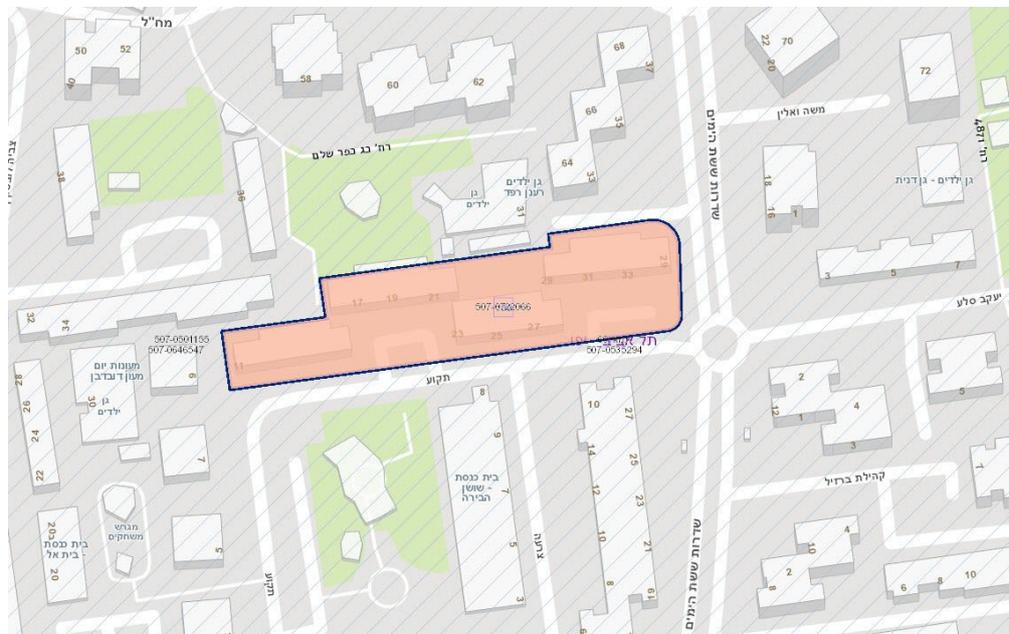


מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
רחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים), שכונת נווה אליעזר, כפר שלם, תל אביב.



כתובת:
רחוב תקוע 11-33 (פינת ששת הימים)



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6146 | מוסדר | חלק | 226-227 | 455 |

שטח התכנית:

6.077 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: **ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים**
 מתכנן פיתוח ונוף: אלטר-תכנון ופיתוח נוף והשקיה, ליווי וייעוץ בניה ירוקה
 יועץ בנייה ירוקה: **ESD**
 יום: **יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ**
 בעלות: **בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.**

מצב השטח בפועל:

4 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות בהם סהכ 96 יח"ד קיימות

מצב תכנוני קיים:**עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/מק/4731:**

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר במתווה פינני בינוי הכוללת הריסת 4 מבני שיכון הקיימים בשטח והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מיגון, שטחי גינון וכד'.
 התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים בני עד 315 יח"ד בתמהיל דירות מגוון, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית עירונית, של עד 9 קומות, לאורך רחוב תקוע ומגדל בן 24 קומות (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצר רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת בשדרות ששת הימים. כמו כן התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת זיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הלכתיות וקישוריות.
 לאורך רחוב תקוע ורחוב ששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה ובה שימושים מסחריים וציבוריים שישרתו את כלל השכונה. שטחי המסחר מוקמו בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות ולמרכז מסחרי הפעיל הקיים מדרום.

תכנית תקפה:

תא/מק/4731 (להלן: "התכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 (או אחר לפי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו).

מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 5 מבני מגורים, סה"כ כ-309 יח"ד.
 על פינת הרחובות ששת הימים ורחוב תקוע מתוכנן מגדל (מבנה 1) בן 22 קומות + ק.גג, הבנוי מעל קומת קרקע מסחרית
 לאורך רחוב תקוע 2 מבנים מרקמיים (מבנים 2-3) בני 7 קומות + ק.גג הבנויים מעל קמת קרקע מסחרית וציבורית. בהמשך הרחוב שני מבנים מרקמיים נוספים (מבנים 4-5) בני 7 קומות + ק.גג מעל קומת הקרקע המשלבות דירות מגורים ללא הצמדת חצר פרטית.
 בהיקף המבנים מתוכננת זיקת הנאה (בהתאם לתשריט התב"ע) לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה:
 בין בניינים 3 ל-4 מתוכננת זיקת הנאה ברוחב 17 מ' הקושרת שצ"פים קיימים הממוקמים מצפון ומדרום למגרשים.
 לאורך החזית הצפונית מתוכננת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הקושרת בין רחוב ששת הימים ממזרח לבין רח' צביה לובטקין ממערב.
 בדופן המזרחית הפונה לרחוב ששת הימים מתוכננת זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכה ושטח מגוון עבור עצים לשימור, כל זאת תוך התחברות לחזית מסחרית פעילה.
 לאורך החזית הדרומית הפונה לרחוב תקוע, מתוכננת זיקת הנאה להרחבת המדרכה, קולונדה מסחרית בעומק 4 מ', במדרכה בחזית המבנים משולבים אזורי ישיבה ושהייה.

טבלת נתונים:

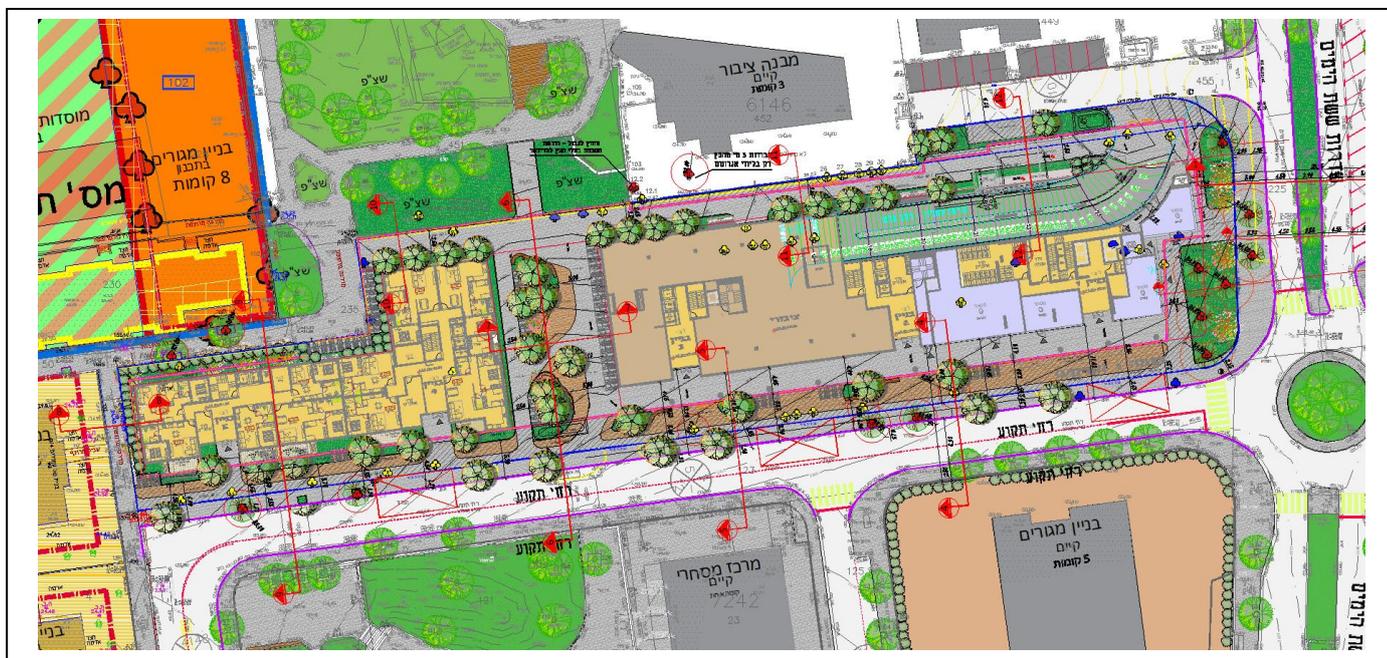
| נתונים | | תא/מק/4731 | תעא/מק/4731 |
|--------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| יח"ד | עד 315 | 309 יח"ד | מה מוצע בתכנית העיצוב |
| שטחים | מ"ר מגורים (כולל מסחר) | 20,709 (כולל 350 מ"ר) | 21,541 (כולל 350 מ"ר מסחר) |

| | | | | |
|--|---|---|----------------------------|----------------------------------|
| | 700 | 700 | מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | עיקריים |
| | 8043 | 8,875 | מ"ר מגורים | שטחי שרות |
| | *ממירים 832 מ"ר משרות לעיקרי סה"כ 104 ממ"קים * 8 מ"ר | *ניתן יהיה להמיר עד 1500 מ"ר משרות לעיקרי בגין ממ"קים | | |
| | 100 | 100 | מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | |
| | 3,780 מ"ר | 3,780 | מ"ר | מרפסות |
| | 9 + גג טכני | 9 + קומה טכנית בגג | קומות בניה מרקמית | גובה |
| | 24 + גג טכני | 24 + קומה טכנית בגג | קומות מגדל | |
| | 95 מ' מגדל | 95 | מטר | |
| | 38 מ' מבנה מרקמי | | | |
| | 52% | 60% | | תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות |
| | 77% | 85% | | תכסית מרתפים |

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח





1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל 5 מבנים, 4 מבנים בבניה מרקמית בני 9 קומות סה"כ (בניינים 2-5) לאורך רחוב תקוע ומגדל בן 24 קומות סה"כ בפינת הרחובות תקוע וששת הימים. המגדל יוצר רצף עם הבנייה הגבוהה והחזית המסחרית המתוכננת ברחוב ששת הימים. במפלס הקרקע של מבנים 1-3 לאורך רחוב תקוע, חזית מסחרית, שטחי ציבור בנויים ולובאי כניסה למגורים. לאורך רחוב תקוע וששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה מסחרית בגובה של עד 6 מ' וברוחב של 4 מ'. שטחי המסחר מתוכננים בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות ולמרכז המסחרי הפעיל הקיים מדרום. בקומת הקרקע בבניינים 4-5 מתוכננות דירות בקומת הקרקע ללא הצמדת חצר. התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

מבנה 1, מגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים, בן 22 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 95 מ'

גובה קומת קרקע מסחרית עד 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ- 2.5 מ' ברוטו.

מבנים 2-3, שני מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע בני 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של כ-40 מ'.

גובה קומת הקרקע עד 6 מ', בקומת הקרקע ישולבו שטחים ציבוריים בהיקף של 800 מ"ר, גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ-2.5 מ' ברוטו.

מבנים 4-5, שני מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע בני 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג בגובה כולל של כ-40 מ'.

גובה קומת קרקע עד 6 מ' ברוטו, בקומת הקרקע מתוכננות כ-10 יח"ד ללא הצמדת חצר פרטית. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מ' ברוטו, גובה קומת הגג יהיה עד 4.5 מ' ברוטו וגובה קומה טכנית יהיה כ-2.5 מ' ברוטו.

כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 – שם התכנית: תא/מק/4731.

קו בניין צפוני (בניינים 1-2) – 10 מ'

קו בניין צפוני (בניינים 2-4) – 5 מ'

קו בניין צפוני (בניין 5) – 3 מ'

קו בניין מזרחי – 5 מ'

קו בניין דרומי – 5 מ'

קו בניין מערבי (בניין 4) – 3 מ'

קו בניין מערבי (בניין 5) – 2 מ'

ד. תמהיל יחדות דיור.

תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות

| הגדרה | גודל (מ"ר) | מס' חדרים | בניין 1 | בניין 2 | בניין 3 | בניין 4 | בניין 5 | סה"כ | אחוז מהדירות |
|--------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------------|
| דירה קטנה מאוד | 35-50 | 2 | 13 | 15 | 14 | 2 | 19 | 63 | 21% |
| דירה קטנה | 51-65 | 2 | 45 | 7 | 7 | | 3 | 62 | 20% |
| דירה בינונית | 66-85 | 3 | 6 | 10 | 9 | 25 | 9 | 59 | 19% |
| דירה בינונית גדולה | 86-105 | 4 | 60 | 9 | 10 | 8 | 0 | 87 | 28% |
| דירה גדולה | 106-120 | 5 | 21 | 4 | 4 | | 9 | 38 | 12% |
| דירה גדולה מאוד | 121 | | | | | | | | |
| סה"כ | | | 145 | 45 | 44 | 35 | 40 | 309 | 100% |

ה. שטחים ציבוריים בנויים

במפלס הקרקע של בניינים 2 ו-3 מתוכנן שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של 800 מ"ר. השטחים ממקומים בקומת הקרקע שגובהה עד 6 מ' ולא פחות מ 4.5 מ'. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדים מהשימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים. כל החלונות בחזיתות יהיו ניתנים לפתיחה ולא תקבענה הגבלות בנושא זה הכניסה לשטחים הציבוריים תתאפשר מרחוב תקוע ומצפון למגרש מתחום זיקת ההנאה הכל בהתאם לדרישות העירוניות

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אבן/טיח/אלומיניום בגוון אפור בהיר. מעקות המרפסות ואלומיניום בחלונות/ויטרינות יהיו בגוון כהה.

מעקות המרפסות תהיינה ממתכת בכל המבנים חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%. אישור סופי של חומרי גמר יינתן כתנאי להיתר בניה על ידי אדריכל העיר

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות
- המרפסות במגדל שקועות בחלקן בחזית המזרחית והדרומית ומשתלבות בעיצוב המבנה.
- כל המרפסות של המבנים המרקמיים, הדרומיות (לכיוון רח' תקוע) והצפוניות, בולטות מחזית המבנה ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- המרפסות לא יובלטו מעבר ל 2.4 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בניי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך.
- לא תתאפשר הבלטת מרפסות לתוך רדיוס מוגן של העצים לשימור בחזית ששת הימים בקומות התחתונות על מנת להימנע מגיזום ענפים בהמשך.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיו
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- כחלק מהתכנון מוצגות, 5% מהמרפסות המאפשרות לשמש כמרפסת סוכה בקומות תחתונות במבנים המרקמיים ובמגדל, בקומות העליונות של כל המבנים ובמרפסות גג כולל במרפס גג מעל לקומת הקרקע המבונה במלואה.

ג. קומה טיפוסית:

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן .

ד. מסתורי כביסה

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- בדירות הקטנות והבנוניות בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מסתורי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

ו. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אוויר תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ויוסותרו ככל הניתן לשביעות מהנדס העיר.
- יתוכנן גג מועיל – 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 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.

ח. פאנלים פוטוולטאיים :

יוטמעו מערכות פאנלים פוטוולטאיים בהתאם למסקנות סקר אנרגיה.

ט. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- כל הכניסות לבנייני המגורים מתוכננות מכיוון רחוב תקוע ויהיו ממפלס הפיתוח והמדרכה, ללא מדרגות או רמפות.
- במפלס הקרקע של בניינים 1 ו-2 מתוכננת חזית מסחרית פעילה ושקופה ברובה לכיוון הרחובות הראשיים, ששת הימים ותקוע. לא יותר למקם מתקנים טכניים על החזיתות ולאטמם.
- החזיתות המסחריות תעוצבנה בויטרינות זכוכית שקופות ומעל הוויטרינות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- במפלס הקרקע של בניין 3-2 מתוכנן שטח ציבורי בנוי הכניסה אליו תתאפשר מרחוב תקוע ומצפון למגרש מתחום זיקת ההנאה, הכל בהתאם לדרישות העירוניות.

ב. קומת הקרקע

- במבנים 1-3 לאורך רחוב תקוע ובפנית רחוב ששת הימים חזית מסחרית ושטחים ציבוריים בנויים

- לאורך רחוב תקוע קולונדה מסחרית בעומק 4 מ' מסומנת בזיקת הנאה.
- במבנים 4 ו-5 דירות קרקע כהגדרתן בסעיף 1.9 להוראות התכנית. הכניסות לדירות הקרקע תבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר, מפלס הדירות או/ו גובה הפתחים בדירות קרקע יבחן בהתאם להנחיה זו.
- מפלס קומת הקרקע של כל המבנים יהיה בהתאם למפלס הרחוב והפיתוח.
- לא תוקם גדר בחזית המבנה לרחובות.
- לאורך הרחובות ובהתאם לתשריט התב"ע תסומן זיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור ותשמש להרחבת המדרכות. זיקות ההנאה מהוות חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי והן יתוכננו במפלס הרחובות, ללא גדרות מדרגות ורמפות בתחומן.
- בזיקת הנאה יתוכננו מדרכות ומעברים ציבוריים, אזורי ישיבה ושהייה, שטחים מגוננים, מתקני אופניים, נטיעות עצים, תאורה ותשתיות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- שטחי זיקות ההנאה יפותחו בפרטים סטנדרטיים ויתוחזקו על ידי עיריית תל אביב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- כל זיקות ההנאה תתוחזקנה על ידי העירייה וחתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה

ג. שטחים משותפים בנויים

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים.

2.8 נגישות

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

2.9 תנועה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה תקן מקסימלי מימנו ניתן לרדת. תקן החניה לשימוש מסחר יהיה על פי התקן וכמפורט בנספח התנועה.
- תכנית המרתפים תהיה בהתאם להוראות תכנית ע/1 ובלבד שלא תעלה על 85%.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד לכל חמשת הבניינים.
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב ללא מוצא מצפון למגרש-
- רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי ושיפוע הרמפה יתחיל מקו המבנה. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- מקומות החניה עבור שטחי המסחר ועבור מבני הציבור יופרדו ממקומות החניה עבור דירות המגורים.
- 15 מקומות החניה שיופחתו ממפלס הרחוב ייקבעו מעבר לתקן התקף בתת הקרקע במפלס העליון, לא יוצמדו ליחידות המגורים ויהיו זמינים לכלל הציבור 7 ימים בשבוע, 24 שעות ביממה. **נדרש להתקין שחלט מתאים.**
- אחסנת אופניים תהיה באזור ייעודי לאופניים בלובאי המגורים בקומת הקרקע ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע וכל השאר ימוקמו בתת קרקע. בכל אופן חניות האופניים במבנים ימוקמו במחסן מאובטח כלל הניתן קרוב לגרעין המבנה. תקני החניה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- פינוי האשפה יתבצע בתת קרקע, הגישה לרכב האשפה יהיה מהרמפה לכלל כלי הרכב למרתפים.

2.10 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

- חדרי טרנספורמציה וגנרטור ימוקמו בתחום המגרש במפלס המרתף העליון. חדרי שנאים לא ימוקמו בקרבה לאזורי שהייה ממושכת.
- חדרי טרנספורמציה יאווררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש.
- כל התשתיות כגון מערכת חשמל למתח עליון גבוה ונמוך, חברות כבלים, מים וביוב, קווי סניקה, קווי מים מגיסטרליים, ניקוז, גז, תקשורת וכיוצא בזה, יהיו תת קרקעיות, למעט תשתיות הנדרשות בתוך המבנים ו/או בגגות.
- כל המתקנים וארונות התשתיות ימוקמו במגרש במקום מוצנע וישולבו בבנין או בפיתוח באופן נסתר שאינו מפריע ובאישור אדריכל העיר לנושא.
- יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למתחם ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ב. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 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. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה)
- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

ג. תאים פוטוולטאים:

בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 148 MWh לכל הפחות.

ד. מערכות מיזוג אויר

תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- איורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או באמצעות אלמנטים בנויים בצמוד למבנה, באופן שאינו מפריע למעבר הולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון של המבנים בבניה מרקמית. הנושא יתואם עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה
- פירי המנדפים של המסחר יעלו עד לגג העליון של המגדל. הפירים יחוברו לארובות לשחרור העשן בגובה הנדרש מעל הגג לפי הנחיות יועץ מיזוג אוויר ויועץ איכות הסביבה. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.
- פליטת אגוז גנרטור תעשה מעל גג עליון של המגדל.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מערך פינוי ואצירת הפסולת (זרם רטוב ויבש) יתבסס על שימוש בשוטי אשפה במגדל שירדו עד לדחסניות הממוקמות במרתף עליון. עבור 4 הבניינים המרקמיים ימוקמו חדרי אצירה זמניים בקומת מרתף עליון, כאשר חברת הניהול תדאג לשנע את העגלות אל חדר הדחסניות והכל בתאום מול אגף תברואה.

ז. הנחיות אקוסטיות

- בבתי העסק ובשטחי השימושים הציבוריים יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוות דעת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.
- הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים כולל כושר בידוד אקוסטי הנדרש מרעש מטוסים למגורים ומבנה הציבור ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

ח. כיבוי אש –

- מיקום רחבות לכיבוי אש ייקבע בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו.

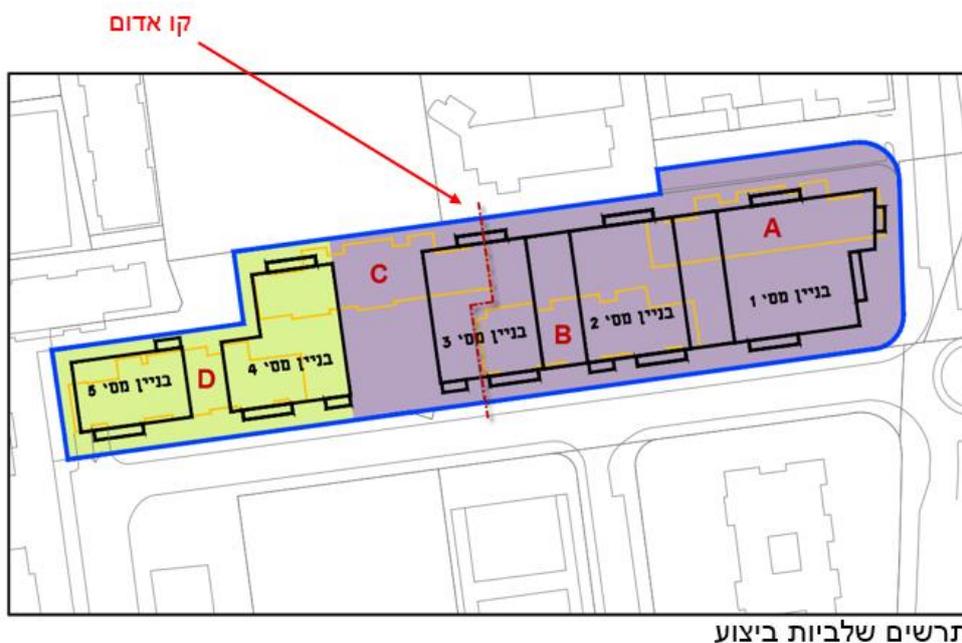
ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

- במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך וככל שניתן, ובהתאם להנחיות הרשויות השונות. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו ככל הניתן כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יפריעו לתיפקוד המרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים:

- a. **שלב א** – הריסת 2 בניינים קיימים מזרחיים (A+B) ותחילת דיפון וחפירה בגבולות המתחם המזרחי, מימין לקו האדום*.
- * **הקו האדום**, בתרשים המצ"ב, מסמן את קו תחום חלקות קיימות (226,227) בתב"ע המאושרת טרם איחוד החלקות לחלקה אחת. גבול המתחמים המדויק יקבע במסגרת בקשה להיתר.
- b. **שלב ב** - הריסה של 2 בניינים קיימים מערביים (C+D) והשלמת דיפון וחפירה בשאר המתחם המערבי * התחלת בניית שלד מרתף לבניינים 1-3 תוך כדי הריסת בניינים מערביים ולאחר מכן בניית שלד מרתף לבניינים 4-5. * המשך ביצוע בהתאם להתקדמות הבניה בפועל.

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

- זיקות ההנאה הינן חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי והרחובות הסובבים.
- זיקות ההנאה מתוכננות ללא הפרדה מפלסית, גידור או כל מגבלה על מעבר או שהיה של הציבור בכל שיטחן.
- זיקות ההנאה תסומנה עד לדופן הבנויה של קומת הקרקע במקומות בהם נדרשת גישה לציבור – בחזית המסחרית, לשטחים הציבוריים ובמעבר לשצפ
- זיקות ההנאה תתחזקנה על ידי העירה. הסכם בנושא יחתם כתנאי להיתר בניה

3.2 פיתוח השטח

- a. **שטח פנוי מבנייה- יותר שטח של יקטן מ 15% פנויה מבניה על ותת קרקעית בחפיפה ברובו מגונן או בריצוף מרחף.**
- b. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:**
- א. ברחוב ששת הימים- נשמרים 5 עצים תוך התחשבות ברדיוס השורשים הקיימים
 - ב. 4 עצים מתוך העצים לשימור, על פינת רחובות תקוע וששת הימים, מסוג "פיקוס השדרות" והעץ החמישי, על רחוב ששת הימים מצפון, מסוג " מכנף נאה".
 - ג. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - ד. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
 - ה. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.

1. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש מושכל בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 4. מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
 5. העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ז. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחזירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
 6. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- ח. **שתילת צמחים**: תוצג צמחיה מתוכננת, אותה יש לשתול באדמה חופשית. ההצגה תכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ט. **צל ונטיעות במרחב הציבורי**: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה, לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

4. מאפייני בנייה ירוקה

א. בנייה ירוקה

1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים המרקמיים (בניינים 2-5) בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות. על מבנה רב קומות (בניין 1-1) לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED PLATINUM
- ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תיבחן גמישות בהתאם לתכנון מפורט בשלבי היתר הבניה ובחינת משמעויות הדירוג הנדרש באישור מחלקת תכנון בר קיימא.
2. **תקינה ליעילות 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, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. בינוי

1. **תכסית**: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי") למעט דק במבוק/ריצוף מרחף אחר שיותקן ע"ג תשתית 'צפה'. השטח שמתחת לדק יהיה אדמה גננית, ולא משטח אטום או מהודק מכל סוג שהוא, לרבות בטון או ריצוף או מצע כוכרי מהודק. המפרט הטכני של שטח זה יתואם בשלב היתר הבניה עם המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

ג. דו"ח רוחות

נערכה בחינה של משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל בתוכנית, ונמצאה עמידה מלאה בקריטריונים לנוחות ובטיחות בכל שטחי הבדיקה.

ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נערכה בחינת הצללות על המבנים המוצעים בתוכנית, נמצא כי תהיה עמידה בקריטריונים לחשיפת לשמש של גגות וחזיתות דרומיות. כמו כן, נמצא שבאזורים הפתוחים לרווחת המשתמשים תהיה חשיפה רצויה לשמש בחורף והצללה רצויה בקיץ.

ה. ניהול מי נגר

1. נפת הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
2. יש להתקין 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.
3. 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 מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
5. 15% משטח המגרש, יאופיינו 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, דק במבוק סינתטי ושטחי גינון.
6. הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

ו. איורור הדירות

בנספחי בנייה בת קיימא הוצג אוורור דירות עקרוני ע"פ תכנון כללי בקומות לדוגמא. 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 אינץ'.

ז. דו"ח תרמי

הוצגו חתכים עקרוניים בנספח בנייה בת קיימא שיועבר למחלקה הרלוונטית בעירייה.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח כוללת ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני, בנוסף הוצגה הצללה מהבינוי המוצע וסביבתו באופן שיטיב עם המרחב הציבורי ויספק שהייה נוחה בימים חמים.

ט. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

י. חניית אופניים

החניית יתוכננו בהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון בר קיימא.

5. גמישות:

יתאפשרו שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים ו/או תכנון קומות המגורים. ניתן יהיה לאשר שינויים לא מהותיים ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ואלה לא 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 הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.

5. תאום עם אגף מבני חינוך לבצוע עבודות בסמיכות ובגבול עם השטח הציבורי הקיים – גן ילדים
תנאים לתחילת עבודות

1. מינוי **ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות**, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.
2. **בנייה ירוקה**: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידות התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן **LEED v4** ברמת גמר **gold** לפחות, על מבנה רב קומות (בניין 1) לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן **LEED PLATINUM** ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחדת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח כולל התייחסות לנושא הריצוף המרחף בזיקות ההנאה בחזית המבנה לרחוב תקוע.

10. תנאים לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול
5. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
6. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן **LEED v4** ברמת גמר **gold** לפחות, על מבנה רב קומות (בניין 1) לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 4 כוכבים לפחות או בתקן **LEED PLATINUM** ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
7. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחדת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-**B**, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
8. **אנרגיה**: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף תואם 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 (בהתאם להנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה).
11. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

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

חווד מוגשת על ידי מחלקת תכנון מזרח ואדריכל העיר:

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי עמידה בדרישות הבאות והשלמת התאומים המפורטים מטה:

1. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתומה על הסכם התחייבות להקמת שטחי ציבור.
2. אישור היחידה לבניה בת קיימא ועמידה בדרישותיה כולל התאמה למדיניות העירונית התקפה.
3. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
4. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא האקוסטיקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23'ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:

איסרא חיג'אזי: תכנית להתחדשות עירונית שגיא ממשרד בראלי מציג את תוכנית העיצוב.

אלחנן זבולון : האם יש מרפסות סוכה.
שגיא : יש בבניינים המרקמים מעל הקולונדה יש מרפסות סוכה קומה ראשונה ובקומה האחרונה הכל
פתוח. שתי קומות של מרפסות סוכה.
חן קראוס : יש אפשרות שהגג יהיה שותפי לייצר קהילתיות?
שושנה בר לב : הקומות גג הם קטנות מרפסות גג שטובות לדירה אבל לא יכולת לשרת קהילה שלמה.
הנסיגה לא גדולה וקומת הגג לא ממש פנויה.
דורון ספיר : לאשר את תוכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בהתאם לדרישות הבאות והשלמת התאומים המפורטים מטה :

5. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתומה על הסכם התחייבות להקמת שטחי ציבור.
6. אישור היחידה לבניה בת קימא ועמידה בדרישותיה כולל התאמה למדיניות העירונית התקפה.
7. אישור אגף התנועה לנספח התנועה.
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה לנושא האקוסטיקה.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס, גל שרעבי דמאיו