

התוכן	מס' החלטה
5042/תא/מק/507-0920876 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - '22-0022

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

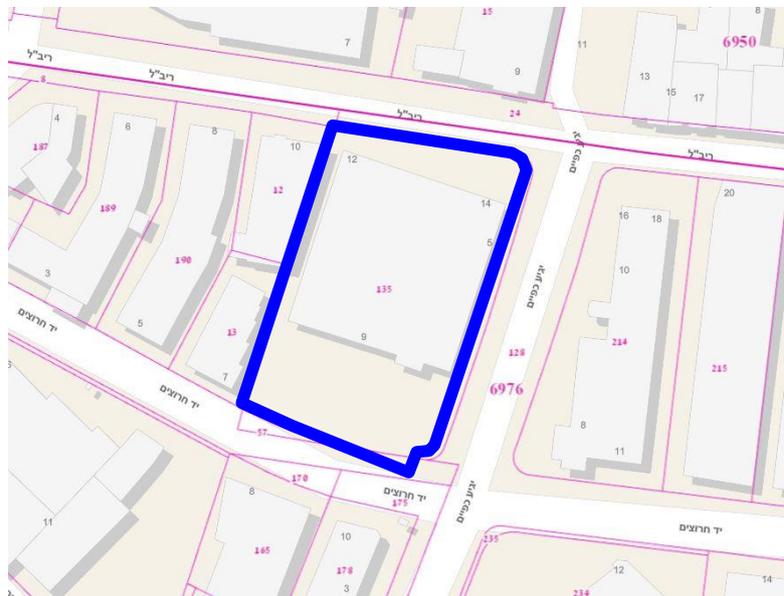
בצפון: רחוב ריב"ל
 במזרח: רחוב יגיע כפיים
 בדרום: רחוב יד חרוצים
 במערב: חלקות 12-13 בגוש 6976

כתובות:

רחוב ריב"ל 12, 14
 רחוב יגיע כפיים 5
 רחוב יד חרוצים 9

שטח התכנית: 3,226 מ"ר

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	135	57, 7

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
 יועץ תנועה: דגש הנדסה
 יועץ שימור: נאור מימר
 תשתיות- מים, ביוב וניקוז: גלבע מהנדסים יועצים
 יזם וניהול פרויקט: אזורים בנין (1965) בע"מ

מגיש התכנית: אזורים בנין (1965) בע"מ, הדר חברה לאחזקות בעלות: הדר חברה לאחזקות בע"מ

התוכן	מס' החלטה
5042/מק/תא/507-0920876 - ריבל 12 יז חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - '22-0022

טבלת בעלויות ומגיש תכנית: בבעלות מלאה של חברת הדר אחזקות עם הערה לאזורים. לחברת אזורים ייפוי כח לקידום הליכי תכנון.

סוג בעלות	גוש	חלקה	בעלים
פרטית	6976	135	הדר חברה לאחזקות

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש קיים מבנה משנות השבעים של המאה ה-20 אשר נבנה כבית מסחר, משרדים ולוגיסטיקה של חברת "מכוניות הדר- החברה הישראלית לייבוא רכב בע"מ", המבנה ממוקם באחד מאזורי התעשייה שנקרא בעבר שכונת החרושת שהיתה מהשכונות המוקדמות של תל אביב. כיום האזור מזהה כמרחב שבת.

המבנה תוכנן ברוח התקופה בסגנון ברוטליזם בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת. תוכנן ע"י משרד המהנדסים סוחבולסקי- שפלט- סולומון והוקם כבניין תעשייה של שתי קומות וקומה תת קרקעית אחת, בצדו הצפוני של המגרש ומגרש חניה בחלקו הדרומי של המגרש. בקומת הקרקע תוכנן אולם תצוגה בגובה כפול, אולם מוסך וחמישה משרדים. בקומה ב' חלל המוסך, וחדרי משרדים מעל קומת מרתף התת קרקעית המשמשת כחניון. יוזמי בניית המבנה הם חברת "מכוניות הדר – החברה הישראלית לייבוא רכב בע"מ" , אשר הייתה הסוכנות לייבוא המכוניות הגרמניות "פרינץ" (נ.ס.או) ואאודי. למבנה לא בוצעו תוספות בניה ומשמש כיום לתעסוקה ומסחר.

רקע תצלום אוויר:



מצב תכנוני קיים:

תוכנית 1043 אזור תעשייה (1969)
התכנית מגדירה הוראות בניה ביחס לגובה בניינים של 5 קומות (עד גובה 17 מטר) ואחוזי הבניה 200% לאזורי תעשייה (בכל קומה לא יעלה על 40%) וכן בוטל השימוש של משרדים.

תוכנית 1043/א שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו(2001)
התכנית מאפיינת אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות ומרחיבה את מגוון התכליות המותרות ולכלול שימושי תעסוקה. תכנית 1043/א קבעה 35% שטחי שרות מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

זכויות מותרות: שטח מגרש 3,191 מ"ר – 270% לפי תכנית 1043א' – 8616 מ"ר, מתוכם מותר עד 20% מסחר
שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי) : 5111.8 מ"ר על פי היתר מספר 8128 מתאריך 28/07/1978.

תשריט מצב מאושר:



ייעוד קיים בתחום התכנית :

תעסוקה א הכולל משרדים, תעשייה, תעשייה עתירת ידע ומסחר סיטונאי ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית), דרך

מדיניות קיימת תא/9108 מדיניות מרחב שבח :

חלק מאזור תכנון 602, אשר אושרה בוועדה המקומית בתאריך 30.09.2020. המדיניות נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום מרחב שבח, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

החזון במדיניות

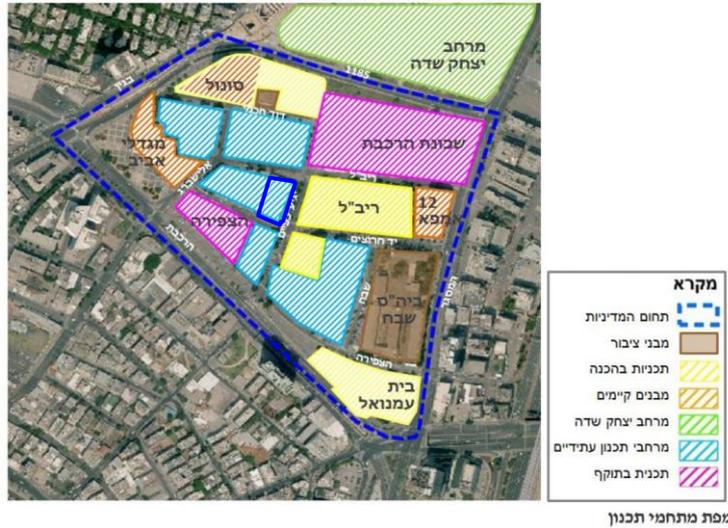
יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות. במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 14 אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות :

כל תכנית מפורטת במרחב שבח, נדרשת להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן :
פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

המדיניות מגדירה אזורי תכנון לקידום תכנית מפורטת, על פי מפת מתחמי התכנון להלן:

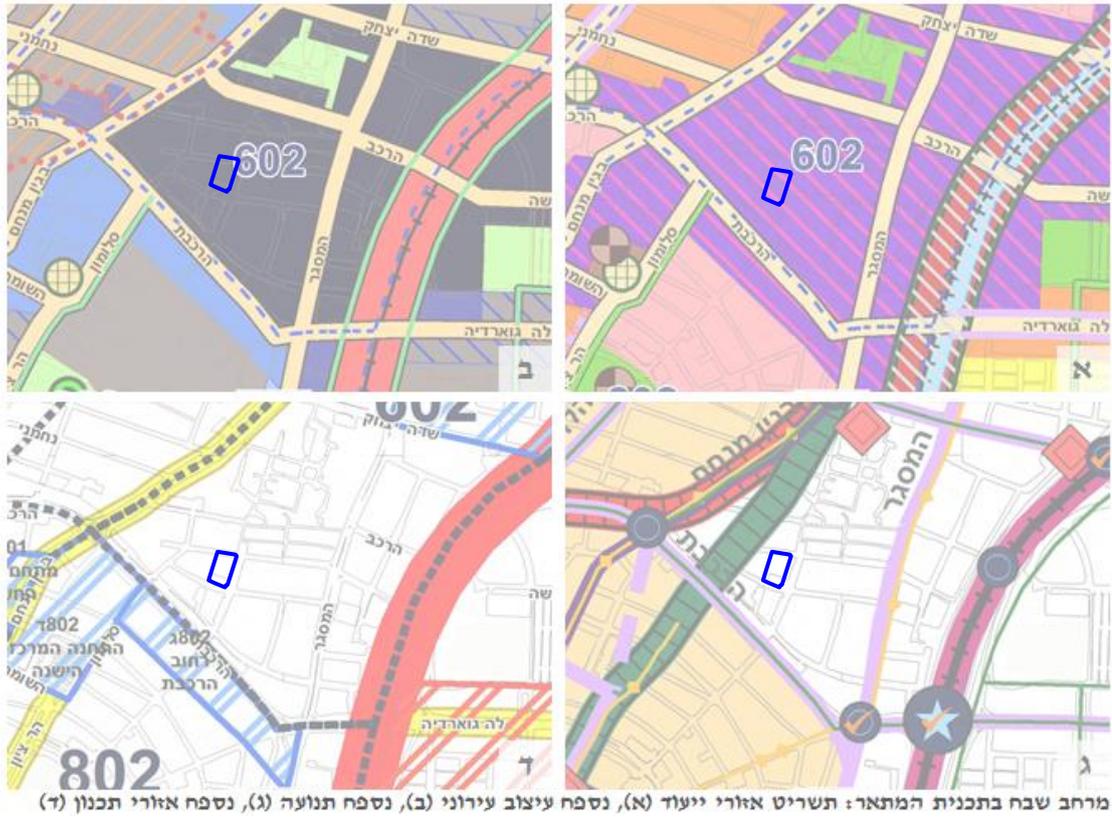


מפת מתחמי תכנון

בכפוף לאישור מהנדס העיר, ניתן לשנות את אזורי התכנון ולאפשר מימושים חלקיים עם פרצלציה קטנה בהחלטה מנומקת. הקו הכחול של התכנית כולל את חלקה 135 בלבד שהינה חלקה בשטח של כ-3 דונם המכילה מבנה אשר תכנית זו קובעת לשימור. החלקות הסמוכות 12, 13 בגוש 6950 מקודמת תוספת בניה מתוקף תכנית תקפה ותמ"א 38 בהליך של היתר בניה.

תכנית המתאר תא/5000:

- נספח אזורי תכנון: 602 מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 12.8 למגרש גדול מ-1.5 דונם.
- תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני: בנייה מעל 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה – עד 180 מ' מעל פני הים.
- תשריט נספח תחבורה: תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק והאדום של הרק"ל.



מרחב שבה בתכנית המתאר: תשריט אזורי ייעוד (א), נספח עיצוב עירוני (ב), נספח תנועה (ג), נספח אזורי תכנון (ד)

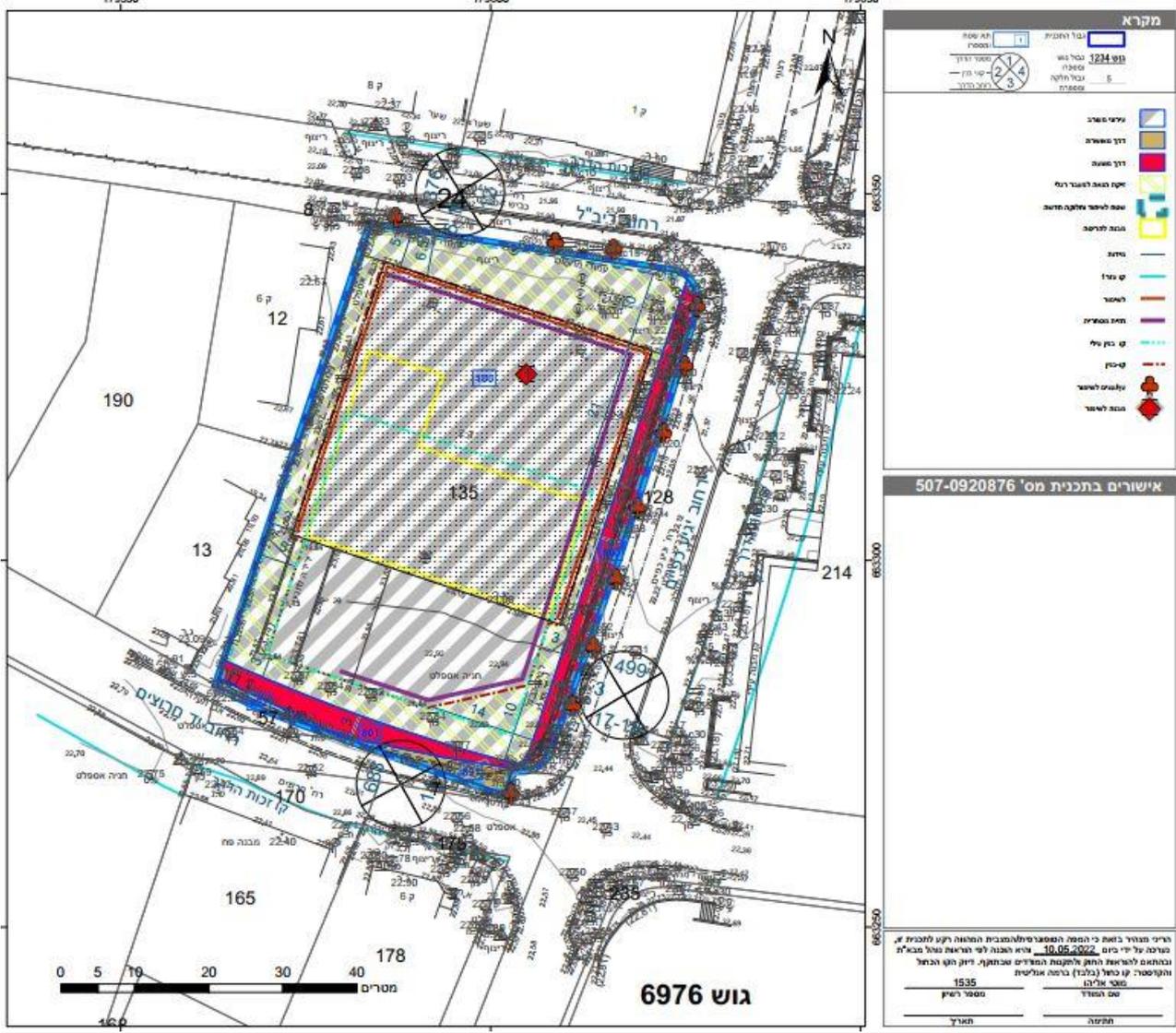
מטרת התכנית:

קביעת זכויות, הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות תוכנית המתאר ומדיניות מרחב שבה. התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שיוגדר לשימור במסגרת תוכנית זו לשימור המרקם העירוני הקיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.
2. קביעת יעודי קרקע - מיעוד תעסוקה א ליעוד: עירוני מעורב ודרך מוצעת.
3. קביעת שימושים לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
6. קביעת תוספת שטחים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
7. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.
8. קביעת הבניין הקיים לשימור.
9. קביעת גובה הבנייה – 43 קומות ועד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
10. הרחבת דרכים.
11. קביעת הוראות בניין, קווי בניין ותכסית.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה בתחום המרחב.
13. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה.
14. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
15. קביעת הוראות לדיור בהישג יד.
16. קביעת התניות למתן היתר.

תשריט מצב מוצע:



מצב תכנוני מוצע:

התוכנית מקודמת מתוקף תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9108 מרחב שבח. התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה לצורך הרחבת זכות הדרך לרחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים וקביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, דרך מאושרת ודרך מוצעת. התכנית קובעת את המבנה הקיים לשימור וכן שימור המבנה בפועל כתועלת ציבורית.

- בתא שטח 100: ביעוד עירוני מעורב, התכנית מציעה תוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר בנייה עד רח"ק 12.8 להקמת מגדל מעל מבנה קיים בגובה 2 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית), וכן עד 25% לשימוש למגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית וכן שטחים ציבוריים בנויים.

- המגדל מתוכנן בשילוב מבנה קיים מלווה את הרחובות יגיע כפיים וריב"ל עם קומת קרקע מסחרית לשימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני. המגדל יבנה בנסיגה מעל המבנה הקיים וייצר דופן לכיוון רחוב יד חרוצים.

שטח קומת מגדל ממוצעת: 1200 מ"ר

התכנית קובעת את הרחבת רחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח הסחיר בקומת הקרקע שאינו מבונה בתכנית ומייצרת מעברים בכל היקף התכנית.

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה
				מעל הקובעת	הכניסה רח"ק	מתחת הקובעת		
עירוני מעורב	תעסוקה			25,620				
עירוני מעורב	מגורים			8,540			85	
עירוני מעורב	שטחים ציבוריים בנויים			2,840				
עירוני מעורב	<סך הכל>	100	2891	37,000	12.8	18,500	75	180 מ'

הערה ברמת הטבלה:

- לא ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה מתת הקרקע אל מעל הקרקע
- שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 25% מהשטח הסחיר העל קרקעי.
- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות בהתאם לתא/5000
- בנוסף, יותר תוספת שטח של 800 מ"ר אשר ייוודו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא לטובת השימושים הציבוריים בשטחים המבונים.

שימושים:

קומות הקרקע: שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי ומבואות.

בקומות מעל הקרקע:

- תעסוקה, מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית), מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי
- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.
- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

בקומות המרתף: חניה, אחסנה וכד'. יותר השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) ובנוסף שימושים הכוללים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים. קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים.

תמהיל יחידות דיון:

א. תמהיל בהתאם למדיניות מרחב שבח.

- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי;
- עד 40% יהיו דירות בינוניות של עד 80 מ"ר עיקרי;
- ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר עיקרי

ב. התמהיל וגודל יחידות דיון יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב, לאחר קבלת חוות דעת היחידה לתכנון אסטרגי ועד 93 יח"ד.

ג. פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.

ד. לא יותר איחוד דירות. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

ה. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

דיון בהישג יד:

א. מתוך סך השטחים למגורים יוקצו 1,725 מ"ר עבור שטחים לטובת יחידות דיון בהישג יד המהווים כ-17 יח"ד.

ב. היחידות עבור דיון בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות בשיעור הנחה של לפחות 40%. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב, על ידי הועדה המקומית.

ג. יחידות הדיון בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט.

ד. יחידות הדיון בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

ה. תמהיל יחידות הדיון בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיון בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר עיקרי ליחידת דיון.

ו. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיון בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-2022

מלונאות:

- א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. שטח מקסימאלי למלונאות יהיה עד 15% משטח התעסוקה.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- ד. אופן שילוב שימוש המלונאי, היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר.
- ה. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
- ו. שימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים השונים בתוך הקומות או ביניהם. לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד לחשמל גז ומים. יתוכננו כניסות ניפרדות ומערכות תשתית ניפרדות למלון מכל יתר השימושים.

נתונים נפחיים:

בהתאם למדיניות מרחב שבח בנית מגדל בגובה 43 קומות הכוללת מסד מרקמי (בניין קיים) מלווה רחוב, כולל קומת קרקע מסחרית. המגדל יבנה מעל קומות המסד בנסיגה וייצר דופן לרחוב יד חרוצים.

מספר קומות וגובה:

- א. מספר הקומות המותר 43 קומות ובכפוף למגבלות רשות תעופה אזרחית ולהוראות גובה קומות, כמפורט להלן:
 - גובה קומת הקרקע המסחרית בהתאם למבנה לשימור הקיים ברחוב ריב"ל 14 עד 8 מטרים ברוטו.
 - תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה הכניסה במסגרת השטחים המותרים.
 - גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטרים ברוטו.
 - יותרו עד 8 קומות בגובה עד 4.8 מטר עבור תעסוקה ומגורים, הקומות יוצגו במסגרת תוכנית העיצוב.
 - גובה קומות לשטחים הבנויים לשימושים ציבוריים יהיו לפחות 4.5 מ' ברוטו
 - גובה קומת מרתף עליון עד 7.5 מטרים ברוטו.
 - גובה שאר קומות המרתף עד 4 מטר נטו כדי לאפשר הסבה לשימושים עיקריים.
 - גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ועד 13 מטרים ברוטו. ניתן לאשר חלוקה של קומה הטכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים, מפלסי הביניים לא נספרים במניין הקומות.
- ב. תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה בגובה המגדל המירבי.
- ג. הגובה האבסולוטי של הבניין כולל את כל מערכות הבניין.
- ד. לא תתאפשר בליטה של מערכות מעבר למעטפת הבניין (כולל ארובות) למעט מתקן ניקוי בזמן פעולה.

תכסית בינוי:

שטח קומות המגדל ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקסימום 1200 מ"ר

תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 75%. התכנית מגדירה את המבנה הקיים בעל תכסית של 1,500 מ"ר לשימור ומעליו מתוכנן המגדל בנסיגה. התכסית מבוקשת לצורך השתלבות המגדל במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות.

קווי בניין:

- א. בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור.
 - **לכיוון רחוב ריב"ל (צפוני):**
 - קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (בין 5 ל- 10 מטר)
 - קו הבניין עילי למגדל בנסיגה של 21 מטר מהמבנה הקיים.
 - ב. **לכיוון רחוב יגיע כפיים (מזרחי):**
 - קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים
 - קו בניין לבניה החדשה- 3 מטר

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - '22-0022

ג. לכיוון רחוב יד חרוצים (דרומי):

- קו בניין לבניה החדשה- 3 מטר
- בקומת הקרקע לכיוון צומת רחוב יגיע כפיים ויד חרוצים קו הבניין בקומת הקרקע יהיה בנסיגה כפי שמופיע בתשריט.

ד. לכיוון מערב:

- קו בניין יהיה לפי המבנה הקיים (כ- 3 מטר)
- קו בניין לבניה החדשה 5 מטר

מרפסות:

- תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין
 - ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.
 - ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
 - ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
 - ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

הדמיות:



מבט אל הכניסה הראשית

מתחם ריבל
נוב' 2020

moshez zur
Architects & Town Planners Ltd.



מבט ממערב

תחום ריב"ל
תנ" 2020

moshez zur
Architects & Town Planners Ltd

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב הציבורי:

בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים:

- סימון מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בקו הבניין הצדי (ממערב) ובו תתאפשר נטיעת עצים, שהיית מי נגר וחלחול.

הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:

הרחבת זכות הדרך ברוחב של עד 3 מטר ברחוב יגיע כפיים להרחבת זכות הדרך לרוחב 17-18 מ' ומעבר אליה זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל עד לדופן המבנה לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב. הרחבת זכות הדרך ברחוב יד חרוצים ברוחב של עד 3 מטר ומעבר אליה זיקת הנאה עד לדופן המבנה.

- פתיחת מעבר להולכי רגל בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים בדופן המערבית של המגרש.
- יצירת התרחבות עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בחזית המבנה הקיים לכיוון רחוב ריב"ל ובחזית המגדל המוצע לכיוון רחוב יד חרוצים.

זיקת הנאה:

בהתאם למדיניות כל השטחים הלא מבונים בתחום התוכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהיית לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.

זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור לעת אכלוס הבניין. זיקות הנאה יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ותירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לטובת הציבור בשטחים אלה.

פיתוח:

כל העצים הקיימים המשיקים לתכנית מסומנים לשימור. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

חזית מסחרית:

בקומת הכניסה ובמפלס הביניים:
- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעלי אופי ציבורי ליצירת

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-222' - 26

דופן רחוב פעילה.
 - החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר ככל הניתן. שטח המסחר, עומקו ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
 - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.

חזית חמישית מעל המבנה לשימור:

- א. גג המבנה לשימור יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויהיה נגיש ופתוח בשעות פעילות המבנה על שימושי השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור כפי שמופיע בצורה סכמתית בנספח הבינוי, או גישה אחרת כפי שיקבע בתוכנית העיצוב.
- ב. לא יותרו גדרות או מחסומים בכל תחום הגג.
- ג. יותרו איזורי ישיבה, בילוי, צמחיה וגינון, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- ד. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
- ה. תשתיות של המבנה לשימור יוטמעו בתת קרקע/ ישולבו עם תשתיות המגדל.
- ו. תותר פעילות ציבורית לשימושים המותרים בגג
- ז. פעילות תחת כיפת השמים בכפוף לחוקים ולתקנות.

נושאים לטיפול/שיפור בתחום התכנית:

- טיפול בהפרשי המפלסים שבתחום ההפקעה ברחוב יגיע כפיים לרצף מדרכה המשכי.
- הסרת הסבכות קיימות מתחום זיקת ההנאה המוצעת והסדרת בתכנון פתחי איורור למרתף כך שלא יהיו בתחום זיקת הנאה.
- ביטול הפתחים הקיימים במדרכה ברחוב ריב"ל.
- הסרת המחסומים קיימים במדרכה.

הקצאות לצרכי ציבור:

בתא שטח 100 ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ 2840 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע.
 תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון.
 שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

תועלת ציבורית: עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 1,725 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ- 17 יח"ד.

מבנה קיים:

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 14 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו.
 התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 29/8/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים בשילוב הבניה המגדלית וקבעה כי עיצוב המגדל ייבחן במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלית.
 א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בפרויקט, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות יקבע במסגרת תוכנית העיצוב, במפגש עם המגדל.
 כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 ב. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
 ג. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.
- ב. תיק תיעוד מאושר כתנאי להכנת תוכנית העיצוב.
- ג. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים:
 1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 0022-ב' - 26

2. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
3. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
4. בעיצוב חזיתות הבניה המבנה הקיים, בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
5. קביעת עיצוב המגדל כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
6. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
7. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפסס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
11. לשה"כ שטחי המסחר, מטבח מלונאות, ככל שיוקם יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
12. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
13. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
14. הפרדת פירים בין מסחר/ מלונאות ותעסוקה
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
17. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
18. נושאים לטיפול/שיפור בתחום התוכנית:
 - טיפול בהפרשי המפלסים שבתחום ההפקעה ברחוב יגיע כפיים לרצף מדרכה המשכי.
 - הסרת הסבכות קיימות מתחום זיקת ההנאה המוצעת והסדרת בתכנון פתחי אוורור למרתף כך שלא יהיו בתחום זיקת הנאה.
 - ביטול הפתחים הקיימים במדרכה ברחוב ריב"ל.
 - הסרת המחסומים קיימים במדרכה.
19. עיצוב השקה בין המבנה לשימור למגדל החדש

תנועה וחניה:

- תכנון התנועה והחניה במרחב שבח מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000
- א.
- תקן חניה מקסימלי למגורים ולדיוור בהישג יד יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה מקסימלי לתעסוקה ומלונאות יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה למסחר יהיה 0
 - תקן חניה 0 לשימושים עיקרים בתת הקרקע
 - תקן חניה לשימושים ציבוריים על פי התקן התקף בהתאם לשימוש שיבחר.
- ב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ג. החניונים, למעט החניון ליחידות הדיוור, ינוהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.
- ה. מיקום כניסות לרמפות: כניסה לרמפה תהיה מרחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ו. פריקה, טעינה ופינוי אשפה: הפריקה והטעינה תהיה תת קרקעית.
- ז. יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בניית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט. שימושים עיקרים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יז הרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-2022

ח. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים הכניסה למתקנים אלה תהיה מהרמפה.
ט. תתוכנן אפשרות לחיבור רכבים לעמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות הרכבים שיחוברו תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

איכות הסביבה:

א. תקינה לבניה ירוקה:

על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים או לקבל אישור Pre-LEED Certification PLATINUM, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המגדל בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, או לחילופין לעמוד ביעדי חיסכון באנרגיה מול תקן ה-90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה

ג. סקר אנרגיה:

בהתאם להמלצות סקר האנרגיה, לעת הוצאת היתר הבניה ייבחנו הטכנולוגיות לעיל או לחילופין יוצעו על ידי היזם מערכות טכנולוגיות אחרות לאישור מהנדס העיר:

1. שימוש במערכת יעילה לחימום מים (קולטים תרמו-סולאריים או לחילופין משאבות חום או שימוש בחום שיורף) לאספקת 100% מדרישת המים החמים לקומות המגורים.
2. שילוב מערכת פוטו-וולטאית על גג הבניין או טכנולוגיה אחרת להפקת אנרגיה מתחדשת, בהיקף ייצור שלא יפחת מדרישות העירייה לשלב היתר הבניה.
3. בתכנון קומות המרתף, תתוכנן תשתית אשר תאפשר טעינה לרכבים חשמליים באחוז הגבוה מדרישות העירייה או בהתאם למדיניות עידוד רכבים חשמליים של העירייה במועד אישור ההיתר.
4. כתלות בקידום תשתית הגז האזורית, תיקוף הבחינה לשימות המערכת בפרויקט בשלב ההיתר. יש למקסם את אפשרות התקנת מערכת פוטו וולטאית / ייצור מים חמים סולארי על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. נדרש ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של כ-70,700 קוט"ש. עמידה בדרישה זו אפשרית ב-2 חלופות:

א. יישום PV על הגג הטכני של הפרויקט בהספק כולל של 46 קילוואט. בהתאם לבדיקה בשלב זה שבוצעה מומלץ ליישם הספק מינימלי של 80 קילוואט על הגג הטכני וגג הפנטהאוז. יש לוודא תכנון גג בהתאם תוך תשומת לב לשיקול זה בסידור המערכות.

ב. יישום קולטים תרמוסולאריים על הגג אשר יספקו מים חמים ל-4 קומות בפרויקט. יישום סעיף זה יאפשר עמידה גם תקנות חימום מים למגורים, עבור ייצור אנרגיה שנתי מינימלי בפרויקט של 76,744 קוט"ש

לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

ד. ניהול מים:

חסכון במים

תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 או לדרישה המקבילה בדירוג LEED. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, ו/או למתקני חילחול/השהייה, ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו אמצעים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני ויבוצע סקר סנוור ע"פ המתודולוגיה העדכנית כתנאי לאישור תוכנית עיצוב. לעת תכנית עיצוב אדריכלי יבוצע סקר סינוור בהתאם להנחיות מחלקת קיימות התקפות לאותה עת.

ז. זיהום קרקע

תנאי להיתר חפירה יהיה ביצוע בדיקות גז קרקע אקטיבי ודיגומי בהתאם לתוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשדך להגנת הסביבה ובתיאום עימו וביצוע מיגון בפני גזי קרקע ככל שיידרש.

ח. אקוסטיקה

חוות דעת אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: מערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יז חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-222

ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

יא. מי תהום

שפילת מי תהום, ככל שתידרש, באישור רשות המים.

יב. אסבסט

הריסות יעשו בהתאם לסקר אסבסט המפורט בנספח הסביבתי אשר יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויתקבל היתר פירוק שיוצג כתנאי לקבלת היתר הבניה.

פינוי האסבסט יעשה על ידי קבלן מורשה.

גריסה במקום תתאפשר רק במידה ובסביבת התוכנית לא יהיו מגורים ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ניהול מי נגר:

א. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ב. יש ליישם אמצעי השהיה/חלחול/החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.

ג. יש לטפל ב- 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בהתאם למדיניות מנהל התכנון, הנחיות עיריית תל אביב ומי אביבים למגרשים הקטנים מ- 5 דונם.

ד. פתרונות לנגר עילי בכפוף לחקירה סביבתית, חוות דעת הידרולוגית ואישור רשות המים.

ה. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגג מעל מבנה לשימור ושלא יפחת מ-20% מסך שטח הגג מעל המגדל. (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.

עצים

הנחיות לעצים חדשים:

ינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.

עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

- בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
- עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-10 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
- נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
- מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו / או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- העצים שיינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 0022-ב'

13. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
14. העצים המסומנים לשימור בסמוך לקו הכחול בתחום הדרכים ישומרו או יוחלפו בהתאם להחלטת עיריית תל אביבהעצים המסומנים לשימור בסמוך לקו הכחול בתחום הדרכים ישומרו או יוחלפו בהתאם להחלטת עיריית תל אביב

איחוד וחלוקה:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת את תכנית המתאר תא/5000 וכן את מדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
רח"ק	עירוני מעורב שטח מגרש 2,891 מ"ר	רח"ק	תעסוקה א שטח מגרש 3191 מ"ר		
			200% עיקרי + 35% שרות		
			תא/1043 ו-1043א		
	37,000-מ"ר שטח כולל	12.8	8616 מ"ר שטח כולל	2.8	תא שטח 100
	25,620 מ"ר		8616		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
	8,540 מ"ר				תעסוקה מתוך סך הזכויות
	2,840 מ"ר				מגורים מתוך סך הזכויות
					שטחים ציבוריים בנויים
					מתוך סך הזכויות
	85 יח"ד				מספר יח"ד
	עד 75 מ"ר				גודל יח"ד ממוצעת
	42 קומות		5 קומות		מספר קומות
			168		חניה

זמן ביצוע: שוטף

11 יולי 2022

פרוגרמה של היחידה לתכנון אסטרטגי

עורכת המסמך: יעל נויפלד

מסמך זה מציג את פרוגרמה לצורכי ציבור לתכנית ריב"ל יד חרוצים המקודמת במרחב שבח.

שטח התכנית: 3,191 דונם

ייעוד קרקע: אזור תעסוקה על פי תכנית 1043 א

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 0022-ב'

רח"ק מצב נכנס: 2.7

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות.

מדיניות מרחב שבח 9108:

"חלופת שכונה"- עד 25% שימוש למגורים תתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור- לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בנייה החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע יבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ.
20% משטח המגורים בתמהיל דיור מגוון בהתאם למפורט להלן. 5% - שימוש מגורים מיוחדים.
עדיפות למבני מגורים עצמאיים (STAND ALONE) או בנייני מרקמי מלווה רחוב.

תכנון מוצע:

12.8	רח"ק
2,891 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
37,000 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה - עיקרי + שירות
8,616 מ"ר כ-2.7 רח"ק	רח"ק מאושר
25,620 מ"ר	שטח לתעסוקה ולמסחר
8,540 מ"ר עבור 88 יחידות דיור	שטח למגורים עד 25% בהתאם למדיניות מרחב שבח ולאור שימור הבניין.
2,840 מ"ר	שטח מוצע למבנה ציבור

1. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

בתחום התכנית יוספו 88 יח"ד. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.1 סה"כ תוספת אוכלוסייה צפויה כ-185 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים *:

סה"כ	
0.5	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.6	ס"ה שב"צ (דונם)**
0.9	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.

*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-ב'

חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	סה"כ	
	2.7	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	2,891 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
(37,000-8,616)/37,000*40% 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.	30.6%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.6% * 75%	0.665 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

סיכום צורכי ציבור נדרשים בפרויקט:

המרחב הסובב לתוכנית הינו מרחב שמשנה את אופיו העירוני משטח לתעשייה זעירה ומוסכים למרכז מטרופולין עם אינטנסיביות בניה ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. כיוון שכך באזור מיעוט שטחים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים.

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 1.265 דונם שטח למבני ציבור - חלף הפקעה כ- 3,415 מ"ר. עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבונים בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבונים בהיקף של 2,840 מ"ר

2. המלצות

המלצה למיקום השטחים:

- כ-500 מ"ר של שטחי הציבור הבנויים ימוקמו במפלס קומת הקרקע [כשליש משטח הקומה], ולאחר מכן בקומות העליונות, ככל הניתן בקומות מלאות וברצף. זאת כדי לאפשר שטחי ציבור אפקטיביים עם נגיעה משמעותית בקרקע שידעו לתת מענה ראוי לשכונה המתהווה ולמחסור בשטחים ובקרקעות ציבוריות.
- לאור המחסור בשטחים פתוחים גג המבנה לשימור ישמש כשטח ציבורי פתוח ויוצמדו לו שטחי ציבור בנויים.
- בתחום התכנית מבנה מסחרי תעשייתי דו קומתי בעל ערכים לשימור. התכנית תשמר את הבניין ותמקם בו שימושים מסחריים וציבוריים. המגדל יבנה מעל המבנה לשימור שישמש לו כקומת מסד.



התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-ב'

- התכנון יאפשר גמישות בתכנון השטחים הציבוריים וכן יאפשר שימושים הקמת מוסדות חינוך וגני ילדים עם מרפסות ככל שיהיה בכך צורך עירוני.

4. תועלות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט. על פי תחשיב אגף הכנסות מבנייה **היקף התועלת הציבורית: 2,485 מ"ר.**

שטח לחישוב זכויות: 2.891 דונם
רח"ק מקסימום - 12.8 (37,000 מ"ר)
רח"ק אמצע - 8.5 (24,573 מ"ר).

5. תמהיל

מתוך מסמך המדיניות:

תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת)): לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר) ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. מגורים מיוחדים – דב"י ודיור שיתופי. בכל תכנית תבחן אפשרות לתמרוץ דיור שיתופי. בכל תכנית יבחנו מגורים "מסוג אחר" מדירות מיקרו ועד דירות משולבות במבני תעסוקה.

תמהיל סופי יקבע לעת הכנת תוכנית העיצוב.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:

חגית נעלי יוסף - מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית – אפריל 2022

שם - שפר איכות סביבה בע"מ	התסקיר הוכן על ידי:
חברת אזורים	עבור:
רם מתן	עורך החו"ד:
אורטל נחמני, לירן צומן	רוחות והצללה
נינה ארנוביץ	גרפיקה:

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-2022

1.1 מיקום התכנית

התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממזרח, יד חרוצים מדרום.

1.2 תיאור התכנית

תכנית 507-0920876, הינה תכנית להתחדשות עירונית.

התכנית מציעה הריסת חלקו הדרומי של המבנה הקיים במגרש ושימור חלקי מבנה קיים הכולל שטחי מסחר ומלאכה והקמת מגדל בן כ-35 קומות + קומה טכנית, הכולל מסחר ולובאים בקומת הקרקע, קומה ציבורית, 22 קומות תעסוקה ומעליהם כ-12 קומות מגורים, הכוללות כ-80 יח"ד. בדופן המזרחית, לאורך רח' יגיע כפיים, מוצע שצ"פ לינארי. התכנית כוללת 4 קומות מרתף.

1.3 סביבת התכנית

בשטח התכנית מבנה קיים, המאכלסים שימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר. סביבת התכנית אף היא מאופיינת בשימושי תעסוקה, מלאכה ומסחר, חלקה בבנייה נמוכה וחלקה בבנייה גבוהה. אותרו מס' בתי עסק בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדים: בתי מלאכה (נגריה), מוסכים ועוד.

1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע

למתחם הוכן סקר היסטורי. בשטח עצמו לא נמצאו כל סימנים לאירועי זיהום נוכחיים. פוטנציאל הזיהום העיקרי הנו מבתי הדפוס אשר פעלו ופועלים בקומת המרתף. הסקר מציע תכנית לזיהום קרקע במקדים אשר אותרו. שטח התכנית ממוקם באזור המחויב בבדיקה לצורך בחינת הצורך במיגון מרתפים בפני חדירת גזי קרקע. בהתאם, הוצעה תכנית לזיהום גזי קרקע בשטח התכנית. הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

1.5 אסבסט

בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית. ממצאי הסקר מעידים כי למעט 2 כיפות ארובה עשויות אסבסט בגג המבנה, לא נמצאו מופעי אסבסט בשטח התכנית והחשש להמצאות אסבסט הוא נמוך. כמות האסבסט שנמצאה הינה קטנה ועומדת בקריטריונים להגדרת העבודה "עבודת אסבסט מצומצמת", כפי המפורט בחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011. סקר האסבסט הוגש לממונה אסבסט בעיריית ת"א ואושר על ידו.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 0022-ב' - 26

1.6 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.

ברוב שטח התוכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

בבדיקת השכיחות לרוחות "לא נוחות" (כלל הרוחות העולות על 6 מ/שנ") צפויה הגברת רוח בפינה הדרום-מערבית של הבינוי המוצע וממזרח לתכנית, בשטח הכביש, בשכיחות מקסימלית של 12%. מומלץ שלא לתכנן שימושים הכוללים שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים) בפינה הדרום-מערבית של הבינוי המוצע.

מבדיקת מטרדי הרוח על המרפסות המתוכננות בחזיתות המערבית והמזרחית, מתקבלת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות בכל המרפסות.

מבדיקת מטרדי הרוח בגג הירוק עולה כי מתקיימת עמידה בקריטריונים השונים במרבית שטח הגג. בצמוד לדופן המזרחית ולדופן המערבית נמצאו אזורי התגברות בהם מתקיימת חריגה קטנה מהקריטריונים. כנהוג בשלב התב"ע, הגג לא מודל עם מעקה או גדר מכל סוג שהוא וע"כ צפוי כי השכיחות בפועל יהיו נמוכות יותר, בדומה לשאר חלקי הגג ויעמדו בקריטריון.

לעת תכנית עיצוב אדריכלית תבוצע בדיקה נוספת למשטר הרוחות בסביבת התכנית, אשר תכלול נתוני בינוי ופיתוח עדכניים של התכנית וסביבתה הבנויה. בהתאם לתוצאות הבדיקה יתוכננו אמצעים למיתון רוחות אשר יאפשרו עם מחלקת הקיימות בעיריית תל אביב בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

1.7 הצללה

1.7.1 ממצאי בדיקת השפעות הצללה בסביבת התכנית

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י שני קריטריונים. הקריטריון הראשון דורש חשיפה של לפחות 1.26 kWb/m^2 על חזיתות דרומיות, 0.84 kWb/m^2 על החזית הדרום-מערבית, 0.7 kWb/m^2 על החזית הדרום-מזרחית, לפחות 4 שעות שמש על מחצית משטח הגג ולפחות 0.9 kWb/m^2 על 30% בשטחים פתוחים בסביבת התוכנית. הקריטריון השני הדורש הפחתה בכמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים של עד 20%.

נמצא כי מתוך 47 המבנים שבתחום הצל של התוכנית קיימים 22 מבנים המשמשים למגורים או חינוך ומוגדרים כרגישים להצללה. שלושה מהמבנים הרגישים להצללה שבתחום חותם צל התוכנית מראים חריגה בחזיתות הדרומיות, בקומות מסויימות, ושניים מראים חריגה בגג. השצ"פ שבסביבת התוכנית אינו מושפע מהבינוי המוצע ועומד בקריטריון.

1.7.2 ממצאי בדיקת השפעות הצללה בשטח התוכנית

גג המגדל והחזית הדרומית עומדים בקריטריון. הגג הירוק אינו עומד בקריטריון ויהיה מוצל במרבית שטחו בשעות השמש האפקטיביות בעונת החורף. הרחבה והמעבר המרוצפים מצפון לשטח התכנית יהיו חשופים במידה מועטה לקרינת שמש ישירה.

1.8 איכות אוויר

המרכיבים המשמעותיים המשפיעים על איכות האוויר בשטח התכנית הינם מזהמים שמקורם בעיקר בפליטה מכלי רכב העוברים ברחובות ריב"ל, יד חרוצים ויגיע כפיים, כמו גם ריכוזי רקע מרחביים, בעיקר בפליטה מכלי רכב העוברים ברחוב יהודה הלוי אשר מהווה את הגבול הדרומי של שטח התוכנית.

נתוני איכות האוויר של המזהמים NO_2 ו- $PM_{2.5}$ נלקחו מתחנת "לוינסקי", תחנה המופעלת ע"י תחנה מרכזית תל אביב. התחנה הינה תחנת ניטור כללית הממוקמת ברחוב לוינסקי 108, כ-700 מ' דרומית לשטח התכנית. הנתונים שנלקחו הם הנתונים שנמדדו בשנת 2018-2020.

לא נמדדו חריגות בריכוזי ה- NO_2 (דו תחמוצת החנקן) בתקופה הנבדקת. הריכוז המקסימלי שנמדד בתקופה זו עומד על 90% מערך הסביבה השעתי למהם זה. הריכוז הממוצע לתקופה זו עומד על 24% מערך הסביבה השעתי.

הריכוז המקסימלי של $PM_{2.5}$ (חלקיקים נשימים עדינים) הנמדד בתקופה הנבדקת חורג מערך הסביבה ועומד על 231% מערך הסביבה היממתי למהם זה. על פי חוק אוויר נקי מותרות 18 חריגות בשנה מערך הסביבה היממתי. בפרק הזמן הנבדק, שנה, התקבלו סה"כ 28 חריגות מערך הסביבה היממתי. כ-27 חריגות התקבלו בשנת 2019, בשנת 2020 עד התאריך 01.06.2020 התקבלה חריגה אחת בלבד. הריכוז הממוצע לתקופה זו אינו חורג מהתקן והוא עומד על 54% מערך הסביבה היממתי.

יש לציין, כי תחנת הניטור לוינסקי, אשר שימשה לצורך הערכת איכות האוויר הקיימת כיום בשטח התוכנית, ממוקמת בסמוך לתחנה מרכזית תל אביב, בה נפחי התנועה של אוטובוסים גבוהים פי כמה, ועל כן רמת הזיהום באזור התחנה גבוהה בהרבה מהמצופה בשטח התוכנית. סביר להניח כי בפועל, ריכוזי המזהמים בשטח התוכנית הינם נמוכים יותר מהריכוזים שהתקבלו בתחת הניטור.

יתרה מכך, בתכנית המוצעת ימוקמו שימושים רגישים (מגורים) החל מקומה ק+21, בגובה של למעלה מ-80 מ', כך שלא צפויות חריגות מערכי הסביבה.

1.9 רעש

מערך התכנון העקרוני אשר מלווה את מדיניות מרחב "שבר" כולל תיעדוף למרחב הציבורי ואינו כולל הרחבה של מערך הכבישים הקיים, אלא מתבסס על היקף ומאזן הנתבים הקיים, וזאת אף תוך צמצום היקף החניה הציבורית.

לאור האמור לעיל, ההנחה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים במפלטי הרעש הקיימים.

בתכנית המוצעת ימוקמו שימושים רגישים (מגורים) החל מקומה ק+21, בגובה של למעלה מ-80 מ', כך שניתן להניח כי מפלטי הרעש החזויים בשימושים הרגישים יהיו פחותים. ככל ויוקם שימוש ציבורי רגיש בשטח המבונה הצמוד לגג הירוק, הרי שיידרש במיגון אקוסטי במעטפת המבנה ע"מ לעמוד בקריטריון של dB 59.

לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימוש ציבורי בשטח הציבורי המבונה, ככל ויהיה שימוש רגיש. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.

לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - 0022-ב' - 26

חוות דעת תחבורתית

24.05.2021
34-74/695/21

לכבוד
מר אלון סיגלר
אגף התנועה
עיריית תל-אביב
א.נ.,

הנדון: פרויקט יד חרוצים (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000 :

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה - עיריית ת"א - יפו :

1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ומצפון לרחוב יד חרוצים וממערב לרחוב יגע כפיים.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים כ- 80 יחידות דיור, כ- 18,000 מ"ר תעסוקה, כ- 1,000 מ"ר מסחרי וכ- 800 מ"ר לשטחי ציבור.

2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול צוות מרכז ואגף התנועה.

כמו כן, ההסדרים כוללים הרחבות של זכויות הדרך ברחוב יגע כפיים ויד חרוצים והסדרת זיקות מעבר להולכי רגל של רחוב ריב"ל, רחוב יד חרוצים ורחוב יגע כפיים בכדי לאפשר רוחב מדרכות רחבות (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.

הרחבת זכויות הדרך מאפשרות כמו כן גמישות או אפשרות למערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון, הן לשביל אופניים דו סטרי והן שני שבילים חד סטריים.

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 0022-22ב'

מודגש כי הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וכעקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנונים ויאושרו ע"י עיריית תל אביב כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבת, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקת הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות שבת / יד חרוצים / ריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.

תחבורה ציבורית

בשל מיקומו, המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.

תוואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום העובר ברחוב הרכבת - מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים עם תחנת קרליבך הסמוכה.

הקו הירוק מתוכנן אף הוא לעבור בסמיכות לאורך ציר מנחם בגין כאשר המרחק לציר הרק"ל הינו כ- 300 מטרים מהפרויקט עם תחנת קרליבך הסמוכה.

3. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שד' הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית וכוללים היקף של כ- 100 מקומות חניה לרכבים פרטים, כ- 200 מקומות חניה לאופנועים וכ- 270 זוגות אופניים. כל זאת בהתאם לתקן החניה אשר הוגדר למרחב שבת כדלקמן:

- תעסוקה : 1: 350
- מגורים : 0.5: 1
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן שיהיה תקף

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור בודד (רמפה) אל רחוב יד חרוצים אשר יהווה גם גישה לרכב תפעול לחצר המשק.

מערך התכנון מתבסס על כ- 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה/טעינה ואשפה.

בכבוד רב,


עירד שרייבר

<p>+</p> <p>יעוד מבאיית: יערוני מעורב השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה</p>	<p>יעודי קרקע מבאייתים בהתאם לשימושים 3.1.1 תמורתם לפי 3.3.2 סעיף (ג) וסעיף בתכנית המתאר: אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים</p>	<p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 (מסחר 1, קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית סעיף 3.3.1 (א)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>שימושים נוספים: קביעת עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע שימושים מלליים: מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנת ציבור. שימושים נלווים לצדפי ציבור: 5% מסחר נילווח</p>	<p>לפי סעיף 3.2 (א)1 וסעיפים 3.1.1 (ד-ז) 3.1.1 ת</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-י) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 37,000 מ"ר - רח"ק 12.8 קביעת זכויות לרח"ק המרבי: שימור מבנה קיים ודיוור בהישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1) תכנית בינוי אשר לא תעלה על 75% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62 (א) (5) לחוק בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניית החדשה ליצירת דופן רחוב רציפה.</p>	<p>לפי סעיף 3.2 (ב) (2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתניין: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רח"ק בסיסי - 4.2 רח"ק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסנת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רח"ק 1 לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	
<p>+</p> <p>עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח היעוד</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל פני הים</p>	<p>בהתאם לספת העיצוב היעירוני ובמקוף</p>	<p>מספר קומות מירבי: מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות ביבוי</p>

<p>43 קומות מצורפים לתכנית נספחי ביטוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי + גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2.2(א)5) גובה קומת קרקע בהתאם למבנה הקיים המשולב במסד בניח החדשה.</p>	<p>לסעיפים 4.2.5-4.2.6 4.2.2 (א)2) 4.2.2 (ב) 4.2.2 (ג)</p>		<p>'בניית נקודתית חריגה' לסיביותה' ועליית מעל מספר הקומות תקבול נוספה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ תכנית עיצוב מחוזה הנאי לחיתך</p>	<p>תנאי לחיתך הנחיות מרחביות בניח בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ תואם חו"ד היחידה האסטרטגית</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (א) בתכנית המתאר</p>	<p>אזור העסוקה מטרוסוליני שמוך לחשיפת המונים</p>	<p>הקצאה לערמי עיבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכללת תוספת שטחי בינה... או חמרת שטחי בינה מיועד שאינו למגורים ליועדו למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ תוכנית מציעה הרחבת רחובות יגיע כפיים ויד הרוצים וקביעת זיקת הנאה בכל חשטה חלא בנוי בתחום המגרש כך שיהווה המשך למורכח</p>	<p>לפי סעיף 3.6.14 (ב) רוחב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבח</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוזנים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>
<p>+ חוות דעת תחבורתית מתאריך 24.05.2021 + קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) (ח) סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית סעיף 3.8.7 - תקן חנייה 3.8.2 ושביל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למדרכה תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ קיים תיק תיעוד מקדים ל- מבנה לשימור שימור המבנה בהתאם לאופן שמציעה התכנית אושר בוועדת השימור מתאריך 29/08/2021. התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה</p>	<p>סעיף 4.3.1-4.3.3</p>	<p>מבנה לשימור: הכלולים ברישום השימור העירונית או שנקבעו לזכויות הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>
<p>+ קיימת חו"ד סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתך</p>	<p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניח ירוקח תנאי לחיתך הנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>אילנות סביבת - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקח (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השפעות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית כוללת 15% שטח בנוי מבניה על ותת קרקעית לצורך הלחול התכנית מתחברת לתשתיות קיימות הוראות בתכנית לובי תנאים לחיתך בניח קיים נספח מים וביוב ונספח ניקון קיים נספח ניחול מי נגר נספח תשתיות</p>	<p>חכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) ו (ב) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק ותשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		מחנות הסעיף	סעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפלו בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.			
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
קביעת חוראות לאיחוד ו/או חלוקה בתכנית כל הבעלים בכל תחום התכנית		איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף 62א(א1)
הרחבת דרך	הרחבת דרך		סעיף 62א(א2)
שינוי בקו בניין	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית		סעיף 62א(א4)
שינוי תכנית ושינוי גובה קומת בנייה	חוראות בנייה		סעיף 62א(א5)
קביעת מבנה לשימור	קביעת מבנה לשימור		סעיף 62א(א13)
קביעת זיקות הנאה	זיקות הנאה והפקעה		סעיף 62א(א19)

בדיקת אתר סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (במקרה את המותר) במסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	2533273-5		17.7.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז. <td>חתימה <td>תאריך</td> </td>	חתימה <td>תאריך</td>	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.7.2022

חברה | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
נחית תכנון

1173412022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה מקומית ביחס לתכנית המתאר :

תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 75% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה ליצירת דופן רחוב רציפה.

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (1)(ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. מבוקש גובה קומת קרקע עד 8 מטרים ברוטו בהתאם למבנה הקיים המשולב הבניה המגדלית.

חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (2)(ג) (2) מתכנית המתאר - החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה אם קיימת כזו, ייקבעו שטחי עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך 80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מס' החלטה	התוכן
27/07/2022	507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9
0022-22 - 26	דיון בהפקדה

1. מבוקש חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מ' ככל הניתן בשל שילוב המגדל במבנה הקיים לשימורו מיקום גרעין המבנה בקומת המגדל.
2. הבינוי המוצע הינו להמחשה בלבד. נספח הבינוי הינו מנחה ועיצוב המגדל ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי.
3. הגדרת מספר קומות, גובה קומות ומיקום קומות בגובה מיוחד בהתאם להנחיות מחלקת התכנון ומחלקת השבחה.
4. הוספת הערות תחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
5. תיאום זיקת ההנאה במרפסת הגג ו/או הצמדתה לשטח הציבורי הבנוי וכן בחינת המרפסות המקורות המשמשות את השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות מחלקת נכסים.
6. היקף ההריסה בדופן המזרחית של המבנה הקיים ביחס לחזית המקורית, יבחן במסגרת תוכנית עיצוב.
7. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
8. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
10. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
11. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

טל מלץ : תוכנית ריבל יד חרוצים, תוכנית ראשונה שמובאת לדיון בועדה לתוספת זכויות מתוקף תכנית המתאר במרחב שבח בהתאם למדיניות שאושרה בשנה שעברה.

אדרי' מנדי רוטברד : מציג את התוכנית.

מיטל להבי : איפה אתה ממקם את האופניים?

ליאור שפירא : למה לא לקחתם שטח ציבורי פינתי שיהיה לו שתי חזיתות?

מנדי רוטברד : יש שיקולים של מסחר כך שיפנה לכמה רחובות ויפרה את הפעילות ברחוב. לכן מקמנו מסחר בפינה.

ליאור שפירא : פעילות עירונית מפרה את הרחוב

אודי כרמלי : בכל מקרה בשטח עירוני אתה מייצר כניסה אחת.

ליאור שפירא : אפשר לחלק למקטעים

אורלי אראל : כרגע לא נקבע שימוש לשטח הציבורי. המיקום הסופי של השטח הציבורי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

חן אריאלי : האם תוכננו מספיק שטחי ציבור? כי היתה התייחסות לגודל משק בית של 2.1 זה לא משק בית ממוצע במדינה בכלל. יש כאן תוספת של 85 יח"ד מה הכוונה. נראה ששטחי הציבור לא מותאמים למס' היחידות בפרויקט מבקשת הסבר.

אסף הראל : יש כאן חשיבה מאד מקורית על מגדל, השימור מאוד מוצלח.

מיטל להבי : מדוע ישנה חריגה מהתכנית מעבר למה שתכנית המתאר מאפשרת. אני רוצה שיקבעו את התנאים לזיקת ההנאה עוד היום ולא לשלב מאוחר יותר. זיקת הנאה צריכה להיות מתפקדת שהיא לא רק זיקת מעבר אלא שאפשר לשבת בה ושיוכלו להנות ממנה אני מבקשת שזה יתקבע במסגרת התבע.

חיים גורן : במגדלים כאלה נאמר פה שדיוור בר השגה לא אפקטיבי, איך פה מביאים שכן הדיוור בר השגה יהיה אפקטיבי ובר השגה.

מיטל להבי : אני מבקשת שהאחוזים של הדב"י לא יהיו ביח"ד אלא במטר.

טל מלץ : הדיוור בהישג יד בתוכנית מוגדר במ"ר. התמהיל ישקף את יתר יח"ד בפרויקט.

רוני קינסבורנר : היקף הדב"י בתכנית 1725 מ"ר ברטו. ההשפעה שלנו בנוגע לשיעור ההנחה מוגבלת מכיוון שהחוק מאפשר רק עד 40% הנחה והיות וזה בקומות העליונות סביר להניח כי שכ"ד המסובסד גם אחרי 40% הנחה יהיה גבוה. כדי לסייע אנו מבקשים את ועד הבית עד 350 ש"ח וזה מאפשר לנו להעמיק את הסיבסוד במסגרת הסכם מול היו"ם. ההסכם מציין את תקופת השכירות ל- 25 שנה ואת שיעור ההנחה בכפוף לאישור הועדה וקובע דמי הועד נומינלי 350 ש"ח + מע"מ.

טל מלץ : זה אזור בניה מגדלית מע"ר מטרופוליני

חיים גורן : אם מורידים את קומות המגורים מתחת לתעסוקה זה אפשרי?

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד הרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	0022-22 - 26

אורלי אראל: אי אפשר לתכנן את המגורים מפוזר כי צריך גרמי מדרגות ופירי מעליות נפרדים משימושי התעסוקה. מעליות חיים גורן: האם ניתן לקחת את שטחי הדב"י ולהמיר למקום אחר. אורלי אראל: ע"פ תוכנית המתאר צריך לקבוע תעלת ציבורית בתחום הקו הכחול של התוכנית. ליאור שפירא: אפשר להמיר את הדב"י לשטחים ציבוריים אורלי אראל: כן, בהתאם לחו"ד של היחידה לתכנון האסטרטגית קיימת עדיפות לדב"י. אודי כרמלי: כאשר יש פרויקטים נרחבים המאפשרים לפרוס את הבינוי ולייצר דב"י בבינוי מרקמי ליצירת פתרונות דוור כמה שיותר מגוונים אנחנו מייצרים זאת אבל ברגע שיש מגרש בודד שעולה לגובה לא נרצה לוותר על דב"י. ראה לדוגמא את מידיטאון. רוני קינסברונר: אנחנו עושים תחשיב כלכלי אחרי שנקבעות העדפות של היחידה האסטרטגית ומתמחרים כל אחד מהעלויות. טל מלץ: בנושא התכסית – התבקשה תכסית גבוהה יותר מכיוון שמדובר בשילוב של בנין קיים בבניה המגדלית החדשה כך שההתחדשות העירונית תעשה במרקם קיים. חשוב השמירה של דופן מלווה רחוב של המבנה הקיים לשמירה על הזהות המקומית והמרקם הקיים. מדובר על אזור מע"ר מטרופוליני לבניה של מגדלים מעל 40 קומות, על פי תכנית המתאר ומטרת המדיניות, בין היתר, היתה לשמור על הזהות של האזורים האלה. מיטל להבי: מה האיכותיות שבגללם צריך לשמור על קומת המסד ולהגביה אותה ל-8 מ' טל מלץ: אנחנו לא מגביהים את קומת המסד ל-8 מ'. זהו גובה הבנין הקיים כולל קומת גלריה. יתכן שקומת הקרקע של המבנה הקיים לא תכלול קומת גלריה. מאפשרים את הגמישות הזו של קומת הקרקע בתוך המעטפת של הבנין הקיים כדי להשתלב במרקם קיים ולחדש אותו כך שתוכלי להמשיך לזהות אותם במתווה של הבינוי הקיים באמצעות שילוב ושימוש מחדש. בהיבט של זיקות ההנאה, אנחנו משאירים אפשרות לתיאום שלהם בשלב תוכנית העיצוב כי המבנה עלול להשתנות. בעיקרון זיקות ההנאה נשמרות בקומת הקרקע בכל האזור שאינו מבונה בהיקף הבנין להרחבת המרחב הציבורי. קומת הגג תסומן בזיקת הנאה ושעות הפעילות יהיו בהתאם לשעות הפעילות של המבנה על שימושי השונים. כמו גן, תסומן זיקת ההנאה לגישה לגג מאזור המעליות והמדרגות כך שיהיה סימון המשכי. אורלי אראל: בבנין לשימור ימוקמו שימושים ציבוריים בקומת הקרקע ומעליה הגג יהיה בזיקת הנאה. הכניסה לגג היא מתחום השטח הפרטי שלצד השטח הציבורי.. מיטל להבי: כלומר השטח הפתוח על הגג יהיה מקושר למבנה הציבורי? אורלי אראל: לא. זה לא שטח שצמוד למבנה הציבורי. אחרת הוא נסגר לפי החלטות שלה השימוש. זה שטח בזיקת הנאה לציבור שיוכל להשתמש בעת הפעילות של המבנה הציבורי. בעת סיום הפעילות העיריה לא תוכל להעמיד שם שומר. אני לא רוצה להצמיד לשטח הציבורי. הבנין מתחזק את השטח. אדר סינה טופורק: המעבר לגג הוא בשטח פרטי כי העיריה לא רוצה שיהיה מעבר דרכה לכן הקטננו את השטח הציבורי בקומה הזו. נתנו שטח פרטי בזיקת הנאה ששם יהיה המעבר. אלי לוי: במסגרת ההסכם של השטח הציבורי היתה עולה בעיה אם זו זיקת הנאה או שטח פתוח 24/7 משום שאז מישהו צריך להיות אחראי על השטח הציבורי כשאין פעילות. מתקן עירוני לא עובד 24 שעות ברצף ולכן אמרנו ששטח הגג יהיה פתוח בשעות הפעילות של המתקן העירוני שפתוח בדרך כלל מ-8 על מנת שבלילה לא יעלו חבריה על הגג. ניסנו למצוא פתרון אבל ישנה בעיה מי נכנס האם זו מעלית ציבורית וכד'.

מיטל להבי: אבל המבנה הציבורי לא עובר דרך השטח הפתוח אלי לוי: נשאלת השאלה אם הגג משרת את כולם מה השעות או רק בזמן פעילות המבנה. אורלי אראל: זיקת הנאה מוגדרת מעבר ושהייה בעת פעילות של השטחים הציבוריים. וזה מוגדר בתב"ע. טל מלץ: זיקת הנאה תהיה כתובה בהוראות התוכנית. אלי לוי: מיטל רוצה זיקת הנאה פתוחה 24/7 ומה מותר לעשות. זו זיקת הנאה למעבר ושהייה בשעות הפעילות של השטחים הציבוריים. סינה טופורק: שעות ומהות הפעילות יקבע בתוכנית העיצוב. טל מלץ: נקבעו 2,840 מ"ר שטחים ציבוריים. יעל נויפלד: 2840 מ"ר תואמים את חו"ד הדעת שלנו. בתוכניות מע"ריות אנחנו מקצים שטחי ציבור עבור התעסוקה ומגורים באופן שעונה על הצרכים שהגדירה התוכנית. לענין גודל משק הבית בתוכניות הללו שטחי הדירות יהיו בין 70 ל-80 מ"ר בממוצע וזה תואם את גודל משק הבית ממוצע לעירוני. משקי הבית בעיר קטנים יותר אבל זה תואם את היחסיות. ליאור שפירא: לאשר את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0022-22 מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 26) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0920876 תא/מק/5042 - ריבל 12 יד חרוצים 9	27/07/2022
דיון בהפקדה	26 - - 2022-0022

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
13. עדכון הוראות התכנית לכך שהבינוי המוצע הינו להמחשה בלבד. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין עיצוב המגדל אשר ייקבע במסגרת תוכנית עיצוב האדריכלי.
 14. עדכון הוראות התכנית בנושאים של מספר קומות, גובה קומות ומיקום קומות בגובה מיוחד בהתאם להנחיות מחלקת התכנון ומחלקת השבחה.
 15. הוספת הערות בהוראות התכנית בנוגע לתחזוקה לשטחים בזיקת הנאה ותחזוקת מבנים.
 16. תנאי להפקדה בפועל תיאום זיקת ההנאה במרפסת הגג ו/או הצמדתה לשטח הציבורי הבנוי וכן בחינת המרפסות המקורות המשמשות את השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות מחלקת נכסים.
 17. עדכון הוראות התכנית לכך שהיקף ההריסה בדופן המזרחית של המבנה הקיים ביחס לחזית המקורית, יבחן במסגרת תוכנית עיצוב.
 18. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדב"י.
 19. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 20. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 21. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 22. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 23. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי

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