

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית :

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין רחובות אבן גבירול ממערב, יהודה המכבי מצפון, מרים החשמונאית ממזרח וסמטת חוני המעגל מדרום.

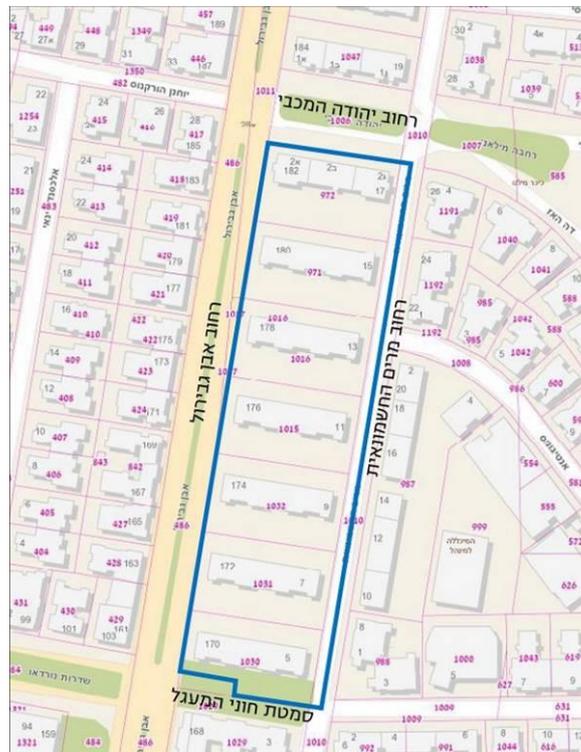
כתובת:

תל אביב יפו

רח' אבן גבירול 170-182

רח' מרים החשמונאית 5-17

רח' יהודה המכבי 2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	971-972, 1015-1016, 1031-1032	1010, 1030

שטח התכנית :

14.966 דונם

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0001-25

מתכננים :

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכלות נוף: צ'סלר סולומון אדריכלות נוף
יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים
יועץ סביבתי: וואווא אדריכלות ירוקה בע"מ (WAWA)
יזם: קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ, בית וגג ג.ל.
בעלות: רשימת הבעלים שמפורטת בנספח א למסמך זה

מצב השטח בפועל :

בתחום התכנית 7 מבני מגורים בהעמדה ניצבת לרחוב אבן גבירול. במרבית המבנים לא קיימת חזית פעילה. לכל מבנה 3 כניסות וחצרות משותפות בין המבנים. סה"כ קיימות 150 יח"ד. בתאי שטח 100-105 קיימות 22 יח"ד בכל תא שטח, בתא שטח 106 קיימות 18 יח"ד.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/מק/4825 "שיכון פועלי הנמל דרום" אושרה למתן תוקף בתאריך 25/1/23. מטרת התכנית היא לאפשר התחדשות המבנים הקיימים כולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור בנויים. התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב המגדירות גובה, מספר קומות, צפיפות ופיתוח קרקע בהתאם למדיניות רחוב אבן גבירול ועל פי סעיף 23 לתכנית מתאר ארצית 38. בנוסף, התכנית מטמיעה את ההפקעה הכלולה בתת"ל 71' והפקעה נוספת לטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים הקיים ברחוב. סה"כ מותרות 430 יח"ד בתחום התכנית, שטח ממוצע בכל תא שטח יהיה 80 מ"ר עיקרי ליחידת דיור. לפחות 25% מכלל יחידות הדיור בכל בניין יהיו דירות קטנות בשטח כולל (עיקרי ושירות) של עד 65 מ"ר. בתאי שטח 101-105 יוקצו 10% ממספר ושטח הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה.

גובה הבינוי בתאי שטח 101-105 הינו בין 8-9 קומות בהתאם להוראות התכנית ולנסיגות המחייבות, בתאי שטח 100 ו-106 גובה הבינוי הינו 9 קומות בהתאם להוראות התכנית ולנסיגות המחייבות. בתאי שטח 101-105 בקומת הקרקע באגף אבן גבירול קולונדה הפונה לרחוב ושטחי מסחר, בקומה ראשונה שימושי תעסוקה בהיקף שלא יפחת מ-240 מ"ר (עיקרי + שירות) לכל בניין. בתאי שטח 100 ו-106 בקומת הקרקע בכל אחד מהבניינים שימוש ציבורי מבונה בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-250 מ"ר (עיקרי + שירות). בהתאם לכך התכנית קובעת 2 מתחמי איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ה-1965. תכנית הבינוי תהיה עד 60% בכל תא שטח לא כולל מרפסות זיזיות ובתא שטח 106 עד 70%.

בכפוף לסעיף 6.1 לתכנית תא/מק/4825, תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע :

התכנון המוצע תואם את הוראות התכנית הראשית. אין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתכנית הראשית. מוצע בינוי רציף מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית המהווה דופן לשני הרחובות וחובק חצרות פנימיות. לכל בניין שלושה אגפים – אגף אבן גבירול, אגף חצר פנימית ואגף מרים החשמונאית.

בתאי שטח 100 ו-106: הבינוי בשלושת האגפים בגובה 8 קומות וקומת גג חלקית.
בתאי שטח 101-105: הבינוי בגובה משתנה המייצר הדרגתיות בין הרחוב הראשי אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית. בחלקו הגבוה של כל בניין 8 קומות וקומת גג חלקית (אגף אבן גבירול ואגף החצר הפנימית) ובחלקו הנמוך 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (באגף מרים החשמונאית).

הבינוי לרחוב אבן גבירול הינו בקו בניין אפס עם מרפסות פנימיות ללא הבלטה מעבר לקו הבניין. עומק אגף אבן גבירול לא יפחת מ-12 מ'. באגף החצר הפנימית ובאגף מרים החשמונאית מרפסות מובלטות עפ"י המוגדר בהוראות התכנית. בקומת הקרקע באגף אבן גבירול מוצעים שטחי מסחר הפונים לזיקת

הנאה בקולונדה המלווה את כל אורך החזית. עומק שטחי המסחר לא יפחת מ 5 מ' ב -50% לפחות מאורך החזית המסחרית ו-3 מ' ביתרת החזית.
בתאי שטח 101-105 בקומה הראשונה באגף אבן גבירול מוצעים שטחי תעסוקה בהתאם להוראות התכנית.

בתאי שטח 100 ו-106 מוצעים שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה. הכניסות למבני הציבור הינן מרחוב יהודה המכבי (עבור מבנה הציבור בתא שטח 100) ומרחוב חוני המעגל (עבור מבנה הציבור בתא שטח 106). יתכנו כניסות למבנה הציבורי מתוך החצרות הפנימיות בכפוף לתאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. הכניסות למגורים מרחוב מרים החשמונאית, מהחצר הפנימית או מרחובות יהודה המכבי וחוני המעגל הכל בתאום עם אדריכל העיר ואגף מבני ציבור מתחת לכל שבעת הבניינים חניון משותף, הכניסות לחניון מרחוב מרים החשמונאית בשתי רמפות לרכבים כמסומן בתכנית הבינוי והפיתוח. קו הבניין למרתפים כלפי רחוב מרים החשמונאית יהיה בנסיגה של 2 מ' מגבול המגרש למעט עבור פתחי הכנסת ציוד לתדרי טרפו על פי הנחיות חברת חשמל. בקומת הקרקע חצרות פנימיות ובהן פיתוח נופי, אזורי שהייה ופעילות. שטח החצר בתאי שטח 100-105 לא יפחת מ-200 מ"ר לכל תא שטח והשטחים המגוונים בה לא יפחתו מ-60% משטח החצר. שטחי החצרות המוצמדים למבנה הציבור בתאי שטח 100 ו-106 יהיו עפ"י המסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור אגף מבני ציבור. בכל אחד מגרעיני המגורים ימוקם בקומת הקרקע חדר אופניים לשימוש הדיירים וחניות אופניים נוספות בפיתוח ובמרתפים כמפורט התכנית הפיתוח ובנספח התנועה. במגרשים בהם לא ממוקמת רמפת חניה, תיקבע זיקת הנאה ברוחב של לפחות 1.5 מ' מכל מגרש כך שתישמר רצועה ברוחב של לפחות 3 מ' מצטבר למעבר הולכי רגל מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית.

בתא שטח 100 מוצעות 59 יח"ד, בתאי שטח 101-105 מוצעות 55 יח"ד בכל תא שטח, בתא שטח 106 מוצעות 47 יח"ד. סה"כ מוצעות 381 יח"ד בתחום התכנית (מותרות עפ"י הוראות התכנית עד 430 יח"ד).

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הפרויקט מהווה בלוק עירוני המוקף בארבעה רחובות. בתחום הפרויקט 7 בניינים, 5 מרכזיים בתאי שטח 101-105 אשר פונים לרחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית, בניין פינתי אחד בדופן הדרומית של הפרויקט (תא שטח 106) פונה לרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית וחוני המעגל ובניין פינתי שני (תא שטח 100) בדופן הצפונית של הפרויקט פונה לרחובות אבן גבירול, מרים החשמונאית ויהודה המכבי. מוצע בינוי רציף מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית המהווה דופן לשני הרחובות וחובק חצרות פנימיות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים בהתאם לתכנית תא/4825 – "שיכון פועלי הנמל דרום":

- גובה קומת הקרקע המסחרית באגף אבן גבירול יהיה עד 6.0 מטרים, יותרו יציעים למסחר עפ"י הוראות התכנית.
- גובה קומת הקרקע הציבורית במבנים הפינתיים (תאי שטח 100 ו-106) יהיה לפחות 4.50 מטרים.
- גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו.
- גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מטרים כולל מעקה.
- גובה קומת המרתף העליונה יהיה עד 5.0 מטרים.
- בתאי שטח 100 ו-106 – גובה הבינוי מעל הקרקע יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית, תותר הבלטת ארובה לאוורור בתי אוכל ולשחרור עשן מרתפים עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.
- בתאי שטח 101-105 – גובה הבינוי מעל הקרקע באגף אבן גבירול ובאגף החצר הפנימית יהיה עד 8 קומות וקומת גג חלקית, באגף מרים החשמונאית יהיה עד 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות. תותר הבלטת ארובה לאוורור בתי אוכל ולשחרור עשן מרתפים עד 2 מ' ממעקה הגג העליון.

ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/מק/4825 – "שיכון פועלי הנמל דרום":

תא שטח 100 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול: 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית: 4 מ'
- קו בניין קדמי לרחוב יהודה המכבי: 4 מ'
- קו בניין צידי: 3 מ'

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0001

- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול, 3 מ' לרחוב יהודה המכבי

תאי שטח 101-105 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול : 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית : 4 מ'
- קו בניין צידי : 3 מ'
- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול

תא שטח 106 –

- קו בניין קדמי לרח' אבן גבירול : 0 מ'
- קו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית : 4 מ'
- קו בניין קדמי למגרש 2242 (הפונה לרחוב חוני המעגל) : 0 מ'
- קו בניין צידי : 3 מ'
- קו בניין לקולונדה בקומת הקרקע – 4 מ' לרחוב אבן גבירול

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות –

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה	עד 55	2	141	37%
דירה בינונית	60-80	2-3	44	11.5%
דירה בינונית גדולה	80-105	3-4	22	6%
דירה גדולה	מעל 105	4-5	174	45.5%

ה. דיוור בר השגה-

בתאי שטח 101-105 יוקצו 10% ממספר הדירות המהוות תוספת מעל המצב הקיים לטובת דיוור בהישג יד לתקופה של 20 שנה בהנחה של 40%. בתאי שטח 101-105, בכל בניין קיימות 22 יחיד ומתוכננות 33 יחיד נוספות על המצב הקיים מיתוכן יוקצו 3 דירות בשטח של 72.5 מ"ר לדירה, שה"כ שטח דירות הדב"י בכל בניין יהיה 217.5 מ"ר המהווה 10% משטח דירות התוספת על המצב הקיים בכל אחד מחמשת הבניינים עבור דיוור בר השגה, דהיינו 15 דירות דב"י שה"כ בתחום הפרויקט.

ו. שטחים ציבוריים –

- בתאי שטח 100 ו-106 יוקצו שטחי ציבור מבונים בקומת הקרקע בכל תא שטח בהיקף כולל של 250 מ"ר (190 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות) בכל מגרש. בנוסף, במידת הצורך יוקצו שטחים תת קרקעיים לטובת הפעלת השימוש הציבורי בהיקף של עד 120 מ"ר בכל תא שטח, תותר תוספת שטח של 10% בתת הקרקע במידת הצורך ובאישור מהנדס העיר.
- השימוש הציבורי בשני תאי השטח הינו מעונות יום ורסטילים.
- הכניסה לשטח הציבורי בתא שטח 100 (אבן גבירול 182) תהיה מרחוב יהודה המכבי, הכניסה לשטח הציבורי בתא שטח 106 (אבן גבירול 170) תהיה מרחוב חוני המעגל. תיתכן גמישות במיקום הכניסות, ייתכן ויתאפשרו מתוך החצרות הפנימיות. גובה קומת הקרקע הציבורית יהיה לכל הפחות 4.5 מ'.
- חזיתות השטחים הציבוריים יאפשרו פתיחת חלונות, פתחים או אורור לכל החללים צמודי מעטפת.
- לשטחי הציבור יתווספו שטחי חצרות בהיקף הנדרש עפ"י השימוש שנקבע ובהתאם לנתוני המגרש והתכנית, ניתן יהיה לקרות את החצרות המוצמדות לשטחי הציבור בקירוי מלאעד גבול המגרש הצידי ובהתאם להנחיית אגף מבני ציבור.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 13 - 0001-25ב'	תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- חישוב השטח הציבורי יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. פריסתו הסופית תקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים, במידה ותידרש תקרה כפולה לצורך הפרדת מערכות השטח הציבורי משאר מערכות הבניין הפתרון יבחן בטרם אישור תכנית העיצוב. תקרת ההפרדה לא תהיה כחלק מגובה הקומה הציבורית, גמישות בנושא תינתן בתיאום עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים המהווים מגבלה למימושים.
- יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי (תתאפשר גמישות לנושא מילוט).
- שטחי הממ"מ יתאימו לשימוש שיקבע.
- דרכי המילוט, מיקומם ורוחבם יתוכננו בהתאם לשימוש שיקבע.
- המפתח בין העמודים והעומס השימושי יותאמו לשימוש שיקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
- איוורור החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות. פתרון סופי יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ויהיה באישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
- איוורור השטחים הציבוריים הממוקמים בקומת המרתף העליונה יאווורו עפ"י התקנים והנחיית הגורמים הרלוונטים ובהתאם להנחיית העירייה.
- במקרה של קרבת רמפת חניה ירידה לחניון יעשה טיפול מתאים בגדר/ באלמנט הפרדה בין רמפת הירידה לחניון לבין חצר מעון היום. הנושא יתואם עם הרשות לאיכות הסביבה טרם קליטת הבקשה להיתר
- **תנאי לחתימה על תכנית העיצוב הינו אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית.**
- **תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.**

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

עקרונות העיצוב של חזית אבן גבירול נשענים על שימוש בגריד המייחד את השפה האדריכלית ברחוב ותורם לייחודו כרחוב הראשי של העיר. עיקרון עיצובי זה יחול על החזיתות לרחוב אבן גבירול.

א. חומרים –

- חזיתות המבנים יחופו בטיח בהיר/ וואשפוף עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח כדוגמת אלוקובונד/פרודמה או בטון חשוף. לפחות 30% משטח החזית יהיה טיח או שווה ערך באישור אדריכל העיר. בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית 14%. זכוכית הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

ב. מרפסות –

- הבינוי לרחוב אבן גבירול הינו בקו בניין אפס עם מרפסות פנימיות הכלולות בנפח הבניין ללא הבלטה מעבר לקו הבניין, עומק המרפסות לא יעלה על 2.6 מ'. תותר הבלטת מרפסות בעומק של 1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזית מרים

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 13 - 0001-25ב'	תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני

החשמונאית ולחצר הפנימית. לרחוב יהודה המכבי וסמטת חוני המעגל תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מטרים מקו הבניין.

- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה ובהתאם לחוק.
- קיים איסור על הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. קומה טיפוסית –

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

ד. מסתורי כביסה –

- יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים ולא יבלטו ממישור הקיר החיצוני. עומק המסתור יהיה 0.6 מ' לפחות ואורכו 2 מ'.
- בדירות הקטנות (עד 65 מ"ר) וכן לדירות הפונות לכל החזיתות בהן קיים כיוון אוויר אחד – לא יחויבו מסתורי כביסה, על פי הוראות התכנית. לדירות אילו ינתן פתרון לתליית כביסה מוסכם על ידי אדריכל העיר ויוצגת כחלק מהיתר הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

- סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים ויאושרו במסגרת רישוי עסקים.

ו. שילוט –

- שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית –

- גגות המבנים ישמשו עבור מיקום מערכות טכניות, בכל מקרה לא יבלטו המערכות מעל למעקה הגג העליון למעט ארובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון לצורך אוורור בתי אוכל ומטבח מבשל של שטחי ציבור בקומת הקרקע ולמעט ארובת פליטה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון עבור מערכת אוורור חניונים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 50 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

ח. בריכות שחיה –

- בהתאם להוראות התכנית הראשית תותר הקמת בריכות שחיה בגגות המבנים בהתאם לגובה המותר בהוראות התכנית, מיקום הבריכות יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1 מטרים ממעקה הגג, יותר מעקה שקוף לבריכה. לא יותר קירוי מעבר לגובה הקבוע בהוראות התכנית. כל זאת בכפוף לעמידה בהוראות בנושא גג מועיל

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0001-25

ט. תאורה אדריכלית –

- התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- בתאי שטח 105-101 לכל בניין 3 כניסות נפרדות – כניסה ללובי מגורים מרחוב מרים החשמונאית (הכניסה בתחום הקומה המפולשת), כניסה ללובי מגורים מהחצר הפנימית וכניסה נוספת ללובי תעסוקה מהחצר הפנימית.
- בתאי שטח 100 ו-106 לכל בניין 3 כניסות נפרדות – כניסה ללובי מגורים מרחוב מרים החשמונאית, מהחצר הפנימית ומרחוב יהודה המכבי.
- הכניסה מרחוב יהודה תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב. יש למקסם את השטחים המסחריים לחזית זו.
- כניסה לשטחים הציבוריים מרחוב חוני המעגל ויהודה המכבי.
- בכל תחום הפרויקט ימוקמו 2 רמפות כניסה לחניון מרחוב מרים החשמונאית. הרמפות ישרתו את כלל הפרויקט וימוקמו בתחום הבינוי בהתאם למוצג בתכנית.

ב. קומת הקרקע

- בתאי שטח 106-100, בקומות הקרקע של כל שבעת הבניינים, תחוייב באגפי אבן גבירול חזית מסחרית וקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. בחזית זו לא תותר הצבת מתקנים טכניים ומיקום כניסות מבני המגורים.
- עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים.
- באגפי החצר הפנימית ומרים החשמונאית יותרו מבואות, שטחים משותפים לכלל הדיירים ומגורים ללא הצמדה של חצר פרטית לדירות קרקע.
- החצרות הפנימיות שבין הבניינים יפותחו באופן שיכלול גינון ונטיעת עצים בוגרים על פי מפרט עירוני. בתאי שטח 105-100 שטח החצר הפנימית לא יפחת מ-200 מ"ר כאשר 60% משטחה יהיה מגונן וינטעו בו עצים בוגרים.
- תכסית המבנים לא תעלה על 60% למעט תא שטח 106 בו תותר תכסית עד 70%.
- לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות כנדרש ועפ"י השימוש שייקבע

ב. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתאפשרו שטחים לחדרי אופניים, מחסנים, מועדון דיירים ולובאים משותפים לרווחת הדיירים. פירי הכנסת אוויר לקומות המרתף ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בחלק מהבניינים יוצבו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב מרים החשמונאית חדרי פינוי אשפה באישור מחלקת תברואה.

2.4 נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - 0001-25

2.5 תנועה

- מתוכנן חניון תת קרקעי בן 2 קומות משותף לכל המגרשים.
- הכניסות לחניון תתאפשרנה באמצעות שתי רמפות מרחוב מרים החשמונאית. לא יותרו רמפות נוספות. הרמפות ימוקמו במסגרת קומת הקרקע הבנויה כמפורט בתכנית הפיתוח.
- בקומות המרתף יתוכננו חניות למגורים לפי תקן 0.8:1 בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- למסחר ולתעסוקה התקן יהיה 0 בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- תקן החניה לשטחי ציבור יהיה 1:2 – לכל כיתת מעון/גן יתוכננו 2 חניות. סה"כ 8 חניות עבור תא שטח 100 ותא שטח 106. החניון ישרת את כל 7 הבניינים והשימושים השונים.
- בכל שטחי החניון יחויב רישום המעברים כזיקת הנאה לכלי רכב למגרשים סמוכים
- תקן חניות האופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קימא תא/9144
- תקן חניות אופנועים יהיו על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
- פתרון חניית האופניים יתבסס על חדרי אופניים בקומת הקרקע, מתקני חניית אופניים המשולבים בפיתוח השטח ובקומות המרתף.
- פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד. תינתן גמישות לפריקה וטעינה עבור שטחי הציבור במפלס קומת הקרקע והכל בתיאום עם אגף התנועה.
- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש הסחיר ותשמר רצועה של לפחות 2 מ' פנויה ממרתף לרחוב מרים החשמונאית למעט עבור פתחי הכנסת ציוד לחדרי טרפו על פי הנחיות חברת חשמל.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** –
- כל המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים וחדרי חשמל יתוכננו בתת הקרקע. פתחי הורדת ציוד חח"י לחדרי שנאים ימוקמו בהתאם להוראות חח"י וישולבו בפיתוח השטח, תינתן אפשרות למקם פתחים אלו וחדרים להורדת ציוד חח"י בצמוד לגבול המגרש הקדמי לרחוב מרים החשמונאית. בפרויקט יתוכננו צוברי גז טמונים בפיתוח המגרש או חדרי גז אשר ימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין בהתאם לדרישות חברות הגז והנחיות יועץ הבטיחות, חדרי גז יתוכננו בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, תקשורת, מ"א, גז, אינסטלציה, שחרור עשן קומתי ואוורור מאולץ המשרתים את הדירות. חדרי טרפו ימוקמו במפלס 1- במרחק שלא ייקטן מ-5 מ' מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לסימולצית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לשלב היתר הבנייה. לשטח בתחום השפ"פ שבטווח ההשפעה של חדרי הטרפו תוגבל הגישה באמצעות גידור או צמחיה לחילופין, ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה. השהייה לא תוגבל באזור שבמהותו מהווה אזור מרכזי בחצר המשותפת
- מיקום גנרטור לחרום על גג תא שטח 101 באגף אבן גבירול אשר יכלול חופה אקוסטית. כמו כן תמוקם ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
- כל המערכות והמתקנים ההנדסיים יורחקו משטחי הציבור ולא יהוו מגבלה למימושם.

ב. אנרגיה מתחדשת:

- היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 93,000 קוט"ש בשנה, המהווים כ- 2.5% מהצריכה הכוללת בבניין.
- חימום מים סניטריים - מערכת חימום המים תעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25
- ג. **מערכות מיזוג אויר** – מעבי מיזוג אוויר ימוקמו בגג העליון של כל גרעין בכל בניין ויוסותרו על ידי מעקות הגגות או במסתורי כביסה דירתיים. המעבים של שטחי הציבור לא ימוקמו בחצרות שטחי הציבור, ימצא מקום מתאים בתיאום אגף הנכסים ואגף מבני ציבור בטרם קליטת הבקשה להיתר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0001-25

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים –

שחרור עשן והוצאת אויר מקומות המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, הכנסת אוויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים או לחילופין באמצעות פירי הכנסת והוצאת אוויר אשר ישולבו בנפח הבנוי של קומת הקרקע, במקרה זה יוצנעו הרפפות ככל הניתן על ידי צמחיה. מנדפים עבור שטחי המסחר והשטחים הציבוריים ימוקמו בגגות המבנים באגף אבן גבירול על מנת למנוע מטרדים בשל הפרשי גבהים בין האגפים. פירי מנדף המקשרים בין שטחי המסחר או השטחים הציבוריים בקומת הקרקע יהיו כחלק מהנפח הבנוי ויעלו עד למעקה גגות המבנים. תותר הבלטת ארובה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון לצורך אוורור בתי אוכל בקומת הקרקע. תותר הבלטת ארובת פליטה בגובה של עד 2 מ' ממעקה הגג העליון עבור מערכת אוורור חניונים עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב. איורור החניונים לא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות בשטחי הציבור.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

לכל גרעין בכל בניין יהיה חדר אשפה ומחזור לשימוש המגורים בקומת המרתף העליון, עבור שטחי המסחר והתעסוקה יהיה חדר אשפה ומחזור נפרד בקומת המרתף העליון, יתוכננו חדרי אצירת אשפה נפרדים עבור שטחי הציבור בשני תאי השטח. חברת הניהול של כל הבניינים תנייד את עגלות האשפה והמחזור מכל חדרי האשפה שבקומת המרתף העליון לחדרי פינוי אשפה שימוקמו בקומת הקרקע ויופנו לרחוב מרים החשמונאית. פינוי האשפה יבוצע מרחוב מרים החשמונאית בלבד. העברת העגלות מתת הקרקע לחדרי פינוי אשפה בקומת הקרקע תבוצע באמצעות מעליות אשפה ייעודיות. פינוי אשפה משטחי המסחר של כל הבניינים יבוצע באמצעות מסדרון שירות עורפי בשטחי המסחר המקשר את שטחי המסחר למעלית בלובי התעסוקה בקומת הקרקע או למעלית ייעודית לפינוי אשפה אשר יורדת לקומת המרתף העליון ולה גישה לחדר האשפה של המסחר והתעסוקה.

ו. הנחיות אקוסטיות –

כל פרטי החזיתות יהיו על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ז. כיבוי אש – ימוקמו רחבות כיבוי אש ברחוב מרים החשמונאית וברחוב אבן גבירול מחוץ לגבול המגרש. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או בשולי המגרש ובכפוף להוראות כיבוי אש.

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמנו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0001

2.7 בניה בשלבים :

הוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות הריסה דיפון, חפירה ובניית קומות המרתף של כל חמשת הבניינים המרכזיים (וכן הקמת 5 המבנים במגרשים אלו תבוצענה בהינף אחד ובשלב הראשון. זאת לכל הפחות בתאי שטח 101-105.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי –

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

במסגרת התכנית הופקעו שטחים לרחוב אבן גבירול לטובת הרכבת הקלה ולטובת רצף מדרכות ושבילי אופניים. בנוסף, קבעה התכנית הוראות לזיקות הנאה בין המגרשים המייצרות קישוריות לחצייה מרחוב אבן גבירול לרחוב מרים החשמונאית כלהלן :

א. זיקת הנאה להולכי רגל בתחום הקולונדה הפונה לרחוב אבן גבירול ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים ובחזית הפונה לרחוב יהודה המכבי ברוחב שלא יפחת מ-7 מטרים, מהם 3 מטרים בתחום הקולונדה. במגרשים בהם לא תמוקם רמפת חניה יקבעו זיקות הנאה ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מטרים בכל מגרש, באופן שיצרו יחד מעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-3 מטרים בין רחובות אבן גבירול ומרים החשמונאית.

ב. הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה – שטחי זיקת הנאה בתחום המדרכות יהיו המשכיים ורציפים למדרכות הקיימות יהיו בהתאם לסטנדרט של עיריית תל אביב יפו ויתוחזקו על ידי העירייה. לנושא זה יחתם הסכם בין יזם התכנית לעירייה כתנאי להיתר בניה. חומרי גמר בפיתוח בזיקות הנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב בהתאמה לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח

א. תכנית המבנים תהיה בהתאם להוראות התכנית-ולא תעלה על 60% למעט בתא שטח 106 בו תותר תכנית עד 70%. תכנית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות אשר בין היתר ימוקם ברצועה של 2 מטרים לפחות לאורך רחוב מרים החשמונאית. תותר היצמדות נקודתית ומינימלית של דיפון החניון לקו המגרש הקדמי לרחוב מרים החשמונאית לטובת פתחי הכנסת ציוד של חברת החשמל לחדרי הטרנספורמציה שבקומת המרתף בלבד. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' לפחות. בכניסות לחניה ישמר רצף המדרכה מול, עליית הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

ב. **בתי גידול לעצים בתוכנית** – עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ כמסומן בתכנית. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

ג. **עצים לשימור בתחום התכנית** – עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0001-25

ד. כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים בתחום רצועה ברוחב 2 מ' לאורך רחוב מרים החשמונאית. בתחום רצועה זו לא יותרו מרתפים למעט האמור לנושא חדר הטרפון. מפרט העצים ובתי הגידול יהיו חלק מתכנית העיצוב ויאושרו על ידי אגרונום העיריה.

4. מאפייני בניה ירוקה-

1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות.
2. דו"ח הצללות והעמדת המבנים - בוצע דוח הצללות, אין השפעה על הסביבה הבנויה למעט הצללה עצמית של המבנים במתחם הנובעת מהעמדת המבנים.
3. יעילות אנרגטית - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ויעמוד בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
4. ניהול מי נגר -
במגרש 15% שטח פנוי מבניה מגוון ברובו, ככל הניתן נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי
אטום שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון .
הגלשת עודפים מאזורי ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
5. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי המזגנים מהדירות לצורך העברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בסעיף ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
6. **איורור הדירות**
בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש ('דירות כלואות') יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יחידות הדירור והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי תקרה לא יפחת מ-52 אינטש.
7. **ריצופים**
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה כגון הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים.
8. **חניות אופניים וכלים זעירים**
מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן במגרש והגישה אליהן יהיו לפי מדיניות תכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - '25-0001

9. אנרגיה :

- היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו : 93,000 קוט"ש בשנה, המהווים כ - 2.5% מהצריכה הכוללת בבניין.
- **חימום מים סניטריים :** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP. 3.25 בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.

10. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים :

- א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ 52023. נוסף על כך, ב 15% מהחניות יש להקים הזנות לעמדות עתידיות לטעינת רכב חשמלי. עבור החניות המוצמדות לשטחי הציבור תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

11. סקר עצים :

- סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכולל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי והפרטי, אשר הוטמעו במסמכי התכנית.

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה :

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
 2. התייחסות אגרנום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור, לרצועת הנטיעות במרים החשמונאית ובתי הגידול בתכנית.
 3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי זיקת ההנאה והשטחים הפתוחים.
 4. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.
 5. למגרשים 101 -105 : אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י. בתאי שטח 100 ו-106 : תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור
 6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של שטחי הציבור מול גרמי העירייה.
 7. בניה ירוקה :
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 - מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. **תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0001-25

7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
 2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
 3. למגרשים 100 ו-106: ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
 4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
 5. אישור התקשרות מול חברת ניהול, חתום על ידי מנהלי חברת הניהול.
 6. בניה ירוקה:
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 gold ברמת לפחות.
 - הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חוו"ד מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר: מומלץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

1. **אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים:**
תכנית הפיתוח כולל מיקום ומספר חניות אופנייים, מיקום מתקנים טכנים כולל איורור מערכות וחניונים, סימון אזורים עליהם חלה מגבלת שהייה או שימוש כתוצאה ממיקום מתקנים טכניים (טרפז, איורור חניון, צובר גז וכו'), תצורת ומיקום שטחי מסחר, הכניסה מרחוב יהודה המכבי תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב, תוך הגדלת החזית המסחרית לחזית זו ככל הניתן, מיקום מסתורי כביסה.
2. **אישור סופי של הגורמים הבאים:**
 - האגרונום העירוני תוך הצגת מפרט בתי הגידול לעצים ברחוב מרים החשמונאית חלף עקירת עצים בתחום התכנית והצגת פתרון להעתקת עץ לשימור בחזית אבן גבירול. בכפוף לאישור נת"ע או מי מטעמם.
 - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים כולל התייחסות לנושא כניסות למבני ציבור בקרבה לכניסות למגורים, תצורה וגודל חצרות מוצמדות ושלביות ביצוע לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
 - מינהלת הרק"ל לשינוי במיקום העצים ברחוב אבן גבירול והתאמה לתכנון המוצג.
 - הכנסות מבניה לעקרונות הקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים במגרש.
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל אופן הטיפול בשצפ ברחוב חוני המעגל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25 ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון:

אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה
גילה גינסברג: שיכון פועלי הנמל דרום כוללת שבעה מבנים שמפנים את ה"כתף" לאבן גבירול 170-182. התכנית מייצרת חזית עם קולונדה וחזית מסחרית ו"פנים" לרח' אבן גבירול.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א. שיכון פועלי הנמל דרום	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13 - - 0001-25

התכנית כוללת הפקעה של 4 מטרים שמזיזה את הבניינים מזרחה על מנת לאפשר רציפות של שבילי אופניים והולכי רגל במקטע שבו מתוכננת יציאת הרכבת הקלה מתת הקרקע וכן הקצאה של 500 מטר צרכי ציבור ויחידות דב"י.

גידי בר-אוריין: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת
מאיה נורי: החצרות הן פרטיות (לדיירי הבניינים)?
גילה גינסברג: כן

מאיה נורי: יש ערך תכנוני אדריכלי לבניינים האלה ובעצם אנחנו מוותרים עליו ומרחיקים את הציבור מהשטחים האלה גם מהנראות וההליכה
ליאור שפירא: הציבור יכול להגיע לשבילים האלה?

מאי נורי: היום הוא לא מגיע כי סגור. סגרנו את השבילים, ממה זה נובע ולמה עושים זאת, האם זה יתפשט לעוד מקומות בעיר? לגבי עניין הנגישות האם הגבעה יוצרת מדרגות, איפה יש עוד מדרגות במרחב?
מיטל להבי: ההיצמדות לטיפולוגיה קיימת מאפשרת שימור עצים, אשמח לראות את מפת שימור העצים שהיא חלק מהתכנית. לעניין חתך רח' מרים החשמונאית הכניסות לחינונים יהיו מרחוב זה, יש שם היום שביל אופניים מה יעלה בגורלו? הבינוי לאבן גבירול צוין שהוא בקו אפס מצד שני נאמר שמרחיבים את הרחוב? מה הכוונה?

גידי בר אוריין: קו אפס לאחר הפקעה.
מיטל להבי: איפה ניתנים המענים לחינוך הילדים באזור? ידוע לי שיש מצוקה באזור זה. איפה השטחים הציבוריים והייעוד שלהם?

ליאור שפירא: יש לעשות זיקת הנאה ליד החניון הצפוני, לעשות מעבר מתפתל ליד העץ. היו דיונים לעניין השביל הדרומי ברח' חוני המעגל, מה קרה איתו? לגבי החינונים יש לשניהם רמפת כניסה ויציאה, הם מחוברים ביניהם?

גידי בר אוריין: כן, החינונים מחוברים אבל לא ייראו זאת, זה בתוך נפח הבניין. זה השיפור המשמעותי מהתב"ע, שיש רק 2 כניסות

ליאור שפירא: למה לא עושים חניון אחד עם כניסה אחת ויציאה אחת?

גידי בר אוריין: יש מס' רב של חניות

מלי פולישוק: כמה יחידות דב"י יהיו פה? החזית לרחוב אבן גבירול מאוד מאסיבית האם אי אפשר להכניס את עוצמות הבניה יותר פנימה? אפשר לעשות מרווחים יותר גדולים בבניינים בחזית של אבן גבירול. השטחים הירוקים הפנימיים היום מוזנחים אם הבינוי יהיה כלפי פנימה גם נשמור על הטפולוגיה וגם לא נפסיד זכויות בניה

מיטל להבי: מהו תקן חניית האופניים? אבקש לקבל הסבר לעניין הפריקה וטעינה גובה החניון ואיך ייכנסו המשאיות

גילה גינסברג: הייתה חשיבה לגבי אופי הרחוב והוחלט להפנות פנים לרחוב אבן גבירול ולא להפנות את החלק הצר. בניגוד לשכונות שבהן נשקל ערך שימורי פה לא מצאנו לנכון לשמר תצורת המבנים וההופעה הקיימת לאבן גבירול. פה שימרנו את החצר, הכוללת מלוי אדמת גן על מנת לאפשר נטיעות, מעבר להולכי רגל וזיקות הנאה שמאפשרת מעבר מצד לצד. לגבי הגבעה הייתה דילמה מה יותר טוב, לפצוע את החצרות עם רמפות או או להכניס אותן לתוך הבניין עם רמפה המחייבת הגבהה נקודתית, הוחלט שעדיף את להשאיר את המרווחים בין הבניינים כשטח ירוק ולהעביר את הרמפה לתוך הבניין.

אודי כרמלי: אפשר להגיד אם תהיה מדרגה בפיתוח או לא? אנו עובדים על פי תקני נגישות מלאים
גידי בר אוריין: מה שחשבנו שתהיה גבעה מאוד קלה ללא מדרגות יש אפשרות לשלב ספסל בגובה 45-45 ס"מ ללא מדרגות.

גילה גינסברג: יש נספח עצים והתכנית נבדקה ע"י האגרונום העירוני. הוחלט על רצועת של 2 מטר ללא מרתפים שאליהם יועתקו העצים ויתוספו נטיעות של עצים נוספים

גידי בר אוריין: עשינו אפילו 3 מטרים.

לכל אורך רחוב מרים החשמונאית אין מרתפים ולשם אפשר להעתיק את העצים ולשתול עצים חדשים.
גילעד ממשד בר אוריין: סקרנו בשטח את כל הפרטים במגרש. יש אומנם נראות של ירוק, אבל מעט מאוד עומדים בערכיות של שימור או העתקה. עשינו מגרעות במרתפים, יש שינוי בין נספח העצים המאושר בתב"ע לבין תוכנית העיצוב. בעיצוב יש יותר עצים. ניתן לראות זאת במסמכים של תוכנית העיצוב כולל סקר העצים

גילה גינסברג: לגבי שביל האופניים הוא נמצא בגדה השניה ולא נמצא בתחום התכנית. ההפקעה שאנו דורשים, של 4 מטרים תפנה מקום לשביל אופניים דו כיווני באבן גבירול.

מיטל להבי: תכנית התחבורה משנה את השביל או לא נוגעת בשביל?

גילה גינסברג: הוא לא בקו הכחול.

אודי כרמלי: התכנית נוגעת רק במגרשים הפרטיים

גילה גינסברג: תקן האופניים הוא שניים לאחד.

מיטל להבי: זה יהיה בתת הקרקע?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 13 - - '25-0001

גידי בר-אוריין: כן. שטחי ציבור נקבעו 500 מטר שמוקמו במגרשים הקיצוניים אחד לחוני המעגל והשני פונה לכיכר מילאנו, הדברים מתואמים עם פרוגרמה חינוכית למעונות, עונים על הקריטריונים של גובה קומה וכו'.

מיטל להבי: התכנית יגיעו אלינו?

אודי כרמלי: בהיתר בניה, אם התוכנית תגיע לכאן. בתוכנית עיצוב לא יורדים לרמת רזולוציה איפה נמצא כל פרט. אגף מבני ציבור מוודא שכל מילימטר כאן ינוצל לטובת העירייה ולא לצורך היזם.

יהיו מעונות 0-3

אורלי אראל: שטחי הציבור בתוכנית התב"ע הן לאחר שמיטל התעקשה באישור תכנית התב"ע

מיטל להבי: אפשר לכתוב בתקנון שזיקת ההנאה תהיה 24/7

מילי פולישוק: מי מתחזק את השטח?

אודי כרמלי: רק במידה וזיקת הנאה יש לה זיקה לשטח ציבורי אנו מתחזקים בכל מקרה אחר זה שטח פרטי

אלי לוי: היו שני מקרים חריגים שהוועדה אישרה מצב מסוים ברוטשילד 22 ורחוב הירקון. כל זיקות

ההנאה שיש בעירייה הן בד"כ שטחים פתוחים שאי אפשר לסגור אותם.

ליאור שפירא: אנא שלח לנו את הקישור לעניין זיקות ההנאה

מלי פולישוק: אם בחלק המזרחי יהיה בית קפה ויעשה סגירת חורף לא יהיה מעבר

ליאור שפירא: אנו לא נאפשר

גידי בר אוריין: הדב"י מחושב לפי עשרה אחוז מהדירות שמגיעות ליזם, סה"כ 15 יחידות בפרויקט.

אורלי אראל: התוכנית אושרה לפני מדיניות הדב"י של הוועדה המקומית ולכן היא לא עומדת בסטנדרט

של 10-15 אחוז מכלל יחידות הדיור. הוועדה אישרה או שיהיה שטח ציבורי בנוי או דב"י, בתוכנית

שאושרה להפקדה וכך הוא אושרה למתן תוקף. מעונות הילדים הם תועלת ציבורית.

התוכנית היתה תמ"א ולא היה נדרש שטחי ציבור.

ליאור שפירא: ההישג הגדול הוא שהורדנו דב"י וקיבלנו גן?

גידי בר אוריין: זה לא בדיוק כך. היו 7 בניינים נפרדים על חלקות נפרדות שהלכו לפי תמ"א 38.

בניינים נפרדים עם יזמים שונים שארגנו אותם יחד, היה קשה מאוד להכניס שטח חום ולבסוף לאחר כל

הפשרות 5 בניינים אמצעיים מקבלים דב"י ושני הבניינים הקיצוניים מקבלים את השטחים החומים

ליאור שפירא: בגלל מערכת היחסים שנוצרו בין 7 הבניינים וכל אחד נותן משהו הבניינים שנתנו רמפות

לא קיבלו את שבילי הזיקה

גילה גינסברג: פריקה וטעינה תהיה מרחוב אבן גבירול, לאחרונה אושרה תוכנית כוללת לרחוב

שהסתמכה על פריקה וטעינה ברחוב אבן גבירול.

גידי בר אוריין: סעיף פריקה טעינה שמפוע בתכנית -הכוונה היא לא לשטחי המסחר

ליאור שפירא: לא מדובר בפריקה וטעינה של מסחר.

גילה גינסברג: השטח בחוני המעגל הוא ביעוד דרך, הוא נשאר ציבורי

מיטל להבי: מבינה שצריך חזית מסחרית ואחודה אבל אפשר לעשות בצורת T ולא בצורת ח'

מאיה נורי: איך דואגים שהשטחים הירוקים יישמרו?

ליאור שפירא: זו קרקע פרטית

מאיה נורי: זה שטח שהציבור רואה, לא בטוח שהצורה של הבניין היא האידיאלית והנכונה

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בתנאים הבאים:

3. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים:

תכנית הפיתוח כולל מיקום ומספר חניות אופנייים, מיקום מתקנים טכנים כולל איורור מערכות וחניונים, סימון אזורים עליהם חלה מגבלת שהייה או שימוש כתוצאה ממיקום מתקנים טכניים (טרפו, איורור חניון, צובר גז וכו'), תצורת ומיקום שטחי מסחר, הכניסה מרחוב יהודה המכבי תוגבל לרוחב של עד 3 מ' כלפי הרחוב, תוך הגדלת החזית המסחרית לחזית זו ככל הניתן, מיקום מסתורי כביסה.

4. אישור סופי של הגורמים הבאים:

- האגרונום העירוני תוך הצגת מפרט בתי הגידול לעצים ברחוב מרים החשמונאית חלף עקירת עצים בתחום התכנית והצגת פתרון להעתקת עץ לשימור בחזית אבן גבירול. בכפוף לאישור נת"ע או מי מטעמם.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4825 - ת.ע.א שיכון פועלי הנמל דרום דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 13 - 0001-25ב'

- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים כולל התייחסות לנושא כניסות למבני ציבור בקרבה לכניסות למגורים, תצורה וגודל חצרות מוצמדות ושלביות ביצוע לנושא הקמת השטחים הציבוריים.
- מינהלת הרק"ל לשינוי במיקום העצים ברחוב אבן גבירול והתאמה לתכנון המוצג.
- הכנסות מבניה לעקרונות הקמה ותחזוקת השטחים הפתוחים במגרש.
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף שפע לתכנית הפיתוח כולל אופן הטיפול בשצפ ברחוב חוני המעגל

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, דבי דיסטניק