

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

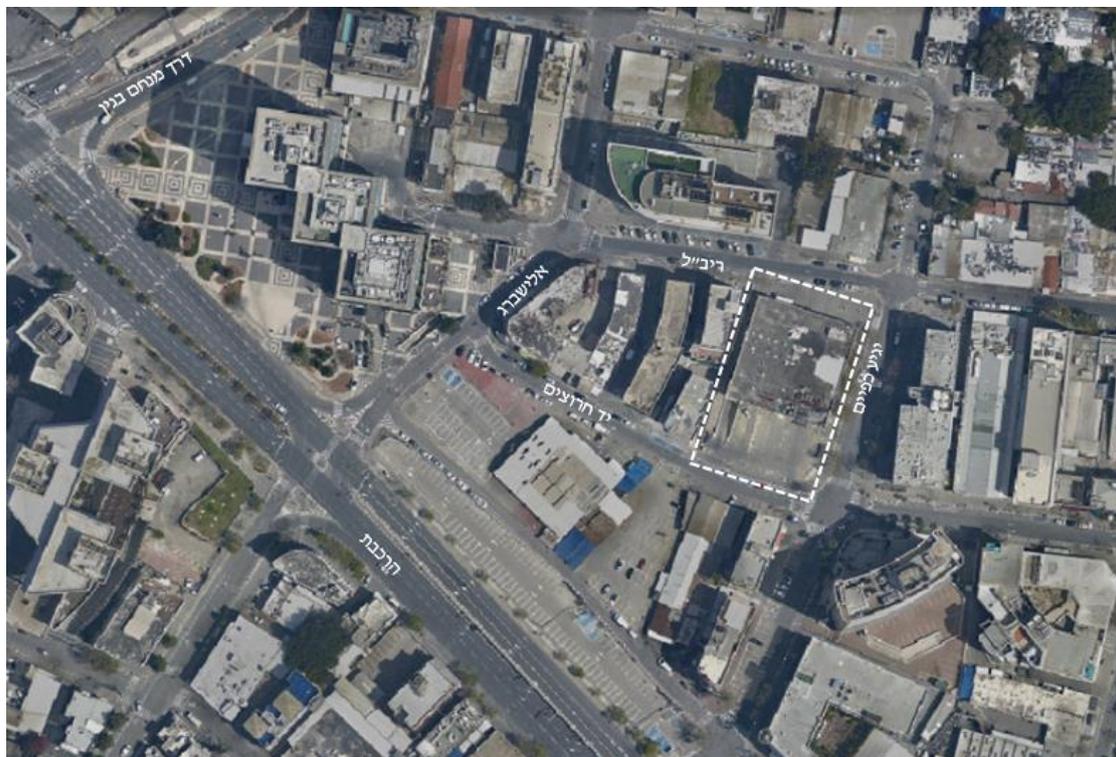
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום:

מרחב שבת, בין הרחובות: ריב"ל בצפון, יגיע כפיים במזרח ויד חרוצים בדרום

כתובת:

מספר בית	רחוב	ישוב
5	יגיע כפיים	תל אביב-יפו
9	יד חרוצים	תל אביב-יפו
12	ריב"ל	תל אביב-יפו
14	ריב"ל	תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 3.233 דונם

מתכננים:

אדריכל ועורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב'

MIMAR NAOR - אדר' מימר נאור -
 מתכנן פיתוח ונוף: אדר' עדי מילר – MILLER-BLUM
 יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
 יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים ALFA

יוזם תוכנית העיצוב

אזורים בנין (1965) בע"מ

בעל הקרקע

הדר חברה לאחזקות בע"מ; עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל:

ברחוב ריב"ל 12 קיים מבנה לשימור ע"פ מדיניות מרחב שבח, שנבנה בסגנון ברוטליסטי, בעל קונסטרוקציה חיצונית מודגשת. בחזית הראשית לרחוב ריב"ל- חלקה הגדול מסחרי וכוללת ויטרינות רחבות. בחזית זו הכניסה אל חדר המדרגות שמוביל לקומה הראשונה. לפני מדרכה רחבה שבחלקה משמשת לחניית רכבים. בחזית המזרחית ברחוב יגיע כפיים - מדרכה צרה עם שורת עצים. בחזית המערבית קיים מעבר צר בין המבנה ובין קיר בנוי. בחזית המזרחית והמערבית קיימות במדרכות סבכות לאוורור המרתף. בצד דרום קיים חניון על קרקעי ורמפת כניסה לחניון התת קרקעי. לאורך השנים נוספו בחזיתות השונות פתחים, דלתות ומעבים.

מצב תכנוני קיים:

מדיניות "מרחב שבח": מטרתה ביצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מסחר, מגוון שטחי תעסוקה ושילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי. רחוב יגיע כפיים, החוצה את המרחב מדרום לצפון, הוגדר לתנועה דו סטרית וכעמוד השדרה התנועתי. במרחב שבח זהו מספר טיפולוגיות בינוי, המאפיינות תקופות בניה שונות ואת התפתחותו של המרחב. מבין הטיפולוגיות הקיימות זהו שתי טיפולוגיות בולטות: מבנים בסגנון מודרני ומבני תעשייה. זיהוי ואפיון המרכיבים המקומיים הקיימים נעשה כדי ליצור תשתית לתהליך של התחדשות עירונית בעלת זיהוי מקומי, תוספת זכויות בנייה ולהקנות למרקם החדש זהות מובחנת במטרה לחזק את אופי המקום. בריב"ל 12, במפגש עם הציר התנועה המרכזי של רחוב יגיע כפיים, קיים מבנה לשימור. מבנה זה, נמנה על רשימת מבנים שהומלצו לשימור ולשילובם בבניה מגדלית חדשה, במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי.

תא/מק/5042 ריב"ל 12 – יד חרוצים 9 (מתן תוקף 02/05/2023)

מאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות מעל מבנה קיים לשימור ובעירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, וכן עד 25% לשימוש למגורים מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים ושטחים בנויים לשימושים ציבוריים. התכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

מטרת תוכנית העיצוב

הגדרת הוראות בניה ושימושים עבור מגדל בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים; בהתאם להוראות התוכנית הראשית ומדיניות מרחב שבח. התחדשות עירונית בשילוב מבנה קיים שהוגדר לשימור במסגרת תוכנית זו לשימור המרקם העירוני הקיים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה הקמת מגדל בן 40 קומות ועד 180 מ' מעל פני הים מעורב שימושים. המגדל מתוכנן ברחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים. המגדל כולל שטחי תעסוקה, מסחר, עד 25% שטחים למגורים (מסך השטח הסחיר מעל הקרקע) עבור 76 יח"ד ושטח ציבורי בנוי. המגדל ישלב בתוכו מבנה לשימור בן 2 קומות ברחוב ריב"ל 12.

התוכנית כוללת הרחבת זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים, תוך מתן דגש לפיתוח מערך הקשרים עם הסביבה, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות להולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

בקומת הקרקע המשותפת למגדל ולמבנה הקיים, משתלבים שטחים מסחריים וציבוריים, לצד לוביים ושטחים תפעוליים, תוך שמירה על אופי החזית הצפונית על רחוב ריב"ל, חזית מזרחית על רחוב יגיע כפיים וחזית מערבית שפונה לבניין השכן בריב"ל 10.

בשטח המבנה הקיים, בקומה הראשונה, מתוכנן שטח ציבורי לצד שטחים מסחריים. בקומה הראשונה והשנייה של המגדל, יבנו שטחים ציבוריים נוספים. לצד שטחים הציבוריים בקומה הראשונה במגדל, מתוכנן שטח בזיקת הנאה למעבר ושהייה בגג המבנה הקיים. גג המבנה הקיים משמש כגג שימושי פתוח ונגיש, המשלב צמחייה ואזורי ישיבה, בכל שטח הגג תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לכלל הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושיו השונים. בשטח הגג יתאפשר שטח של עד 800 מ"ר למצללות/סככות צל/קירוי (מעבר לשטחי הציבור הבנויים) קומות 3-25 מיועדות לשימוש תעסוקה.

קומות 26-35 מיועדות לשימוש מגורים, וכוללות 76 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד דב"י.

סה"כ: 37,000 מ"ר

ש.צ.ב: 2,840 מ"ר

מגורים: עד 8540 מ"ר, מתוכם שטח עבור דב"י: 1,725 מ"ר עבור 76 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד דב"י.

סה"כ מסחר ותעסוקה: עד 25,620 מ"ר, מתוכם כ-600 מ"ר מסחר.

שטח קומת מגדל מרבית- 1,200 מ"ר

תכסית תת קרקעית עד 85%

תכסית על קרקעית עד 75%

הדמיות המבנים



מבט על מבנה לשימור מרחוב יגיע כפיים



מבט מרחוב יד חרוצים במפגש עם רחוב יגיע כפיים

תכנית פיתוח
השטח



1. עיצוב אדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

1.1.1 מבנה קיים - ריב"ל 12

- א. המבנה נבנה בסגנון הזרם הברוטליסטי. התכנון נעשה בקומפוזיציה פשוטה תוך הקפדה על צורות גאומטריות פשוטות, רפטיביות בחלוקת חזיתות המבנה (שמירה על מודול קבוע), בטון מזויין חשוף והבלטה של אלמנטים קונסטרוקטיביים. השלד ההנדסי שלו מוחצן, ומהווה את הארכיטקטורה שלו. פרטי חלונות הסרט המלווים את החזיתות טיפוסיים למבני תעשייה. זהו תכנון אדריכלי שאינו מרובה פרטים. המבנה מוגדר לשימור והתכנית מציעה לשמור ולחזק את אופי המבנה דרך שימור 3 חזיתות: צפונית, מערבית ומזרחית. החזית הדרומית תבוטל ותפנה מקום למגדל שיצור חפיפה עם המבנה הקיים. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור, כך שיאפשר פעילות מסחרית וציבורית. קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית.

<p>שטחים מסחריים לצד שטח ציבורי, כניסות ומבואות למשרדים ולמסחר, שטחי ציבורי, שטחי תפעול הכוללים פירי אוורור וחדר גז</p>	<p style="text-align: center;">קומת קרקע</p> <p>גובה קומה מקסימלי במבנה לשימור עד 3.5 מ' נטו עבור שטחים ציבוריים. (גובה קומה קיימת 3.5 מ') גובה מקסימלי עד 6.80 מ' נטו בשטחים המסחריים.</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי.</p>	<p style="text-align: center;">קומה גלריה</p> <p>גובה קומה מקסימלי מוצע עד 3.5 מ' נטו. בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.</p>

1.1.2 מגדל - יגיע כפיים, יד חרוצים

התכנית מציעה שימור המבנה ברחוב ריב"ל 12, תוך גריעה מחלקו הפנימי של המבנה הקיים כדי לייצר מקום למגדל. נפח המגדל כולל קומות גדולות למשרדים מצד אחד וקומות קטנות למגורים מצד שני, תוך כדי שמירה על צורה נקייה ואלגנטית. עיצוב המגדל כולל מגרעת בנפח המייצרת פיצול קומות המגורים לשני אגפים: דרומי וצפוני, עם אטריום ומעליות שקופות במרכזו. פתרון זה מאפשר פרטיות לדירות ומבטים פתוחים מתוך שטח הדירות. קומות המגורים מתוכננות במרוכז, ברצף ובנפרד מקומות התעסוקה. בחלק התחתון של 'ההחסרה' מתוכננות קומות משרדים מיוחדות הכוללות מרפסות מזרחיות ומערביות.

קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית. קו הבניין של המגדל מתוכנן בנסיגה של 21 מטר מהבניין לשימור לכיוון רחוב ריב"ל (צפוני). לכיוון רחוב יגיע כפיים (מזרחי), קו בניין למגדל יהיה 3 מטר. לכיוון רחוב יד חרוצים (דרומי), קו בניין למגדל יהיה 3 מטר ולכיוון מערב - קו בניין למגדל 5 מטר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

לובי משרדים, לובי מגורים, שטחים מסחריים, מבואת מעליות וח. מדרגות של שטחי ציבור, מעלית אופניים, רמפת כניסה לחניון תת קרקעי וכניסה למעלית אופניים.	קומת קרקע גובה קומה משתנה עד 6.8 מ' ברוטו
שטחי שירות לציבורי הכולל מבואות למעליות ציבור וחירום, ממ"מ ואחסנה.	קומת גלריה גובה קומה 3.53 מ' נטו. גובה קומות המבנה לשימור יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ובהתאם לשימוש שיקבע
קומה 1: שטחי ציבור, גג המבנה הקיים מתוכנן כגג ירוק המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושיו השונים כולל גישה מהשטח הציבורי אליו. קומה 2: שטחי ציבור.	קומות 1-2 גובה כל קומה 4.55 מ' ברוטו.
קומות משרדים	קומות 3-22 גובה כל קומה 3.74 מ' ברוטו.
קומות משרדים	קומות 23-24 גובה כל קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת משרדים שכוללת חלל טכני למעבר מערכות	קומה 25 גובה קומה 5.95 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד דב"י בכל קומה	קומות 26-27 גובה כל קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומת מגורים 7 יח"ד שוק חופשי 1 יח"ד דב"י	קומה 28 גובה קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד שוק חופשי בכל קומה	קומות 29-31 גובה כל קומה 3.57 מ' ברוטו.
קומות מגורים 8 יח"ד שוק חופשי בכל קומה	קומות 32-33 גובה כל קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת מגורים 9 יח"ד שוק חופשי	קומה 34 גובה קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומת מגורים 3 פנטהאוזים	קומה 35 גובה קומה 4.42 מ' ברוטו.
קומות גג טכני ועליון	קומה 36-38

תמהיל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות סה"כ מוצעות 76 יח"ד. בכל קומה טיפוסית מתוכננים 2 ממ"קים. תמהיל יח"ד יותאם 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

אחוז מכלל הדירות	מס' יחידות דיור	מס' חדרים	סוג דירה (שטח עיקרי)
44.7%	34	2	דירה קטנה עד 60 מ"ר
27.6%	21	2-3	דירה בינונית 60 עד 80 מ"ר
17.1%	13	4	דירה גדולה 80 עד 100 מ"ר
10.5%	8	4+	דירה גדולה מאד מעל 100 מ"ר

א. דיור בהישג יד- מתוך שטחי המגורים 1725 מ"ר ברוטו יהיו עבור יחידות דיור בהישג יד (תועלת ציבורית). בתכנית המוצעת סה"כ 17 יחידות דיור בהישג יד בקומות 26-27, 8 יח"ד בקומה. דירה נוספת בקומה 28.

אחוז מכלל הדירות	מס' יחידות דיור	מס' חדרים	שטח הדירה (שטח עיקרי)
7.8%	6	2	דירה קטנה עד 60 מ"ר
7.8%	6	2-3	דירה בינונית 60 עד 80 מ"ר
6.5%	5	4	דירה גדולה 80 עד 100 מ"ר
	17		סה"כ

שטחים ציבוריים:

1. חישוב השטח הציבורי יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
2. אוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות.
3. גובה הקומות הציבוריות במבנה לשימור יהיה בהתאם לשימוש שיקבע ובהתאם להנחיית מחלקת שימור. גובה הקומות הציבוריות במגדל יהיה לפחות 4.5 מ'.
4. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.

1.1.3 תת קרקע

א. כלל החניה מתוכננת בתת הקרקע במקום קומת חניון תת קרקעי קיים. תשתיות המבנה הקיים יוטמעו בתת קרקע/ ישולבו עם תשתיות המגדל. קו בניין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון רחוב ריב"ל שיהיה קו בניין 3 מטר לפחות ו85% תכסית פנויה מבניה בתת ובעל קרקע בהתאמה. כניסה לתת הקרקע תהיה דרך רמפה מרחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש. תתאפשר כניסת משאיות לתת הקרקע כאשר הגובה הכולל מפני הרמפה לתחתית הרצפה של קומת הקרקע הוא 4.0 מ' לפחות. במרתף העליון מתוכנן אזור פריקה וטעינה בצמוד לחדרי אשפה ואצירה. לשימוש הציבורי יוקצו לפחות 300 מ"ר לטובת מבואות, חדרי אופניים, חדר אצירה, תפעול, אחסנה, טכני, הנחוצים לשם הפעלתו. בתת הקרקע מתוכננים 5 מרתפים חדשים מתחת למגדל ולמבנה הקיים והני"ל מפורטים להלן:

קומת מרתף ביניים (חצי מרתף)	חניון אופניים לתעסוקה וציבור, מלתחות, חדרים טכניים.
גובה קומה עד 4 מ' ברוטו.	
קומת מרתף ראשונה	אזור פריקה וטעינה, חדרי אצירה לכלל השימושים (תעסוקה, מסחר, מגורים וציבורי), חדרי חשמל, חדרים טכניים, חדר עגלות, ומחסנים דירתיים.
גובה קומה משתנה. מתחת לבניין הקיים עד 7 מ' ברוטו ומתחת למגדל עד 3.5 מ' ברוטו.	
קומת מרתף שנייה ושלישית	חניון רכבים ואופנועים לתעסוקה וציבורי, מחסנים דירתיים.
גובה כל קומה 3 מ' ברוטו.	
קומת מרתף רביעית	חניון אופניים למגורים, חניון רכבים ואופנועים למגורים בלבד, מחסנים דירתיים.
גובה קומה עד 3 מ' ברוטו.	
קומת מרתף חמישית	1. מפלס חניון לרכבים ואופנועים לתעסוקה 2. מפלס לציוד מיזוג אוויר 3. מפלס לחדר משאבות ומאגרי מים
הקומה מחולקת ל3 מפלסים: 1. חניון עד 3 מ' ברוטו. 2. מפלס ציוד מ"א עד 4.4 מ' ברוטו. 3. מפלס ח. משאבות ומאגרים 5.5 מ' ברוטו.	

מלבד האמור, יותר באישור הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי ס. 149 לחוק בשלב הבקשה להיתר בניה ובהתאם לתכנית זו להסב את שטח החניה לשימושים עיקריים בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, כולל אחסנה ולוגיסטיקה. לשם כך יתאפשר בנית המרתפים (לפחות שניים העליונים) בגובה המאפשר הסבתם לשטחים עיקריים כגון מסחר, תפעול, אחסנה ולוגיסטיקה, תרבות וספורט. שימושים עיקריים בתת הקרקע כפופים לאישור המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים -

התוכנית קובעת את המבנה הקיים בריב"ל 12 לשימוש מחודש ושילובו במגדל, תוך שימוש בחומרים המקורים. היקף שימור החזיתות ואופי המפגש עם המגדל כפי שמופיע בחוברת העיצוב, יעשה בתיאום עם מחלקת השימור. מעטפת המגדל מתוכננת כקיר מסך המשלב חומרים עמידים בתנאי הסביבה: זכוכית, אלומיניום, עץ ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. פינים מאלומיניום בולטים עד 50 ס"מ מקו החזית הדרומית ובולטים כ 20 ס"מ מקו הבניין הדרומי, ופינים בולטים עד 30 ס"מ מקו הבניין הצפוני בחזית הצפונית. בחזיתות של השימוש הציבורי- פתיחת חלונות ו/או אוורור. חומרי הגמר יאושרו סופית ע"י אדריכל העיר בעת הוצאת היתר בניה.

ב. מרפסות –

- התכנית מתירה תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים. שטח 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. הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, נכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
 - בקומות המשרדים מרפסות מתוכננות ע"ח שטחים עיקריים.
 - תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.
 - מרפסות בהתאם לשימושים ישולבו כחלק מעיצוב המגדל וישולבו כחלק אינטגרלי במעטפת המגדל.
 - מרפסות גג לא יבלטו מעבר לקונטור הקומה.
 - מרפסות במגורים ימוקמו בהתאם לעיצוב הכולל של המגדל.
 - בגגות מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
- ג. **מסתורי כביסה** לכלל הדירות במבנה ינתן פתרון לתלית כביסה בדירות שלא ניתן לאפשר מסתורים כחוק יקבע מתקן כביסה בחלק ממרפסת הדירה, למעט לדירות ללא מרפסת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

- ד. **הצללות וסגירות חורף** - הצללות ומצללות ישולבו כחלק מעיצוב המרחב הפתוח במפלס הקרקע ובמפלס הגג. בגג המבנה לשימור, סגירות חורף יאושרו כחלק מרישוי עסקים ובהתאם לדרישות העירוניות לנושא זה.
- ה. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ו. **חזית חמישית מעל המבנה הקיים** - גג המבנה הקיים יהיה נגיש ופתוח ותירשם בו זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור ובגישה ישירה משטחי הציבור המבונים כפי שמופיע בחוברת העיצוב.
- בגג מתוכננים אזורי ישיבה, בילוי, צמחיה וגינון, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות. מיקום סופי של כלל הפרמטרים בשטח המרפסת יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שלא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי.
- ז. **תאורה אדריכלית** - על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

בבנין מתוכננות מס' כניסות: כניסה ראשית ללובי תעסוקה מהפינה של המגדל במפגש בין רחוב יגיע כפיים ורחוב יד חרוצים. כניסה משנית ללובי תעסוקה ולמעבר זיקת הנאה לגג הציבורי יהיו דרך מבנה לשימור ברחוב יגיע כפיים. כניסה ראשית ללובי מגורים היא מרחוב יד חרוצים, בצמוד ללובי תעסוקה.

לשטחים מסחריים כניסות ממבנה לשימור, מרחובות יד חרוצים וריב"ל, בנוסף יש כניסה נפרדת לשטח הציבורי ברחוב ריב"ל.

רמפת כניסה לחניון ברחוב יד חרוצים, הרמפה תהיה בתחום המבנה ומקורה על ידי החלק הבנוי במגרש.

יתאפשרו גגונים בכניסות השונות ללוביים, למסחר ולמבנה ציבור, המותאמים לאופי הבניין, בכפוף להתאמתם לחוק, ובהתאם לפרט המצורף.

בקומת הקרקע מתוכנן מסחר רציף ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק 5 מ'. שטח המסחר הינו כ-545 מ"ר. אורך החזיתות המסחריות הינו 60 מ"א. עיצוב החזית המסחרית תעשה בהתאם לטיפולוגית הבינוי המקומית ובתאום עם מחלקת השימור.

ב. קומת הקרקע ושטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע המשותפת למגדל ולמבנה הקיים, מתוכננים לובי תעסוקה, לובי מגורים, שטחים מסחריים וציבוריים, יציאות מילוט, כניסה למעלית אופניים משותפת וכניסה משותפת לחניון תת קרקעי.

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

מערך התנועה והגישה של הפרויקט מתבסס על תב"ע מאושרת הכוללת רמפה לרכבים מרחוב יד חרוצים.

תקני החניה לרכבים מתבססים על מדיניות מתחם שבח.

תעסוקה 1: 350, ללא סימון והצמדה

מסחר תקן 0

מבנה ציבור 1: 100

מגורים 0.5 (דב"י ללא חניה), לדירות קטנות עד 50 מ"ר תקן 0.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

תקני החניה לאופניים מתבססים על תקני העירייה המעודכנים לפי בניה בר קיימא תוך שילוב מקומות החניה לאופנים בקרקע ובמרתפים באמצעות מעלית ולובי ייעודי לאופניים כדלקמן:

תעסוקה 1: 75

מסחר 1: 150

מגורים 2: 1

הסדרי פריקה וטעינה לאשפה תת קרקעיים באמצעות חצר משק ממפלס מרתף עליון. הסדרי התנועה החיצונים מוצגים על פי רקע מצב קיים ורקע תכנון עתידי לפי מדיניות שבח.

2.4 מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים -

א. המתקנים הטכניים, תשתיות המגדל והמבנה לשימור - לרבות חדרי משאבות, מאגרים, גרטורים וחדרי חשמל, יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני (בתנאי שיוסותרו ולא יבלטו מעבר למעקה הגג).

ב. **תאים פוטוולטאים**: תכנון מערכות לייצור אנרגיה מתחדשת יהיו לפי דרישות תקנות הבנייה ועיריית ת"א ובהתאם לפתרון שאושר מול מחלקת בר קיימא.
ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו בקומות המרתף ובגג המבנה ויוסותרו ע"י מעקה הגג.. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -

א. **איורור חניונים**-יתבצע באמצעות פירים העולים לגג הירוק בחזית המערבית ויהיו במרחק של מינימום 5 מ' מפתחים (בתיאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה).
ב. **איורור שטחים מסחריים**- עבור האזורים המסחריים מתוכננים פירי מינדוף אשר יעלו לגג המבנה באישור היחידה לאיכות הסביבה. לכל שטחי המסחר מתוכנן פיר מנדף שיעלה עד לגג העליון לטובת הקמת בתי אוכל ובאופן ניסתר.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - הנחיות באשר לאופן סילוק האשפה מהמבנים וטיפול בפסולת, במחזור ובמטרדים כתוצאה מפעילות מסחרית. הפתרון יהיה כפי שאושר ע"י מחלקת תברואה בתאריך 1.6.23. דחסנית/איסוף קרטונים/מחזור- מתוכננים בתת הקרקע.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - התכנון יעמוד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה לרבות עמידה בתקנים אקוסטיים (מיקום מערכות, פתרונות מיגון דירתיות וכו')

ז. **תאורה** - תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ ריהוט/ צמחיה. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו. לא תתאפשר תאורת הצפה.

ח. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש מתוכננות על רחוב ריב"ל ורחוב יד חרוצים, כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. בסמוך לרחבת כיבוי אש יותקנו ברזיי סניקה לצורך הסנקת מים למערכת הספריקלרים וברזיי הכיבוי של המבנה. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות הבנין.

מס' החלטה	התוכן
20/12/2023	תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9
13 - - 2023-0023 ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך.
- י. גז – יתוכנן חדר/ים בלוני גז בקומת הקרקע עבור הדירות והמסחר.
- יא. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה -

כל השטחים הלא מבוני, במפלס הפיתוח בתחום התוכנית, יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע והשנה. כמו כן תישמר רצועה ברוחב של 3 מטר בעל ובתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות.

תחומי זיקת הנאה לרווחת ושימוש כלל הציבור, כמפורט ומסומן בתכניות הפיתוח, יהיו בצמוד לבניין המתוכנן ועד שטח המדרכה העירונית המקיפה את הפרויקט. ממזרח – רוחב זיקת הנאה ינוע בין 1.30 מ' ועד 9.50 מ' מהבניין המתוכנן, מצפון – רוחב זיקת הנאה ינוע בין 4.60 מ' ל-11.00 מ', מדרום – רוחבה של זיקת הנאה ינוע בין 3.30 מ' ל-4.20 מ' וממערב ינוע בין 3.25 מ' ל-4.90 מ'.

שטחי זיקות הנאה בקומת הקרקע הינו כ-805 מ"ר. זיקות הנאה לא יעברו דרך השטחים הבנויים לשימושים ציבוריים ולא על חשבונם.

הגג הציבורי כולו יהווה שטח בזיקת הנאה לשימוש ושהייה כלל הציבור, ושטחו כ-770 מ"ר. גג המבנה הקיים יהיה נגיש ופתוח בשעות פעילות הבניין על שימושי השונים. הגישה לגג תהיה באמצעות מעבר פתוח לציבור כפי שמופיע בחוברת העיצוב. מתוכננת גישה ישירה לגג משטחי הציבור המבונים.

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.

רוחב המדרכה ההמשכית ממזרח, צפון ודרום לא יפחת מ-3.45 מ' לטובת מעבר נגיש ונוח לכל אורך המדרכה, וממערב רוחב המעבר לא יפחת מ-2.00 מ' בהתאם לבינוי הקיים והמתוכנן הצמוד לו ממערב בהתאם למדיניות העירונית.

בשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. לא יותרו פתחים להוצאת אוויר מהמרתפים ומתקנים טכניים בשטחים עם זיקת הנאה. לא תתאפשר פליטת אגוזי הגנרטור בשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהייה הציבור.

מקומות הישיבה במפלס הקרקע יהיו מגוונים ויעשה שימוש בסוגי ריהוט רחוב שונים בהתאם לפרטי העירייה הסטנדרטים, ולכלל המשתמשים במרחב.

יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח.

השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר ושהייה הולכי רגל, יהיו פתוחים למעבר ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

פיתוח השטחים בזיקות הנאה יהיו בפרטים סטנדרטים עירוניים ויתוחזקו על ידי העירייה- בכפוף לחתימה על הסכם בנושא- מומלץ שכל שטחי הפיתוח במפלס הקרקע יתוחזקו על ידי העירייה – תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על הסכם לנושא זה

ינטעו מקסימום עצי צל חדשים לטובת יצירת מרחב מוצל, נוח ונעים לשימוש, תוך שמירה על העצים הקיימים במרחב, עפ"י סקר העצים המאושר.

חניות האופניים ימוקמו בסמוך לצמתי הרחובות ממזרח, וכן ימוקמו מתקני אופניים רבים ככל הניתן במעבר הולכי הרגל ממערב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

חניות האופניים ימוקמו בסמוך לצמתי הרחובות ממזרח, וכן ימוקמו מתקני אופניים רבים ככל הניתן במעבר הולכי הרגל ממערב.

3.2 פיתוח השטח

א. שטח פנוי מבנייה - התכנון יעמוד בדרישות התכנית הראשית לשטחים פנויים לניהול מי נגר - לפחות 15% משטח המגרש יוותר נקי מכל בנייה בתת/על הקרקע לטובת חלחול מי נגר ונטיעת עצים שטח זה לא יפוצל לשטח הקטן מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מבניה בתת הקרקע.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' לשתילת עצים) ולפחות 0.5 מ' באזורים המתוכננים לשתילת שיחים וכדומה. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ג. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח, פרט לאזורים מוגדרים. יתאפשר שימוש בחומרים כגון: אבן טבעית, דקים למיניהם, פלדות, בטון וכדומה וכמובן ריצוף עירוני.

4. מאפייני בניה ירוקה

תקינה לבנייה ירוקה

א. 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. **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 ואכסון מלונאי בפרוייקט לא יפחת מ-B; ו/או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED.

ב. אנרגיה

על גגות המבנים יותקנו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת, אשר ייצרו את הכמות הנדרשת של אנרגיה בהתאם להנחיות המפורטות במסמך "סקר האנרגיה לשלב תוכנית עיצוב - ריב"ל יד חרוצים", ובהיקף ייצור שלא יפחת מ-137,500 קוט"ש לשנה כפי שמפורט בסקר המאושר

ג. תשתיות אנרגיה

a. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים

וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0023-23

קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

b. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

i. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

ii. **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 20235. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

ד. דו"ח רוחות

תוצאות בדיקות הרוח בכל המהירויות הנדרשות בבדיקה לא העלו חריגות לכל שימוש-כלומר, התכנון מאפשר משטר רוחות נוח ובטיחותי. על פי מסקנות הדו"ח, התכנון המוצע מאפשר זרימת רוח בעוצמה סבירה ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים..

ה. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

מניתוח מניפת הצל של הפרויקט עולה כי מרבית המבנים המוגדרים כשימושים רגישים זוכים לחשיפה מספקת לקרינה עפ"י הקריטריון, למעט 3 מבני מגורים ברחוב נחמני בשכונת לב העיר הסמוכה. כמו כן הפרויקט כמעט ואינו משפיע על חשיפה לקרינה ע"ג חזיתות מגדלי מתחם חסן עראפה מצפון. מבדיקה שנערכה על שצ"פ מצפון לפרויקט נראה כי מניפת הצל מפחיתה את רמת החשיפה לקרינה בשצ"פ בכ-21%. תכנון הפיתוח במגרש תורם לשיפור משמעותי לעמידה בקריטריון לצל נוחות בחודשי הקיץ.

ו. דוח סנוור טורדני

עפ"י ממצאי הדו"ח שאושר ביום 16.8.2023 ישנה עמידה מלאה בקריטריונים לבטיחות, לנוחות והשפעה על אפקט אי חום עירוני. תכנון מעטפת הבניין ימזער את השפעת הסנוור על סביבתו.

ז. סקר עצים

סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר מוטמעים במסמכי התכנית.

ח. ניהול מי נגר

i. בהתאם לדרישת העירייה נדרש לניהול 30 מ"ק/דונם/יממה. לצורך עמידה בדרישות העירייה נדרש לנהל 95 מ"ק/יממה. התוכנית המוצעת מנהלת 370 מ"ק/יממה ע"י ניהול נגר על גג המבנה ושימוש בקידוחי החדרה כ 390% יותר מדרישת העירייה.

ii. הנספח עומד בדרישות לניהול נגר של תמ"א 1.

iii. לנספח ההידרולוגי צורף תוכנית ניקוז כללית המציגה את נקודת חיבור עודפי המים במקרה של סופות קיצון.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

iv. התוכנית המוצעת מקטינה ב 67% את נספח הנגר העודף המגיע על מערכות התיעול העירוניות.

v. התוכנית שומרת על שטח פנוי לחלחול של 6.3% בלבד וזאת משני טעמים.

1. בשטח התוכנית ישנו מבנה לשימור היוצר מגבלות בניה אשר אינם מאפשרות השארת שטחים נרחבים לצורך חלחול.

2. הקרקע באזור המבנה הינה קרקע חרסיתית שמנה אשר אינה מחלחלת ואינה מומלצת לחלחול וזאת בגלל השפעות של תפיחת קרקע על יציבות המבנה. יועץ הקרקע בפרויקט מבקש להימנע מחלחול מים בסמוך למבנה.

ט. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

י. איורור הדירות

אסטרטגיית האורור בתכנית מבוססת בכלל השימושים על אורור מאולץ (גם במגורים) ותסופק למשרדים ספיקה גדולה ב-30% מהדרישות המינימליות בתקן-ASHRAE 62.1-2010 (ת"י 6210). התכנית תעמוד בדרישות קרדיט Minimum Indoor Air Quality Performance של LEED גרסה 4.

יא. דו"ח תרמי עקרוני

צירוף חתכי קירות עקרוניים, מפרט בידוד תרמי עקרוני וציון שטחי זיגוג העומדים בת"י 1045 ו 5282 .

יב. ריצופים

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

יג. **חניות אופניים** החניות 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 לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 2023-0023

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר :

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה 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. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. הבטחת בניית דירות בהישג יד.
6. רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת השטחים בזיקת הנאה, כולל מתן אפשרות לתחזוקה עירונית
7. הבטחת מנגנון תחזוקה
8. הבטחת שימור המבנה בריב"ל 12
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. 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 בתכנית לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר :

1. ביצוע בפועל של כל התנאים להגשת היתר בניה
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ולכלי רכב ברמפת החניון ובזיקת הנאה לרכב למגרש השכן.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב יפו
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. השלמת בניית הדירות בהישג יד
7. אישור התקשרות עם חברת ניהול
8. חתימה בפועל על הסכם תחזוקת השטחים בזיקת הנאה
9. שימור בפועל על המבנה בריב"ל 12 בהתאם לתיק התעוד
10. הצגת תעודות ואישור כמויות למחזור/פינוי פסולת בניין/אסבסט מאתר מורשה
11. 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 אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1-2010 ASHRAE כחלק מהסמכת ה-LEED.
12. 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23

חוו"ד יחידה אסטרטגית

שטחי ציבור:

טרם נקבע שימוש ציבורי. נדרש להיצמד להנחיות הגנריות עבור שטחי ציבור מבונים על מנת לאפשר גמישות מקסימאלית בקביעת השימוש. תבחן היתכנות עבור שירותים נורמטיביים לחינוך לגיל הרך גג המסד הינו בשימוש משותף ותתאפשר גישה טובה ואיכותית מתוף המבנה הציבורי אל הגג.

תמהיל יחידות דיור:

הוראות תא 5042 4.1.2 א 1

בהתאם למדיניות מרחב שבח:

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

התוכנית קבעה:

שטחי מגורים בהיקף של 8,540 מ"ר
6,800 מ"ר עיקרי
1,740 מ"ר שירות
מתוכם:

1,725 מ"ר עיקרי ושירות עבור דיור בהישג יד

שטחה של מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות הינו 12*מספר יחידות דיור בבניין.

הצעת היזם:

58 יחידות דיור במחיר שוק, 17 יחידות דיור בהישג יד בהיקף של 5869 מ"ר + 117 מ"ר עיקרי לטובת מרפסות סה"כ שטח לטובת דירות המגורים 5986 מ"ר.

חוו"ד 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).

תמהיל הדב"י יתפצל כך:

שליש דירות קטנות עד 60 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-50 מ"ר), שליש דירות בינוניות 60-80 מ"ר (שטח דירה ממוצע כ-70 מ"ר) ושליש דירות הבינוניות גדולות 80-100 מ"ר (שטח דירה ממוצעת כ-90 מ"ר).

כיוון שהתוכנית קובעת 17 יח"ד דב"י כל קטגוריה תכיל בין 5-6 יח"ד ובתנאי שכל שטחי הדב"י יתקבלו במלואם בהתאם להוראות התוכנית. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב'

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. התכנית הראשית קבעה כי שטח הגג יסומן בזיקת הנאה לציבור בשעות פעילות הבניין. מומלץ כי החלטת הועדה תחדד נושא זה ותקבע כי שטח הגג יהיה פתוח ונגיש לכלל הציבור לפחות בין השעות 8-21 ובהתאם לקבוע בחוק עזר עירוני.
2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת, תכנית הפיתוח כולל הצגת סגירות חורף, הצגת מיסתורי כביסה כחוק לכל הדירות, הצגת חזית מסחרית בהתאם לדרישות התכנית, קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה בגג המבנה לשימור, קביעת אחריות תחזוקה בשטחים הפתוחים לתחזוקה עירונית.
3. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן מוצגת עם הוראות גרורות לשטח זה (במידה ועד לדיון בבקשה להוצאת היתר בניה תקבע העירייה 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).
4. הצגת חתכי רחוב קיימים ומומלצים
5. אישור הגורמים הבאים:

- תכנון אסטרטגי- שטחי ציבור ותמהיל יח"ד
- אגף תנועה תוך התאמה למדיניות שבח, חניות אופניים וכו'
- המחלקה לבניה בת קיימא
- מחלקת שימור
- אגרונום העירייה כולל היתייחסות לשימור עצים בסמוך לשביל אופניים מתוכנן
- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון שטחים הציבור במבנה. חישוב השטח הציבורי: כל המסדרונות, גרמי המילוט והשטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור לא יהיו מחושבים במניין שטחי הציבור. תיאום תכנון, גובה הקומות ופריסת השטחים הציבורים.
- הרשות לאיכות הסביבה – כולל מיקום פתחי אוורור חניונים
- אגף תברואה
- תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-23ב' מיום 20/12/2023 תיאור הדיון:

מנדי רוטברד: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת.
אורלי אראל: אנו מבקשים להדגיש את הנאמר בחוות דעת הצוות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/5042(1) - ריב"ל 12 יד חרוצים 9	20/12/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0023-23ב'

שושנה בר לב: בסעיף מס' 1 מבקשים להדגיש בוועדה את שעות הפעילות של הגג, צויין בתב"ע שזה בשעות פעילות הבניין, מבקשים לקבוע שלכל הפחות זה יהיה מהשעה 8:00 בבקר ועד 21:00 בערב לכל הפחות.
ליאור שפירא: מאושר בהצלחה.

בישיבתה מספר 0023-23ב' מיום 20/12/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. התכנית הראשית קבעה כי שטח הגג יסומן בזיקת הנאה לציבור בשעות פעילות הבניין. שטח הגג יהיה פתוח ונגיש לכלל הציבור לפחות בין השעות 8:00 ל – 21:00.
2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב המבנה וחומרי הגמר במעטפת, תכנית הפיתוח כולל הצגת סגירות חורף, הצגת מיסתורי כביסה כחוק לכל הדירות, הצגת חזית מסחרית בהתאם לדרישות התכנית, קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה בגג המבנה לשימור, קביעת אחריות תחזוקה בשטחים הפתוחים לתחזוקה עירונית.
3. לתכנית עיצוב זו טרם נקבע שימוש לשטח הציבורי הבנוי לכן מוצגת עם הוראות גנריות לשטח זה במידה ועד להגשת הבקשה להוצאת היתר הבניה תקבע העירייה את השימוש לשטח הציבורי יערכו בתכנית העיצוב שינויים בהתאם באישור מה"ע .. 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).
4. הצגת חתכי רחוב קיימים ומומלצים
5. אישור הגורמים הבאים:

- תכנון אסטרטגי- שטחי ציבור ותמהיל יח"ד
 - אגף תנועה תוך התאמה למדיניות שבח, חניות אופניים וכו'
 - המחלקה לבניה בת קיימא
 - מחלקת שימור
 - אגרונום העירייה כולל היתייחסות לשימור עצים בסמוך לשביל אופניים מתוכנן
 - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון שטחים הציבור במבנה. חישוב השטח הציבורי: כל המסדרונות, גרמי המילוט והשטחים שאינם משרתים באופן יומיומי את שטחי הציבור לא יהיו מחושבים במניין שטחי הציבור. תיאום תכנון, גובה הקומות ופריסת השטחים הציבורים.
 - הרשות לאיכות הסביבה – כולל מיקום פתחי אוורור חניונים
 - אגף תברואה
 - תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון