הליכה ורצועות עזר לנטיעות וגינון, המקיפות את מתחם התכנון, הינן רחבות ומאפשרות זרימה בתנועת הולכי הרגל.

עפ"י המלצות התכנית, הרוחב המזערי למדרכות במתחם יהיה כ- 4.5 מטרים.

יובהר, כי רוחב המדרכות המוצע כולל בתוכו את המדרכה הקיימת והמדרכה המתוכננת כזיקת מעבר להולכי רגל.

3.2 תנועת הולכי רגל בתוך המגרשים

התכנית מקצה לתנועת הולכי רגל: מעברים, שבילים ורחבות בתחום המגרשים ובין הבניינים ברוחב משתנה שבין 6 ל- 15 מ', המתוכננים באופן רציף למפלסי הרחובות ובשיפועי נגישות נוחים וכוללים פיתוח נופי כדי להבטיח איכות חזותית ותפקודית.

3.3 חזיתות פעילות

מרבית חזיתות המבנים הינן חזיתות פעילות הכוללות מסחר ומבואות לשימושים השונים בפרויקט: תעסוקה, משרדים, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.

4. שבילי אופניים בקרבת מרחב ליאונרדו

בקרבת מרחב ליאונרדו קיימים תוואים רבים לצירי תנועה לאופניים. ברחובות קפלן וליאונרדו דה וינצ'י קיימים שבילי אופניים, ובלסקוב מתוכנן שביל בתכנית האסטרטגית לשבילי אופניים.

בתכנית מוצעים כ-800 מקומות חנייה לאופניים בהתאם לביקוש.

במפה המצורפת ניתן לראות את רשת צירי האופניים הכוללת שבילי קיימים ושבילים מתוכננים.

5. חניה במתחם ליאונרדו עפ"י דרישת סעיף 3.8.7 בתכנית המתאר

תקני החניה בתכנית יהיו מופחתים בהתאם למדיניות העירייה ובשל מיקום התכנית באיזור מרכזי ומשורת.

התקנים יהיו מרביים ויהיו ניתנים לצמצום במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי בהתאם למדיניות העירונית.

תקן החניה למגורים יהיה לכל היותר 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.

דירות קטנות יהיו ללא חניה ולא יכללו בתקן.

תקן החניה לתעסוקה ומשרדים יהיה לכל היותר 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.

תקן החניה למלונאות יהיה לכל היותר 1:8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבינהם.

תקן החניה למסחר יהיה 0.

תקן החנייה לשימושים ציבוריים יהיה בהתאם לשימוש שייקבע ולתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

התכנית נותנת מענים לצרכים התנועתיים בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים ומשורתת ע"י תח"צ ובעתיד מתע"ן, ומשכך מבטאת את המדיניות התחבורתית של העירייה.

הוראות מיוחדות

- התכנית כוללת 260יח"ד מתוכן 50% יח"ד להשכרה.
- התכנית מאפשרת חריגה מהוראת תכנית המתאר לפי סעיף 62/א(א) לחוק בנקודות הבאות ומהנימוקים המפורטים:
- הגדלת התכסית בשל קיומו של המבנה לשימור. (63% במקום 60%).

- תוספת 5 קומות מעל 40 הקומות המותרות לצורך הרחבת השטחים הפתוחים לציבור ללא שינוי ברח"ק ובהתאם למגבלות הגובה של רת"א
- הקמת מצללות לשימושים ציבוריים בהיקף של 300 מ"ר מעבר לרח"ק המותר.
- היצמדות לקוו הבניין הקיים ברחוב קפלן לפי המבנה לשימור ומבנים אחרים ברחוב.

חוו"ד סביבתית

במסגרת קידום התכנית הוטמעו בתקנון התכנית ההנחיות והדרישות לשלבים השונים של התכנית, בנושאים הבאים:

- איכות אויר: פתרונות אוורור ונידוף נדרשים, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה והבנייה.
- קרינה: שמירה על מרחקי הפרדה של חדרי טרפו, דרישה לסימולציית שטף מגנטי לחדרי טרפו וכל מקורות החשמל בתכנית.
- אקוסטיקה: נדרש חיזוי רעש תחבורה בדגש על השימושים הרגישים (מבני ציבור, מגורים) בשל מפלסי רעש גבוהים בסביבת התכנית: רח' קפלן, רח' לסקוב על מנת לקבוע את השימושים המותרים (מבנ"צ) ורמת ההנחתה/מיגון הנדרשים.

  <u>הגשת חיזוי רעש ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה</u>

  <u>הינו תנאי להפקדת התכנית</u>.

<u>חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:</u>

התוכנית ממוקמת באזור המע"ר המטרופוליני על שטח שיעודו הינו בעל אופי ציבורי.
המלצתינו הינה לשמר את המימד הציבורי בשלושה אופנים:

1. קביעת מבנה ה"מלבן" הפונה לרחוב קפלן כמבנה ציבורי בשלמותו ושימור המבנה.
2. חיזוק השלד הציבורי על ידי קביעת שטחים פתוחים בזיקה הנאה לציבור וחיבור רחובות שפרינצק וקפלן.
3. קביעת דיור להשכרה בהיקף של 50% מסך יחידות הדיור בבעלות העירייה בהתאם למדיניות העירונית.

<u>המלצות:</u>
<u>שטחי ציבור:</u>
התוכנית תכלול שטחי ציבור מבונים על קרקעיים בהיקף של 6200 מ"ר ושטחים בתת הקרקע בהיקף של 1200 מ"ר.
מוצע שהתפלגות השטחים העל קרקעיים תתבצע כך:
השטחים העל קרקעיים ימוקמו ראשית בבניין המלבן והיתרה במבנים הנוספים עם מבואה משמעותית בקומת הקרקע ולאחר מכן בקומות עליונות ככל הניתן בקומות מלאות וברצף.
השטחים בתת הקרקע ישמשו עבור לוגיסטיקה עירונית, תפעול ואחסנה וכן תפעול ושטחי שירות לשטחי הציבור העיליים.

<u>שטחים פתוחים:</u>
התוכנית מקצה שטחים פתוחים פרטיים בזיקת הנאה לציבור. השטחים הפתוחים ייצרו מעבר חופשי ורציף שיהווה המשך לרחוב שפרינצק עד לפגישתו עם רחוב קפלן.
הפיתוח הנופי יאפשר מרחב פתוח ונגיש לשהייה ומעבר לרווחת הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

<u>תועלות ציבוריות:</u>
היקף התועלת הציבורית יקבע על ידי אגף הכנסות מבנייה.
מוצע כי התועלת תשמש לטובת שימור המבנה הציבורי ככל שתהיה יתרה התוספת תשמש עבור קביעת שטחי ציבור או לחילופין קביעת דיור בהישג יד מעבר לדיור להשכרה (כמפורט מטה).

<u>דיור להשכרה:</u>
בקרקע בבעלות עירונית יקבע דיור להשכרה בהיקף שיעמוד על 50% מסך יחידות הדיור בבעלות עירונית.

הדיור להשכרה:

- יהיה בבעלות וניהול אחודים
- תמהיל גודל יח"ד ישקף את תמהיל גודל יח"ד הכללי בתכנית
- שטחן הממוצע של יחידות דיור אלה לא יפחת מהשטח הממוצע ליחידת דיור בתחום התוכנית.
- הדירות תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור מבחינת חומרי גמר, פתחים, עיצוב חזיתות מרפסות וכו' הן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים בתוכנית.
- משך השכירות, גובה שכר הדירה ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, כפי שתיקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

<u>תמהיל יחידות הדיור (בכלל התוכנית):</u>
גודל יחידת דיור ממוצעת 65-70 מ"ר נטו.
תמהיל יחידות הדיור יכלול דירות קטנות, בינוניות וגדולות וייקבע בתוכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי וצורכי הסביבה.

<u>מלונאות:</u>
היקף שטחי המלונאות כ- 4,000 מ"ר יאפשרו הקמת מלון אחד שיבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן.
המלון יהיה בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים, בבעלות של גורם אחד, פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.
אופי המלון ומספר החדרים יתואמו עם היחידה לתכנון אסטרטגי במסגרת תוכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (תבע 339)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה על קרקעי	אחוזים	200%	ר.ח.ק ממוצע 12.8
	מ"ר	12,560 מ"ר	83,900 מ"ר
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	4- קומות	40 + 5 בהקלה קומות
	מטר		
תכסית			63%
מקומות חניה			340

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 21.3.22
להלן ההחלטה:
מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע:
שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית (507-0615963)	שם התכנית (תא/מק/3720 מרחב ליאונרדו)	מגיש התכנית הועדה המקומית לתו"ב תל אביב	עורך התכנית פרחי צפריר אדריכלים בע"מ
פרטי הרשות המקומית			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מובאת הכל-לגבי הסמכות לפי הוראת התכנית הראשית			
☐ 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:			

[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
תוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אונר תכנון 601	אין תוראות מיוחדות	+

	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:	שימוש המותחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים		לייר אין דרישה למדיניות
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	3.3.2 .1 N. שימושים ראשיים : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.	יעוד מבא"ת - עירוני מעורב
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	3.3.2 .1 N. שימושים ראשיים : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. (2)(א)3.2.1 מלאי יחידות דיור בתכנית המוסיפה מעל 100 יחיד	+ +
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)		3.3.2 .א. 1 שימושים נוספים עד 25% : מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2	מוצע מגורים בחיקף של 25% משטחי הבניה. +
			3.1.1. ו. שימושים כללים – מוסדות ציבור . מלונאות.	+ התכנית מציעה שטחים מבונים לשימוש למבנים ומוסדות ציבור ושימוש למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקבועת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבנית המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסעת המונים	3.3.2 .ב. 2 רחק בסיסי 4.2 רחק מרבי 12.8	+ תכסית מעל 60% על פי סעיף 62א(א)(3) לחוק נוכח מבנה לשימור קיים
	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיתוח הוועדה הראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבנית המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		3.1.4(ח) מרפסות לשימושים מגורים ומלונאות 3.1.4(ו) רחיק 1 נוסף עבור מצללות לשימושים ציבוריים	+ תוספת שטח ייעודי למרפסות בממוצע של 12 מ"ר ליחיד ועד 14 מ"ר. + תוספת שטח למצללות לשימושים ציבוריים 300 מ"ר
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	3.1.5 (א) בניה בתת קרקע עד 50% מעל הקרקע 3.1.5(ד)	+ 50% מהרח"ק + כל השימושים המותרים בעל הקרקע יותרו גם בתת הקרקע למעט מגורים ויחידות מלון. יותרו בנוסף שימושי מסחר 2 ותעסוקה 2
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגת לסביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: 40 קומות עליה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם להמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	4.2.2(1)(א) 4.2.2(3)(א) חפרשי גובה	התכנית מציעה מבנה בן 25 קומות ומבנה בן 45 קומות בכולל תוספת של 5 קומות מעבר למותר על פי נספח העיצוב העירוני ובהתאם לסעיף 62א(א) (9) לחוק. נתוים התכנית גובל בצידה המערבי באזור

		4.2.2(ב) נספחים 4.2.2(ג) גובה קומות	התכרזה וקיימת דרך המפרידה בין האזורים והבניה המגדלית תחיה מעל קומות בוסד בגובה של עד 7 קומות אשר תואמות את גובה חביעי בסביבה. + + תואם לתכנית המתאר
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	4.2.3 בניה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.4 חנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ +
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 תועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים למיעוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: תעסוקת מטרופוליני	4.1.1	תתכנית תואמת חוו"ד יחידת אסטרטגית
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי')	בכל שטח התוכנית, לפי המוסמן בתשריט אזורי תיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.		לא רלוונטי
הוראות למרחבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) חפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) מתיבי התחבורה ציבורית (3.8.8)		3.8.1 אזור חעדפת חולכי רגל נדרשת חו"ד תחבורתית. 3.8.2 /ד' קוו בינין. 3.8.7 תקן חנייה	+ תוצג חוות דעת תחבורתית + קו בניין –3.ד3.8.2 קוו בניין לרחוב קפלן יחיה קו בניין 0 בחתאם למבנח חקיים שייקבע לשימור + תוצאות היתר בניה
שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)		4.3.1 חתכנית כוללת הוראות בעניין שימור מבנה לשימור.	+ חתכנית עברה ועדת שימור
איכות סביבה - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) חנחיות מרחביות (4.4.4) תסאים לחפקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	סעיף 4.4.1 חתכנית חינה תכנית בעלת חשפעות סביבתיות מתחייבת חוויד סביבתית, כולל חטלצות. מתחייבות הוראות בעניין בניה ירוקה והוראות מרחביות בהיבט סביבתי	+ תוצג חוות דעת סביבתית + קיימים הוראות בעניין בניה ירוקה
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנחיות כלליות לחכנת 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	4.6.4 מתחייבת חסמקה על שטח חילחול בחיקף של 15% מחתכנית. מתחייבת בחינה מוקדמת לחתאמה למערכת חביוב חעירונית (4.6.5)	+ חתכנית כוללת שטח פנוי מבנית על ותת קרקעית בשיעור של 15% לצורך חלחול כשחלקו מרוצף בריצוף מחלחל. + קיימים נספחי מים ביוב וניקוז

ב

	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית פולגנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניית ברשות עירונית.	
סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ חלוקה חדשה של המגרשים
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+ קווי בניין
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ תכסית גבוהה מ 60%
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+ תוספת 5 קומות
סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל "אתר לשימור" לפי המפורט בסעיף	+ התכנית קובעת מבנה לשימור
סעיף קטן (א)(16)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הריסת מבנים וזיקות הנאה

הצהרה והתחייבות

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

הנדסאי/אדריכל

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אדי כרמלי, אדר'	025332735		28.7.2022

הוראת השר/ראש המינהל

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלח אברהם אוזן, עו"ד	2437976-9		27.7.2022

רן בר עם | 2017

העתקים
גב' אילנת סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

1\773\2022

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)
ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 תיאור הדיון:
אדי אביטן: תוכנית עירונית בתחום המע"ר המטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים, תוכנית לתעסוקה מגורים שטחי ציבור וזיקות הנאה לציבור.
דורון צפריר: מציג את התוכנית במצגת

אסף הראל: פרויקט לא מוצלח. מאשרים הרבה מעבר למה שדרוש. עכשיו רואים כמה בנין בני ברית חסר. היה צריך להיות מבנה יותר נמוך מרקמי שהרבה יותר מתקשר עם הבנין לשימור ועם בית העיתונאים וחלק מקפלן ואולי רחבה פתוחה. כל השטח הזה הוא חלק מהחיבור בין העיר לשרונה בשרונה אנחנו נתקרב ליער של מגדלים ופה היה צריך להיות משהו ממותן ובמקום זה מקבלים 40 קומות של הדופן. מגדל מפעל הפיס שובר את רצף לאונרדו ולהסתפק במגדל אחד בלי השטח של בני ברית. אמור להיות מבנה של 25 קומות ולא בנפח ותכסית של 40 קומות. הייתי שמח שלא נאשר אותו. הדירות להשכרה איזה השכרה יש כאן? כמה תקן חניה?

מיטל להבי: זהו אזור מאוד אסטרטגי ליד התחנה של הרכבת ולכן יש הצדקה לעוצמות בניה גבוהות. אולם מצד שני יש שם ביי"ס ביכורי עיתים עם בעיות מורכבות של אווירות ובהגעה בטוחה לביי"ס שהפכה להיות מורכבת עקב פרוייקט הבניה באזור והסטת התנועה לרחובות הפנימיים. יש שם מצוקות של מוסדות חינוך. אני לא רואה בהתייחסות לתוספת מוסדות חינוך והקהילה שיש תוספת למוסדות ציבור באופן כללי. מה יהיה גורל הדיירים החדשים שיגיעו לגור פה ואיפה ינתן להם מענה וגם לדיירי קרן הקריה ועוד דיירים באלפי יח"ד. יש חוסר בהירות לגבי היקף דיור בר השגה מדובר במטרז' 13,230 אלף מטר של דיור בר השגה שממנו צריך להבין, ואם מדברים במטרז' על דיור בר השגה אז יש לדבר גם על משרדים ותעסוקה כי לא הכל בעיר הזו תעסוקה ומשרדים צריך גם מגורים. למעשה נותנים כאן רק 6200 מ"ר לציבורי ואם רוצים לתת מענה על המחסור אז הזכות של העיריה היא כמעט 22 אלף מטר שהיו יכולים לספק מענה לצרכי חינוך שאנחנו במחסור. איך מספקים מענה לצרכי חינוך במחסור? תקן החניה הוא מופחת יחד עם זאת האם יש חניון ציבורי לאופניים מאובטחת תת קרקעית? כמה מצפים שיגיעו לרכבת? אין לנו מטרה שזיקת ההנאה תהפוך לחניון. מאיזה סוג יהיה הדיור בר השגה? לגבי התועלות הציבוריות בשביל 12.8 על קרקע עירונית הם פחות מהנדרש שסובל ממחסור. אין לי ספק שנראה שהשטח הציבורי שקיים הוא ברמת 0.03 לנפש וזה מה שנביא בתוכנית הרובעים. אני מצפה שקרקעות בבעלות העיריה יחפו על המחסור למה לא לחפות על המחסור למה להפוך פיסת נדלן לנדל"ן שמוסיף עומסים ולא לנדל"ן שפותר צרכים.

ציפי ברנד: האם דיור בר ההשגה הוא לצמיתות או למספר שנים? האזור הזה הוא בלי אווירית מבחינה תנועתית ותעבורתית לא ניתן לצלוח אותו. האזור הזה הוא ברמה של סכנת נפשות. כל שבילי האופנים שנוסעים במהירות והולכים שם אלפי ילדים לעירוני לגבעון זהו ניקוז של כל השכונות הצפוניות שלא ניתן לצליחה לא של קפלן ולא שאול המלך. איך מתייחסים לרמת האווירות של האזור? עומס המדרכות? יש לצמצם את ההיקפים.

מלי פולישוק: כמעט בכל שעה ביום ובלילה ברח' קפלן אי אפשר לנסוע בו פקק תנועה נוראי. השאלה האם יש תוכנית איך מעמיסים עוד יותר? ד.א הוויז לקח אותי דרך המנהרה הפתוחה עד לרח' הארבעה ויצאתי לכיוון נתיבי איילון האם אפשר להתחיל את המנהרה מהאזור הזה כי אפשר לנסוע בקפלן.

חגית נעלי: כל יח"ד שיקבעו לדיור מתוך 50% 113 יח"ד הם יחידות דיור בקרקע עירונית והם יקבלו להשכרה לצמיתות במחיר מופחת. מתוך יח"ד שמקבלת התוכנית שהם בבעלות עירונית 50% ע"פ הגדרת המדיניות תהינה יח"ד דב"י עירוניות דיור להשכרה בהתאם להחלטת מועצת העיר.

מיטל להבי: מה ההמלצה למועצת העיר

חגית נעלי: לצמיתות ארוכת טווח. מתוך כל הפרויקט

אלי לוי: 50% מהדירות יהיו להשכרה. יש 63% לטובת העיריה מכלל זכויות הבניה הם שייכות לעיריה ו37% שייכים למפעל הפיס. מתוך הזכויות של התעסוקה מפעל הפיס מקבל בנין עצמאי של 17 אלף מטר. נוצר איזון חדש שאומר על 21% מכלל הזכויות שמוציאים את ה17 אלף מטר. מפעל הפיס מקבל בעירוב חלק מגורים חלק תעסוקה ואז העיריה מקבלת 70% מכלל הזכויות שנותרות פחות 17,000 מ"ר. וזה מתחלק באופן יחסי לשווי לאותו מועד של דירה לעומת המשרדים. החלטת מדיניות העיריה היתה ש50% יח"ד שהעיריה מקבלת בתב"ע או בהשכרה ילכו להשכרה ארוכת טווח. הבעיה שהאו"ח והסכם ביננו למפעל הפיס על חלוקת היחידות תעשה למועד אישור התב"ע אחרת אנחנו עלולים להפסיד כי יכול להיות שנקבל יותר יח"ד דיור מאשר תעסוקה. כי יש מגרש אחד שלם שהוא רק התעסוקה. לכן אני לא יכול להגיד כמה יח"ד העיריה תקבל. היא תקבל יותר מחצי או חצי זאת היא המדיניות 50% מהדירות של העיריה.

מאיה נורי: ראיתי ששיעור יח"ד להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית שכירה ביעוד מגורים האם זה מתוך יחידות הדיור או מתוך כל הזכויות.

אלי לוי: מתוך יחידות שלה עיריה 50% ילכו להשכרה

עמי אלמוג: מה שהעיריה תקבל 50%.

אירית לבהר גבאי: התכנית מלווה בנספח תנועה. תקני החניה מפורטים בדראפט, חצי חנייה ליחידת דיור, או תקן תקף, הנמוך מביניהם. תקן החניה לתעסוקה מקסימלי 1 ל 350 מ"ר ומלונאות 1 ל8 חדרים מקסימלי, מסחר אפס ולשימושים הציבוריים בהתאם לשימושים שיקבעו. חניון ציבורי לא ראינו לנכון להקים אבל חשוב להדגיש שלמעט חניות המגורים עד 10% חניות הן לא מוצמדות והם יכולות לשמש חניון ציבורי פתוח. יש 700 מקומות חניה לאופניים שנמצאים במרתף והן מאובטחות, לא במרחב הציבורי. לגבי בטיחות והליכה ברגל רואים את שביל אופניים שקיימים לפי תוכנית אסטרטגית ברח' קפלן

ולאונרדו. יש כאן הרחבה משמעותית ואיפה שניתן של המרחב הציבורי לטובת הולכי הרגל, הרחבה של מדרכות ותוספת תשתיות.
מיטול להבי: כל נושא הלוגיסטיקה נא לתת פירוט.
דורון צפריר: כל האזור מבוסס על פי מדיניות הועדה מוטה הליכה לעודד הולכי רגל ואופניים. יש בשתי הקומות העליונות כ-700 מקומות חניה לאופנים ועוד כ800 מקומות לדו גלגלי ואין עוד חניון כזה בכל המתחם. רכב מקסימום 300 חניות לכלי רכב מנועים שמתוכם 60% לא יוצמדו לבעלי משרדים ויהוו חניון ציבורי. 60% ממקומות החניה יהיו פול שלא יוצמד ויתפקד חניון ציבורי. בערך 200 מקומות חניה זה החניון הציבורי צריך לחשוב דרך הולכי רגל. כל המדרכות הם מחוץ לפרויקט . אנחנו מרחיבים את כל המדרכות מרחיבים בלפחות 3.5 מ'. סדר גודל של 7 מ' המדרכות לאחר שאנחנו נסוגים בקומת הקרקע. ההוראה בתוכנית שמקו הרחוב צריך לסגת לפחות 3.60 להולכי יש בכל הפרויקט חוץ מהמדרכות נוספים 3.60 מ' וזה חוץ מהמעברים הפנימים המעבר המרכזי גודלו הוא בין 17 ל20 מ' המשך לרח' שפרינצק. שבילים שמחברים ללאונרדו לפרויקט. הפרויקט הזה הוא רשת מחוררת מעברים עבור הולכי רגל שטחים פתוחים. הפרויקט נמצא סמוך למושבה הגרמנית שיש שם עשרות דונם פתוחים. מה שחסר אלו חללים אינטימיים מקומיים וזה מה שעשינו יצרנו מרחבים והמחשנו רחובות וסמטאות קטנות ברוחב יותר אינטימי. לגבי הבניה הגבוה – בין אבן גבירול ללאונרדו במרחב העירוני מתוכננים בנינים בסדרי גודל האלה ויש הרבה מגדלים באזור שמתוכננים. בנוגע להערות - לקחת נכס שלא מנצלים את כל הזכויות שלו באופן יעיל אסור לא לנצל את כל הזכויות במקום כזה. לוותר על זכויות בניה זה לא נכון כי זה של הציבור.
חגית נעלי: התוכנית כוללת שטחי ציבור מבונים על קרקעים בהיקף של 6000מ"ר ושטחים בתת הקרקע מרתף של 1200 ע"פ כל הדרישות הפרוגרמתיות להקצאה שנגזר מפרויקט הן עבור המגורים והן עבור התעסוקה. אלה ההיקפים.
מיטל להבי: יש מצוקה חינוך באזור הזה. יש 4000 מ"ר במבנה אחד ואני לא רואה שהוא מיועד לחינוך.
חגית נעלי: בכל המרחב יש איתורים פוטנציאלים לבית ספר על יסודיים שנחוצים ביניהם מקודם פרויקט לחסן ערפה שאמור לתת מענה למרחב הזה. חסן ערפה נותן ליחידות מגורים בפיתוח במע"ר. יש חלוקה ברורה למה אמור לקלוט חסן ערפה ולמה עם שכונות הדרום. הפרויקט הזה פחות מתאים לבי"ס יסודי. יש עוד חלופות בסביבה. לגבי על יסודי אנחנו בודקים חלופות נוספת את זה. אנחנו שבעי רצון מהיקף השטח הפרויקט מניב מבחינת שטחים ציבורים.
ציפי ברנד: (מפה מוצגת במצגת) צומת קפלן לאונרדו, ילדים שיוצאים והולכים לאורך לאונרדו איפה הם אמורים ללכת בתוך החניון ואם ממשיכים לכיוון קפלן וצריכים לעמוד או למדרכה שחוצה את קפלן או במדרכה לאורך קפלן, הם עומדים בתוך שביל אופניים. ילדים בכתה ג' שצריכים להתנהל בין מעבר החציה לבין סיומו של שביל האופניים ולחצות את קפלן לתמרן עם מהירות הנסיעה . הציבור בסכנת דריסה בכל רגע נתון. מה שרואים זה לא פתרון לקטוע שביל אופנים לתוך מעבר חציה, זו התייחסות לא נכונה. איפה נמצאים התלמידים הקשישים במיוחד במרחבים שלא יודעים לתמרן במרחב כזה. צריך לעשות את הפתרונות כמו שצריך כדי לחצות את הכביש תוכנית התנועה הזו לא ראלית אם מרחיבים את המדרכה. כמה מסך הכולל של זכויות העירוניות אלו כמה מוקצים לדיור בר השגה.
מיטל להבי: מצטרפת לדברי ציפי לגבי התנועה התחבורתית. לבוא עם תוכנית בלי לייצר רציפות של שבילי אופניים, המדרכות לא מספיקות לרחבות. לא קבלתי תשובה על נושא פריקה וטעינה מאיפה מפנים את הזבל ל125 אלף בניה מאיפה מפנים זבל סחורות וכד'. איפה תהיה תחנת האוטובוס ומסיעים סחורות. בתקנון בסעיף 3 מתוכם 50 יח"ד להשגה במקום 50% טעות סופר. בטבלת הזכויות צריכה להיות הוראה ברורה לגבי דיור בר השגה למה זה נעדר מטבלת הזכויות. מדוע כתוב 160 מ"ר עיקרי על מסחר ולא כתוב כמה יח"ד בר השגה כמה מ"ר. מדובר על אדמה עירונית שלפיה ניתנה הוראה ברורה ע"י ראש העיר שבאדמה עירונית השכירות היא לצמיתות. האם בפרויקט של 125 אלף מטר עשית מקום לתחנת אוטובוסים איפה היא? איך מגיעים עם אוטובוס לכאן? שום התייחסות לא מספקת כאן.
מלי פולישוק: לגבי התחבורה בנוסף למה שנאמר יש שם 700 מקומות חניה לאופניים תחשבו על זה כמה סכנה יש שם. 300 מכוניות נוספות. אין התייחסות שקפלן זו יציאה מרכזית לאיילון ויש עומס נוסף על עומס קיים אין תוכנית תחבורתית ראויה לתוכנית הזו. מה לגבי האפשרות להתחבר למנהרה הפתוחה שקיים ברח' הארבעה ומתחברת למנהרה ועוקף את כל העומס.
אסף הראל: חניות האופנועים צריך לשים אותם באיזשהו מקום. הבעיה כאן שאנחנו צמודים לרכבת הקלה צריך כאן תקן אפס. אני מקוה שבשלב הבא יהיה פחות חניה. לדעתי ברוחב המדרכות לסקוב הוא היחיד שצר ולאונרדו 6 מ' שבילי אופנים טובים השביל נפסק לפני הרמזור. התכנון התחבורתי הוא טוב.
אורלי אראל: נושא השימור והמגרש הציבורי היינו בעמדה שמבנה המלבן צריך לשמר אותו כחלק הבינוי הציוני שיש לנו לאורך קפלן של מוסדות הציבור הציונים והקמת המדינה וחלק מזה הוא בית המלבן. זו היתה נקודת המוצא בתכנון שלנו. ההרס של בית בני ברית זו בכייה התנגדתי לזה. אבל התוצר התכנוני א. בנין לשימור שעובר לבעלות עירונית שימושים ציבורים בהתאם להחלטה של העיריה לצרכים עירוניים. זה בנין גדול ובנוי היטב המדרכה תורחב עד קו אפס לבנין ויצאנו עם רווח עצום מבחינת הבינוי העירוני. בנוסף 50% מיח"ד העירוניות יהיו בהתאם להחלטת מועצת העיר איזה סוג דיור יהיה בכמה הנחה ויבוא לאישור המועצה לפני הפקדת התוכנית ותוטמע בתוכנית. המגרש הזה נמצא בין אבן גבירול שהקו הירוק

הוא בבניה ועד שהתוכנית הזו תבוצע הוא יעבוד ויופעל. יש תחנה על פינה של קפלן /אבן גבירול וגם תחנת הרכבת השלום 10 ד' הליכה. לומר שהאזור הזה לא משורת בתחבורה ציבורית וצריך להגיע ברכב הפרטי ממש לא נכון. תקן החניה הוא מקסימום שאפשר יהיה להפחית אותו ואת קומות החניה העיליות להפוך לשטח עיקרי לשימושים ככל שנחשוב לעשות לנכון. התוכנית עונה על כל הצרכים.
דורון צפריר : חלק מהנספח תנועה מראה את נקודות התחנות אוטובוס במרחק של 150 מ' הקו הירוק תחנה של הקו האדום במרחק 400 מ'. זה אזור מטופח להולכי רגל.
דורון ספיר : נושא מעברי החציה לאורך המדרכות
דורון צפריר : בכל מקום המדרכות הורחבו ואין פחות מ6 מ' מדרכה חוץ מהמקום של הבנין לשימור. מעבר לזה הוספנו שביל הולכי רגל באמצע הפרויקט וזה פתרון לכל התלמידים. תוספת של 2.5 דונם להולכי רגל בין קפלן להפטמן.
אורלי אראל : נושא סימון מעברי חציה זהו לא נושא תבעי אלו הסדרי תנועה שצריכים לטפל בהם.
ציפי ברנד : יכול להיות שצריך להרחיב מדרכות.
מיטל להבי : יש קולנדה ברוחב של 3 מ' וזה נועד למסחר בקומת הקרקע.
אורלי אראל : אבל זה בנוסף .
ציפי ברנד : שביל האופנים הוא לא אוירה להולכי רגל, אין מקום לחצות כביש.
דורון ספיר : את מסתכלת על מצב קיים.
אורלי אראל : אנחנו מרחיבים את המדרכות ומעבר לזה גם הקולונדה
דורון צפרירי : כל המדרכות הורחבו הם היו חלק מהמדרכות שהופקעו לטובת הרחבת הרחוב. יש כאן פתרונות לוגיסטיים והחלטנו שזה יפתר במסגרת תוכנית עיצוב. אחד הפתרונות זה להוריד את כלי הרכב למרתף העליון. החלטנו שיהיה תכנון מדוקדק שבו שהמשאיות יורדות למרתף או מפנים את הצרכים במפלס הקרקע זה יוצג לועדה.
מיטל להבי : מאיזה רח' אתה נכנס עם הנושא התפעולי והרמפות.
דורון צפריר : הרמפה מכיוון לאונרדו בדיוק מהמקום שיש כניסה לחניון ואם יהיה צורך לכניסה נוספת כנראה שזה יהיה מלסקוב.
מיטל להבי : אם ירשם שהכניסות מלאונרדו ולסקוב הפתרון סביר. אני מבקשת שאת החניון תנהל אחוזת חוף. חניון שלא תותר הצמדה ולא תותר מינוי תנהל על ידי גורם עירוני. בנוסף גיליתי שאין כניסה לרכב נכה.
הראלה אברהם אוזן : חניון ציבורי פירושו שמקומות החניה לא צמודים למשתמשים מסוימים. לא ניתן להכניס לתקנון הוראה מי יפעיל את החניון. מה שקרה בחניון של TLV הבעיה היתה לרכבי הנכים הוא גובה המכוניות שצריכות להיכנס זו סוגיה להוצאת היתר הבניה ולא לניהול זה מגיע אח"כ.
אין לנו סמכויות פיקוח לאחר שהם נפתח החניון.
אסף הראל : אמרת ש- 320 מקומות חניה אם התקן החניה הוא חצי.
דורון צפריר : התקן מגורים הוא חצי אבל יש עשרות מטרים אחרים למשל משרדים 340 מקומות זה חניון קטנטנן יש חניה לשטחי ציבור.
אדי אביטן : מוסיף סעיפים להחלטה.
מיטל להבי : שיופיע בלוח ההקצאה
הצבעה : מיטל להבי, דורון ספיר, חיים גורן מאיה נורי
נגד : אסף הראל
ציפי ברנט לא נוכחת.

בישיבתה מספר 0025-22ב' מיום 31/08/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. אישור מועצת העיר.
2. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי וכתב התחייבות של מפעל הפיס.
3. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
4. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
5. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול כל גורמי העירייה השונים
7. הפרש בין סך עלות התועלת הציבורית לעלות העודפת לשימור תופקד בקרן הסכמי שימור מבני ציבור.
8. תיקון ואישור מסמכי התוכנית מול אגף נכסים.

9. הכנת תיק תיעוד לבית מפעל הפיס כתנאי להריסת המבנה
10. תיקון יח"ד להשכרה בהוראות התוכנית.

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

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד, מיטל להבי, מאיה נורי

מטרת הדיון תיקון בהחלטה הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את החלטת הוועדה המקומית מיום 31.8.22 כך שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מועצת העיר ללוחות ההקצאה בהסכמה

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0027ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 22-0027ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום לצורך בדיקה חוזרת עם גורמים מקצועיים.

משתתפים: דורון ספיר

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0028ב' מיום 02/11/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 22-0028ב' מיום 02/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 22-0030ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: הנושא יורד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2383 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

The Marker	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022
מקומון ת"א	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

הילה טולדנו ואפרת דויטש	תל אביב
לירן ולירז רגב	רחוב הפטמן 2 תל אביב - יפו 6473702
רשות התעופה האזרחית	רחוב גולן ת"ד 1101 קרית שדה התעופה 70100
רשות שדות התעופה בישראל- מריאן שילון	ת"ד 137 נמל התעופה הבינלאומי בן גוריון 7015001

בתקופת ההפקדה הוגשו 4 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. רשות שדות התעופה בישראל		שרון קנר עו"ד - לשכה משפטית רשות שדות התעופה
ב. רתא		
ג. אילן ולירז רגב	הפטמן 2 תל אביב	גלעד פנחס עו"ד
ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים	הפטמן 6	הנהגת הורי בית הספר היסודי ביכורים : הילה טולדנו ואפשרת דויטש

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות א . רשות שדות התעופה בישראל

התנגדות:	הערות	המלצה
1. הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית לרבות מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים, דודים ו/או כל מתקן אחר הינו 180+ ואין לחרוג ממנו.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
2. בהתאם לגובה הבינוי המוצע בתכנית זאת , נראה כי גובה הבינוי בבניין A עשוי לחדור את הגבלות הבנייה של נתב"ג. מאחר ובמסמכי התכנית לא קיים פירוט של גובה הבניין ומפלס הכניסה הקובעת, נתונים אלו משקפים גובה בנייה אשר עשוי לעלות על המותר עבר המנגל"ה של מסלול 30-12- בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
3. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
4. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם
5. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה מול רת"א.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4

6. יש להוסיף בהוראות התכנית שהקלה בגובה המבנה תהווה סטייה נכרת.		לקבל את ההתנגדות

התנגדות ב. רת"א- רשות התעופה האזרחית

התנגדות	הערות	המלצה
7. מסמכי התכנית לא הועברו לבדיקת רשות התעופה האזרחית כנדרש.		לקבל את ההתנגדות, לתקן את התכנית בהתאם להוראות תמא 2/4 ולהעביר לבדיקת רת"א
8. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות פרק ד' לתמא 2/4.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
9. היעדר אזכור לתמ"א 2/4 בסעיף 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את סעיף 1.6 יחס לתכניות בתקנון בהתאם
10. גובה הבנייה המבוקש בתכנית לבניין A עשוי לחדור את גובה הגבלות הבנייה המושת ע"י המגנל"ה. גובה הבנייה המפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית עומד על 45 קומות ללא פירוט של גובה הבניין המתכונן ומפלס הכניסה הקובעת ועשוי לעלות על 180+ מ' מעל פני הים כמוגדר עבור המנגל"ה ממסלול 12-30 בנתב"ג כמוגדר בסעיף ד' לתמ"א 2/4.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבהים הקבועים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4

11. גובה מתקני העזר להקמת המבנים יחדור בצורה ניכרת את מישורי הגבלות הבנייה ובכך עשוי לפגוע משמעותית בבטיחות הטיסה בנתב"ג.		לקבל את ההתנגדות ולתקן את גובה המבנים בתכנית בהתאם להוראות תמא 2/4
12. היעדר סעיף "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה" המשקף את התנאים להיתר הבנייה והתאום הנדרש בזמן העבודות להקמת המבנה.		לקבל את ההתנגדות ולהכניס בתקנון סעיף גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

התנגדות ג. אילן ולירז רגב

התנגדות	הערות	המלצה
13. אין התייחסות לצפיפות ולעומסי התנועה וכתוצאה מכך לרעש התחבורתי שינבע מהתווספות כלי רכב ובמיוחד לאור צמצום נתיבי הנסיעה ברחובות קפלן והסמוכים לו שכבר היום סובלים מפקקים.	בחוות הדעת התחבורתית שנכללה בדראפט לדיון בהפקדת התכנית פורטו כלל המענים התחבורתיים לצרכי התכנית ובראשם מענים בתחבורה ציבורית (לרבות מתע"ן - הקו הירוק של הרכבת הקלה) וכן תשתיות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מענים אלה יספקו את הנגישות לתכנית. הצפיפות ועומסי התנועה הם נתונים וקיימים גם היום, ולא יורעו, כי המערכת כבר היום מגיעה בשעות ביקושי השיא לגבול הקיבולת. עם זאת רמות השירות למשתמשי הדרך (שאינם נוסעים ברכב הפרטי) צפויות לעלות עקב השיפור בתשתיות שצוינו לעיל, בין היתר בשל אותו צמצום נתיבי נסיעה בקפלן שנעשה לטובת נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, הרחבת מדרכות והוספת נתיבי אופניים.	לדחות את ההתנגדות.
14. במסגרת הבקשה להיתר שהגיש היזם של פרוייקט התמא בהפטמן 2, הוא נדרש לשלם כופר חניה. א. הכופר המעוגן בחוק התכנון והבנייה מיועד למימון חניונים ציבוריים במרחק שאינו עולה עם 350 מ"ר מהנכס שבעבורו שולם כופר חניה. ב. עד היום נהנו דיירי הבניין מחניה ציבורית בשלושה חניונים בסמיכות להפטמן: חניון לסקוב של אחוזות החוף- נסגר לטובת הרכבת הקלה, חניון אחוזות החוף מפעל הפיס – כלול בתכנית לאונרדו, חניון בבעלות עירונית לסקוב 13- משרת את עובדי שפ"ע במהלך השבוע ופתוח לציבור בסופ"ש. ג. אין התייחסות בתכנית לחלופה לחנייה לדיירי הרחוב ולציבור בתקופת הבנייה ולאחריה.	אין קשר בין היתר הבניה במגרש המתנגד ותקני החניה שנקבעו בו על פי התכניות החלות שם ובין התכנית דנן אשר מספקת חניות לשימושים בתחומה לפי התקן שנקבע בה. ככל שעולות למתנגד טענה בנוגע להיעדר חניונים הקשורה לחיוב בקרן חניה עליו לפנות בערכאות המתאימות. עם זאת יצוין כי יש באזור התכנית חניונים ציבוריים רבים נוספים. כמו כן יצוין כי בתקנון התכנית קיימת הוראה המחייבת לפחות 60% מהחניות שאינן למגורים להיות פתוחות לציבור ללא הצמדה.	לדחות את ההתנגדות.

15. עפ״י חו״ד סביבתית- סעיף -3 4.1.1.1. תוקם גדר אקוסטית בגובה שלא יפחת מ2.5 מ׳. מבקשים שהגדר האקוסטית תהיה גבוהה יותר.	מדובר בסוגיה שאינה תבע״ית ושייכת לשלב הוצאת היתר הבניה. התכנית עצמה קובעת בסעיף 6.15 איכות הסביבה כי מסגרת היתר הבניה יידרש להגיש תכנית התארגנות אתר/תכנית לניהול סביבתי של אתר הבנייה שתובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה. יחד עם זאת מצאנו לנכון לחדד את הסעיף ולציין כי הנספח יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו׳ תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה שרלוונטית העולה מההתנגדויות.	לקבל את ההתנגדות בחלקה.
16. מתנגדים לסעיף 4.1.1-4 בחו״ד הסביבתית המאפשר מתן פתח לאישור עבודות בנייה שיבוצעו בשעות חריגות מעבר לשעות המותרות 7:00-19:00 דבר שיגרום סבל רב בתקופת הבנייה.	ראה סעיף 15 לעיל. כמו כן שעות העבודה יהיו עפ״י התקנות(החוק למניעת מפגעים) יינתנו אישורים מאת מהנדס העיר/תאום הנדסי מעת לעת עפ״י הצורך. עבודות הבניה נעשות על פי החוק, התקנות ומדיניות עירונית לניהול אתר אשר מטרתם למזער מטרדים סביבתיים עבור תושבי הסביבה.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
17. אין התייחסות בחו״ד הסביבתית לנושא הרעש שנובע מכניסה ויציאה של משאיות לאתר. מבקשים לכלול התייחסות לכלי רכב שיפקדו את האתר ובכלל זה משאיות.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
18. לא צוינה בתכנית מי הגוף שייפקח על עמידת הקבלן בתקנות הרעש ומהן הסנקציות שיינקטו במקרה של הפרה.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
19. על פי סעיף 3.3.2 לחו״ד הסביבתית בהתייחס למערכות אלקטרו מכאניות מצוין ש״ בשלב זה אין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים הנמצאים בסביבת המתחם ובכללם הפטמן 2.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
20. חו״ד הסביבתית קובעת גדר בגובה מינימלי של 4 מ׳ למניעת התפזרות של אבק. מתנגדים ומבקשים גדר גבוהה הרבה יותר וכן דרישה לפריסת רשת שתקיף את מבנה השלד במשך כל תקופת הבנייה.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה

21. על פי חו"ד סביבתית נעשו בדיקות הצללה בשלושה מועדים דצמבר , מרץ ויוני. הבדיקה התמקדה בהצללה בתקופת החורף ולא בבחינת הקריטריון השני שמדבר על הפחתת כמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים שתהיה עד 20%. מבקשים להשלים מערך בדיקות מקיף על פני כל השנה ולפיכך שתיעשה בדיקה נוספת גם בספטמבר.	המתודולוגיה העירונית מבוססת על ת"י 5281 לבניה ירוקה וכוללת בדיקה בעונה הקרה בלבד ולא במשך כל השנה, זאת משום שבחודשים אלו הפגיעה בשטחים שסביב למבנה המתוכנן היא החומרה ביותר (הן בגגות, בחזיתות ובשטחים הפתוחים)	לדחות את ההתנגדות
22. לא קיימת התייחסות בחו"ד לסבירות המצאות בולענים בסביבת הפרויקט.	בדיקות קרקע נעשות בגבולות התכנית ובסמוך להוצאת היתר בניה ולא בשלב הכנת תכנית שכן תוצאות רלוונטיות הינן תוצאות סמוכות בזמן לתחילת הבניה.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות ד. הורי בית הספר היסודי ביכורים

התנגדות	הערות	המלצה
23. מבקשים לתאם את הריסת המבנה מפעל הפיס לחודש אוגוסט בלבד בו הילדים לא נמצאים.	הנושא אינו תבע"י ואינו מעניינה של תכנית זו.	לדחות את ההתנגדות
24. מבקשים לוודא שגישה למשאיות ורכבים כבדים בתקופת הבניה לא תהיה מרחוב הפטמן.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
25. יש לדאוג לסגירה של אתר הבנייה בשל קרבתו לבית הספר ומעבר של ילדים ברחוב.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
26. מבקשים להגביל תנועת משאיות ורכבים כבדים בשעות הגעת הילדים לבית הספר ובשעת היציאה של הילדים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
27. מבקשים תגבור אבטחה סביב בית הספר למשך הליך הבנייה.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
28. מבקשים תגבור פקחים בשעות הבוקר במעברי החציה ברחובות הפטמן ודה וינצ'י.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
29. יש לוודא כי האחראים על הבנייה יעמדו בקש רציף ויומיומי עם צוות בית הספר ויסייעו ככל הנדרש.	ראה מענה בסעיף 23 לעיל	לדחות את ההתנגדות
30. ניטור רעשים ואבק ייעשה כל 14 יום	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה

על מנת לשמור על בריאות התלמידים והצוות.	כמו כן עם תחילת העבודות תבוצע מדידה אקוסטית לבחינת עמידה בקריטריון האקוסטי שתוגש לרשות לאיכות הסביבה (כחלק מהנספח האקוסטי לביצוע) בהתייחס לכל שלב עבודה קריטי.	
31. מבקשים תכנית תחבורה מקיפה לריבוע המגרש שיאפשר גישה נוחה ומסודרת לבית הספר לרבות רמזורים, מעברי חציה, תמרורים, גישה לרכבי כיבוי אש ללא הפרעה וכד'.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.	לדחות את ההתנגדות
32. מבקשים הקצאת מקומות חנייה במגרש החניה במתחם למורים ולצוות המקצועי בשעות היום.	התכנית מקודמת בהתאם לחוק ובהתאם להוראות תכנית המתאר וחלה על תחומה בלבד. בית הספר מצוי מחוץ לתחום התכנית כך שהיא לא יכולה לכלול הוראות לגביו. כמו כן יובהר כי על מגרש ביה"ס חלה תכנית צ' כך שאין צורך לכלול את המגרש הזה בתכנית. לפיכך סוגיות שעניינן הוא בית הספר אינן רלוונטיות לתכנית זו.	לדחות את ההתנגדות.
33. מבקשים הקצאת מפרצונים להעלאת והורדת נוסעים להורים בנוסף לאלה הקיימים.	התכנית אינה משנה את הסדרי התנועה הקיימים בסביבת בית הספר.	לדחות את ההתנגדות
34. מבקשים זכות שימוש בגינה שתוקם באזור לילדי האזור כולם.	כל השטחים בין המבנים שייבנו יהיו בזיקת הנאה לשהיית ומעבר הציבור כולו, עם זאת אין תכנון לגינה בפני הקרקע.	לדחות את ההתנגדות.
35. על פי התכנית חלק מהמתחם שייבנה ישמש כשטח לוגיסטי של עיריית תל אביב. מבקשים שלא ישמש לאכסון רכבים.	ראו מענה לסעיף 16,15 לעיל	לקבל את ההתנגדות בחלקה
36. מבקשים הוספת אולם התכנסות במתחם שיוכל לשמש את בית הספר הקיים	ראה מענה בסעיף 32 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
37. מבקשים שיפוץ חצר בית הספר על ידי הוספת מתקנים וכו'.	ראה מענה בסעיף 32 לעיל	לדחות את ההתנגדות.
38. מבקשים הפחתה של מספר הקומות במתחם על מנת שלא ליצור עומס תחבורתי ותשתיות באזור.	אין בהכרח קשר בין מספר הקומות ובין העומס התחבורתי באזור, מספר קומות נבחן על פי פרמטרים תכנוניים אורבניים, התאמה לאזור והעדפת בניה לגובה והותרת שטחים פנויים מבניה על פינוי בינוי נמוך בתכסית גבוהה ונמוך. בכל הקשור לפן התחבורתי ראו מענה בהתנגדות מס' 13.	לדחות את ההתנגדות.

הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109:

התנגדות	מענה הצוות	המלצה
התכנית נבדקה לפי סעיף 109 (א) לחוק ונקבעה כטעונה את אישור השר. להלן הערות לשכת התכנון.		
1. התכנית כוללת תא שטח (B) בייעוד	החוק התיר לוועדה המקומית לבצע איחוד וחלוקה ולהגדיר גבולות מגרשים על פי שיקול דעתה המקצועי (ובכפוף לתנאים	אין לקבל את ההערה. תשובת

מעורב, למרות שהשימוש המותר בתא שטח זה הוא למבנים ומוסדות ציבור ומסחר נלווה בלבד. היות והלכה למעשה השימוש המבוקש בתא שטח זה הינו לטובת מבנים ומוסדות ציבור בלבד אין לכלול תא שטח זה בייעוד מעורב ובכך לבצע חישוב רח"ק ממוצע לכל המגרש אשר אינו בתחום מתחם להתחדשות עירונית, כמסומן בנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון.	כמובן), תכנית המתאר התירה לוועדה המקומית לדרוש שטחי ציבור מבונים במגרש הסחיר חלף הקצאתם במגרש נפרד. כמו כן בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות בינוי בכל מגרש בכל תכנית אשר יכול וייקבעו בו מספר מבנים או מספר אגפים. ויובהר, הגורמים המקצועיים והועדה המקומית מעדיפים באופן ברור שהשטחים המבונים ייבנו, ככל הניתן, באגף או במבנה נפרד וזאת כדי לייצר את האפשרות לממשם ולהפעילם באופן עצמאי (ככל הניתן) מיתר הבינוי במגרש. כך שהתכנון המוצע כעת מצוי בסמכות הועדה המקומית והינו נכון וראוי מבחינה תכנונית וציבורית.	מהנדס העיר הועברה לועדה המחוזית להתייחסות
הערות טכניות נוספות:		
2. היות והתכנית אינה חלה על מבנה לשימור מכוח תכנית 2650/ב , לא ברור מדוע קיים יחס לתכנית 2650/ב.	התכנית מציעה לקבוע את מבנה B לשימור זאת נוכח ערכיו האדריכליים הברוטליסטיים. המבנה אינו לשימור מכח תכנית השימור העירונית 2650/ב ויש להסיר את תכנית זו מרשימת התכניות אליה מתייחסת תכנית לאונרדו.	לקבל את ההערה - לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650ב.
3. התכנית מציינת כי תכנית 339 ממשיכה לחול בתחומה, יש לשקול את השימוש ביחס להחלפה.	בתכניות המותירות בניה קיימת אין מנוס מלהותיר את התכנית שמכוחה נבנה הבניין. עם זאת נעשה לה יחס של שינוי כך שהתכנית החדשה גוברת.	אין לקבל את ההערה. התייחסות הועברה לועדה המחוזית.
4. סעיף 4.1.2(א)(2), ס"ק 2.1 מפנה לשימושים לטבלה 5, אך זו אינה כוללת פירוט. התכנית צריכה לציין את השימושים האפשריים ולא במסגרת תכנית העיצוב.	אזור משנה B הכולל את המבנה לשימור מאפשר על פי התכנית שימושים של מסחר ושימושים ציבוריים בהיקפים כפי שנקבע בטבלה 5. כוונת סעיף 4.1.2(א)(2) היתה להבהיר כי היקפי השימושים יהיו בהתאם למפורט בטבלה. הסעיף יתוקן כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש. מכל מקום אזורי המשנה הם כולם חלק מאותו המגרש ולפיכך התכנית מאפשרת בתחום המגרש גמישות מרבית לפריסת השימושים בין המבנים תוך שמירה על היקפי הבניה לכל שימוש ועקרונות תכנון נוספים.	לקבל חלקית את ההערה
5. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	

6. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעפ"י. בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.	לקבל את ההערה ולתקן את ההוראות בהתאם	

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

בדיון בהפקדת התכנית נקבע כי יחידות המגורים בבעלות עירונית יהיו כפופות למדיניות הדיור העירונית. מדיניות זו עודכנה ביום 10.7.24 כך שמימושן של יחידות דיור עירוניות ייקבע לעת השיווק במועצת העיר. לפיכך מומלץ כי הועדה תשקול את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את המדיניות כפי שעודכנה. תוך כך מומלץ למחוק את סעיפים 4.1.2א ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 בתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן, והכל בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב לחוק .

כמו כן, ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף להערות הבאות:

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה:
"הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".

2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
3. לתקן את סעיף איכות הסביבה 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'
תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.

התייחסות להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק:

1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650ב.
2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
4. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים טכניים יהיה עד 180 מ' מעל פני הקרקע, בנוסף יש להוסיף יחס כפיפות לתמא 2/4.
5. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף תכנית.

בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי בכפוף להערות הבאות :

1. לתקן את הוראות התכנית בהתאם להוראות תמ"א 2/4 ולהכניס את ההוראה הבאה :
"הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות מנופים, עגורנים ומתקני עזר לבניה הינו 180 + מ' מוחלט. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת".

2. לתקן את סעיף 1.6 בהוראות התכנית- יחס לתכניות- ולהכניס יחס כפיפות לתמא 2/4.
3. לתקן את סעיף איכות הסביבה 6.15 בהוראות התכנית ולהוסיף כי נספח אתר התארגנות יתייחס לדרכי גישה לאתר, טיפול בפסולת, פירוט אמצעים למניעת/מזעור מטרדים סביבתיים במהלך עבודות ההקמה בהיבטים של מטרדי רעש, אבק, זיהום קרקע ומים וכו'
כמו כן ,תינתן התייחסות פרטנית לממשק בין אתר הבניה לבין שטחי הציבור הסמוכים וכל סוגיה סביבתית רלוונטית העולה מההתנגדויות.

4.בהתייחס להערות המחוז לפי סעיף 109 לחוק :
1. לתקן את סעיף 1.6 לתכנית ולמחוק את תכנית השימור 2650ב.
2. לתקן את סעיף 4.1.2(א)(2) כך שיפורטו השימושים המותרים. ובטבלה 5 יוותרו זכויות הבניה עבור כל שימוש.
3. נתונים כמותיים עיקריים מוצעים תוקנו ע"י לשכת התכנון. יש לעדכן את לשכת התכנון בסך השטחים במצב מאושר.
4. התכנית בתחום המגנל"ה, יש להבהיר כי גובה הבינוי לרבות העגרונים ומתקנים לא יחרוג מ 180 +מ'.

כמו כן ,הועדה שוקלת את תיקון התכנית המופקדת, כך שתשקף את מדיניות הדיור העירונית כפי שעודכנה ביום 10.7.2024, באופן שיימחקו סעיפים 4.1.2א ס"ק 1.3.4 – 1.3.6 מהתקנון לעניין הגדרת יחידות הדיור העירוניות כיחידות להשכרה, הוראות שהינן תוצר של המדיניות הקודמת והוראות נוספות בעניין ככל שישנן.

הועדה מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתון ובשלט בתחום התכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

משתתפים : חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי