

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 0011-24'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

1. פרטים כלליים

1.1.1 הסבר כללי:

הרחבת מכללת "הנדסאים תל אביב" תוספת בשלב ראשון של 14 כיתות ומעבדות ומשרדים תוספת קומה חלקית ואגף בן 3 קומות.

1.2.1 מיקום: שכונת נאות אפקה מדרום לבית הספר "ליידי דייויס"



מס' החלטה	התוכן
10/07/2024	תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל
10 - 24-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3. כתובת: בני אפרים 218.

1.4. גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש חלק	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	570,572,576,571	714,573,578,602

1.5. שטח התוכנית: 14.636 דונם תחום אזור ההתערבות

מתכננים:

אדריכל התוכנית: יוסי בשי, "בשי אדריכלים"
 מתכנן פיתוח ונוף: אריה פלנר, "פלנר אריה הנדסה אזרחית"
 יועץ בניה ירוקה: "גרינר קיימות ובניה ירוקה"
 יועץ תנועה: אריה פלנר, "פלנר אריה הנדסה אזרחית"

יזם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

מבנה בן 2 קומות בשטח כולל של 5394 מחופה אבן.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1154 – "שינוי מספר 1 לשנת 1967 של תכנית מתאר "ל"י-שטחים מעבר לירקון"
- תכנית תא/1154 א – "שינוי מספר 2 לשנת 1969 של תכנית מתאר "ל"י-שטחים מעבר לירקון"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"
- תא/9052 מסמך מדיניות להתחדשות עירונית בנאות אפקה א'

מצב תכנוני מוצע:

תוספת אגף בפינה הצפון מזרחית של המבנה הקיים, בניית קומה נוספת בכל היקף החצר הפנימית הקיימת. בנוסף, התוכנית כוללת חיפוי חזיתות הקומה הנוספת בחומר קשיח אלומיניום או HPL; הרחבת הקומה הקיימת עם חיפוי כדוגמת הקיים (אבן מצפה לבנה); ביטול הגדרות לחזית רחוב בני אפרים; יצירת תשתית למעבר ציבורי בין רחוב קהילת קייב ורחוב בני אפרים. תוספת הבינוי של כ-3,200 מ"ר מיועדת לכיתות, מעבדות, משרדים, קפיטריה, וחללים לרווחת הסטודנטים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות
 גובה: כ-8.20 מטר מרחוב בני אפרים
 תכסית: כ-4,500 מ"ר שהינם 30.74% מתחום ההתערבות שהינו חלק לחלקה 601, חלק מהקו הכחול כפי שהוגדר ע"י אדריכלי העיר
 קווי בניין (לרחוב ע"ס ליידי דייויס): 0 מטר
 קו בניין מערבי (לרחוב בני אפרים): 0 מטר
 קו בניין מזרחי (לרחוב קהילת קייב): 0 מטר
 קו בניין דרומי (לרחוב מבצע קדש): 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב	מצב	קיים+מוצע	קיים+מוצע	מותר - תכנית צ'
--------	-----	-----	-----------	-----------	-----------------

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 24-0011

	שלב ב'	בשלב א'	מוצע בשלב א'	קיים		
	270%	65.8%	7.6%	13.65%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה בתחום ההתערבות
	39,517	26000	3000	5394	מ"ר	גובה
6 קומות מעל רחוב קהילת קייב	6	3	3	2	קומות	
	23.00	11.80	11.80	7.40	מטר	
14,636 מ"ר מתחום ההתערבות	7100	4500	620	3880		תכסית במ"ר

הדמיות המבנים

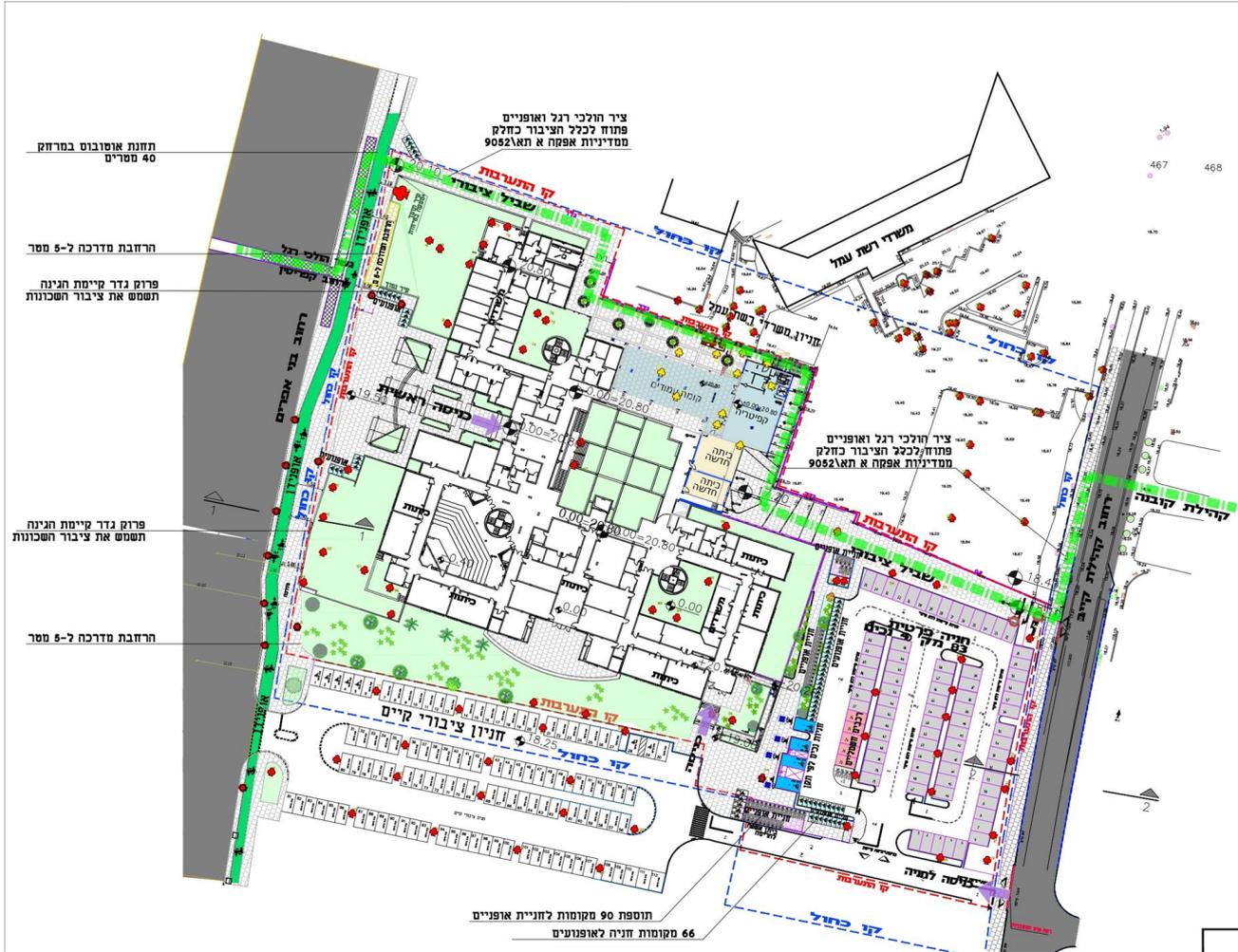


הדמיה שלב א' מצפון מערב (רחוב בני אפרים)



הדמיה שלב א' מצפון (מכיוון תיכון ליידי דייויס)

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – מעטפת חיצונית קיימת – חיפוי אבן מצפה לבן. התוספת- בניה קלה מחופה טיח בהיר. המבנה הקיים בהיקפו החיצוני מחופה אבן בהירה, התוספת שנסוגה ממישור החזיתות מחופה בחומר קשיח מסוג HPL ובחלקו בגמר בטיח בהיר. יתוכננו הצללות לחזיתות דרום, מזרח ומערב.
- ב. **מרפסות** – אין מרפסות
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**
 - 2 יחידות צילרים יתוחמו בקירות ב-3 כיוונים לצורך הסתרה אקוסטית וחזותית. גובה המעקות יהיה יותר גבוה מהפנלים הפוטוולטאים.
 - תאים פוטוולטאים ימוקמו על גג הבטון החדש ועל חלק מהגג הקיים. בשטח כולל של כ- 1,950 מ"ר.
 - מתוכנן גג מעכב נגר ("כחול") בשטח הגג השטוח העליון, בגג הקונסטרוקטיבי (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, וייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"ר לכל הפחות. פירוט המערכות בגג בנספח בניה ירוקה.
 - אין גגות מגוננים.

2.3 אצירת אשפה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10/07/2024 10 - 0011-24

- תוכנן חדר אשפה בקומה התחתונה מתחת לקפיטריה הכולל דחסנית 10 קו"ב ודחסנית קרטונים פינוי דרך רחוב קהילת קייב. בנוסף קיים בשטח מתקן לאצירת נייר ומחסן לפסולת אלקטרונית.

2.4 תנועה וחניה:

- למבנה מוצמדות 83 חניות לרכב פרטי בהתאם למדיניות חנייה 2016, אזור ג'.
- במקום קיימת חניה ציבורית מדרות, להנדסאים תל אביב הוקצו 20 מקומות חניה לא מסומנים בהסכם עם עיריית תל אביב.
- נוספו 2 חניות נכים, כך שסה"כ מוצמדות 2 חניות נכים נוספות בהתאם לתקן חנייה 2016, אזור ג'. והן מוקמו בקרבה לכניסה הנגישה.
- מתוך 83 החניות לרכב הפרטי, 5 חניות הוסבו עבור רכבים חשמליים.
- נוספו 90 חניות לאופניים, כך שבסה"כ יש 99 מקומות חנייה לאופניים יחס 1:10 סטודנטים
- נוספו 22 מקומות חנייה לאופנועים, כך שבסה"כ יש 66 מקומות חנייה לאופנועים ביחס של 1:100 מ"ר
- כביש גישה תפעולי עבור משאיות ופינוי אשפה נותר כפי שהוא היום: מכיוון קהילת קייב.
- אזור פריקה/טעינה ופינוי אשפה באזור הצפוני.
- **מקטע רחוב קהילת קייב הצמוד לפרויקט יתוכנן בשני שלבים כפי שמוצג בנספח התנועה:** בשלב הראשון- הפרויקט יתחבר למצב קיים ללא שינוי בחתך הרחוב. בשלב שני – כאשר יעלה הצורך בהרחבת הרחוב, הפרויקט יידרש לממש את חתך השלב השני בתחום המגרש שלו (ההתערבות) ולאפשר מימוש ההרחבה בהתאם למדיניות נאות אפקה א' תא/9052.
- **מקטע רחוב בני אפרים:** המדרכות הצמודות לפרויקט הורחבו ל-5 מ' משביל האופניים.
- שביל ציבורי אשר מחבר את רחוב קהילת קייב ורחוב בני אפרים, והכניסות והיציאות אליו תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה
- תוספת חניות במסגרת פיתוח המגרש.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- 1. סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כולל המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר הוטמע במסמכי התכנית. מרבית העצים שנסקרו, ברח' בני אפרים 218, תל אביב, הינם במצב תקין. ישנם 130 עצים מסוגים שונים. נמצא כי יש צורך לבצע כריתה של 14 עצים, העתקה של עץ פיקוס ושימור של שאר העצים בשטח. יש לשמור על מרחק מגזע העץ לעבודות הבניה לפי הנחיות פקיד היערות.
- 2. הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - '24-0011

- ארכי תמר אלקסנדרה - 4 יח"ד 
- סיסם הודי - 11 יח"ד 
- סיגלון עלי-מימוסה - 6 יח"ד 
- אלביצה צהובה - 2 יח"ד 
- סיסם הודי וספסלים - 5 יח"ד 
- סיגלון עלי-עם בית גידול - 2 יח"ד 
- פיקוס השקמה - 1 יח"ד בחלקת הדשא הדרום-מערבי 

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:**
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ג. נטיעת עצים במדרכות:**
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ד. הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- ה. צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 0011-24ב'

1. **הצללות הפיתוח:** הצללה האמצעות שמשיות ניידות וקומת עמודים. בשטחי הפיתוח קיימים עצי צל בוגרים לשימור המוסיפים הצללה.

2. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

▪ שטח "טביעת הרגל" של המבנה הקיים כולל תוספת הבניה המבוקשת הינו כ- 3600 מ"ר. בקרבנו המיידית של הבניין שטחים מגוונים קיימים בשטח של כ-2600 מ"ר. שטח זה מספק הרבה מעל 15%-20% הנדרשים כשטחים פנויים מתכסית תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. כמו כן, שטחי גינון אלו ממתנים את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. וביחד עם קידוחי החדרה (המטפלים במי הנגר העילי מגגות ומרפסות), מספקים מעל ל- 50% טיפול במי הגשם היורדים על המגרש (ראה דו"ח הידרולוגיה).

ח. **תכסית:** 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מתקני חשמל:** חדר טרנספורמציה עילי קיים כחלק מנפח המבנה.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התוכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **ייצור אנרגיה:** יותקנו בגגות המבנים תאים פוטו-וולטאים בשטח כולל של כ- 1,950 מ"ר
- **מתקני תשתית קיימים:** ארון מוני חשמל שאיננו פעיל, יפורק ויסולק מהמדרכה שברח' בני אפרים.

5. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

א. **דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש:** אין בניינים סמוכים הקיימים בסביבת הבניין הקיים והתוספת המתוכננת הממוקמים בתחום "מניפת הצל". ניתן לראות את העמדת המבנה בתוכניות פיתוח. יוגש נספח מפורט בנפרד.

ב. **יעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

- בתוכניות הכוללות דיור מוגן ומעונות סטודנטים: על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. **איוורור החדרים:** הוגשה סכמה עקרונית של אוורור חללי פנים המבנה, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות (ראה נספח בניה ירוקה).

ד. **דו"ח תרמי עקרוני:** הוכן דו"ח תרמי ראשוני, מצורף, הכולל חישובי התנגדות תרמית של חתכי המעטפת ועמידתם בת"י 1045, סכמות בידוד על תוכניות וחתכים ומפרטי מערכת הזיגוג.

ה. **ריצוף חוץ:** השטחים המרוצפים בפיתוח כוללים ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ו. **תנאים לתחילת עבודות:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות (כולל 10 נק' לפחות בריאות ורווחה), דירוג

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10/07/2024 10 - 0011-24'

אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

5. **תנאים לתעודת גמר:** יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות (כולל 10 נק' לפחות בפרק בריאות ורווחה), דירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת silver לפחות.

6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט

8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

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

מומלץ לאשר את התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאומים מול מי אביבים, תיאום הנדסי, הרשות לאיכות הסביבה, רישוי, אדריכל העיר וצוות צפון
- יש להשלים תיאום שביל ציבורי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 מול אגף תכנון, אדריכל העיר ונכסים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון:

אד' הדר רוטשילד: תכנית שמוסיפה בינוי ומשפרת את המרחב הציבורי, אדריכל יוסי בשי יציג את התוכנית

אד' יוסי בשי: מציג במצגת את התוכנית

ראובן לדיאנסקי: אבקש לראות במצגת את האבולוציה של הבניין. רואים בתמונה הראשונה איך זה נראה היום, בתמונה השלישית למטה נבנה עוד אגף לוקחים חלק מהמגרש, יש כאן ענין מימוש קרקע חומה או ציבורית או שיש בה מבנה ציבור לבנות לגובה, במקום לחרב שטח בנוי תבנה ארבע או חמש קומות, זה מידתי באיזור הזה.

אודי כרמלי: זה מה שעושים כאן. כעת מובא בפניכם זה קומה חדשה על המבנה הקיים, אנחנו ביקשנו לוודא ישימות בדיוק של מה שאתה אומר, שהמגרש יכול לשאת עוד שטחים. זה אחרי בחינה והנחה וגם הביצוע של הקומה הנוספת ייקח בחשבון את התוספת עתידית ורוב הבניה היא על המסה הקיימת.

ראובן לדיאנסקי: אתה יכול להגיש שגם התשתיות לא יכולות לשאת, אני לא יודע?

אודי כרמלי: הלוגיקה כאן האם נכון שקיים מבנה של קומה אחת ואפשר להגיד להרוס אותו ותבנו בנין חדש מההתחלה, כמו שעשינו או הלוגיקה אומרת יש כאן פעילות, לא רוצים להפסיק אותה ורוצים לראות איך אפשר לעשות הבניה המיטיבית בצורה שהמקום ימשיך לתפקד גם בשלב א' וגם בשלב ב'.

לפעמים בוחרים בשלב א' ואפשרות שנבחרה כאן לתת לביה"ס להמשיך לתפקד בזמן העבודות.

ראובן לדיאנסקי: זה לא ביה"ס תיכון

אודי כרמלי: זה שימוש מבוקש מאוד בעיר ומוצלח המייצר כח עבודה, חבל לוותר על מקום כזה. זה דבר ראשון שאנו שואלים בכל תכנית על שטח חום. כאשר מבוקש לאשר אך ורק את החלופה האמצעית אנו דרשנו לראות את הייתכנות של תוספות זכויות משמעותית יותר, ברגע שנביא תוספת משמעותית כזו יובא במסגרת תוכנית עיצוב חדשה.

ראובן לדיאנסקי: התוספת שאנו מאשרים עכשיו ההיתר מתקבל על ידי רשות רישוי או הוועדה?

אודי כרמלי: מניח שרשות רישוי

רוני אלקבץ: אנו מבינים שיש צורך אדיר, אני חושב שצרכים בכל הזדמנות כבר לבנות את הפעם הבאה **אודי כרמלי:** אנו גם מחזיקים בעמדה הזו, בסוף יש שיקולי תקציב ויישום, מה שלימד אותנו לאורך השנים כל מגרש שיהיה לו עתיד ברור לגבי יכולת הקליטה שלו.

מיטל להבי: 3000 מטר ב3 קומות זה מה שמאושר עם התוכנית התחבורתית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/1154א(1) - תוספת בינוי בית ספר להנדסאים עמל	10/07/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - 0011-24

אודי כרמלי: אנחנו לא מאשרים את התוספת העתידית של 3 קומות. זו תוספת קטנה בתת קרקע וכאילו מרחיבה.

מיטל להבי: בשלב ב' מוספים 26,000 מטר בשש קומות. בתכנון ששלב ב' קשור גם להרחבת הרחוב, רוצה לוודא האם אנחנו מאשרים כעת רק 3000 מ' לא עושים שינוי חתכי רחוב ונביא את ה-26,000 מ' יגיעו עם תוכנית תחבורתית משמעותית?

אודי כרמלי: אין בעיה, אנו כבר עושים את השיפורים שיוסי הציג לעניין הגדרות ושיתוף המרחב ופתיחת השביל האחורי, הציר שחוצה את השכונות, כל שינוי משמעותי שיהיה אפשר גם להתייחס גם לחתך הרחוב העתידי

מיטל להבי: אבקש לתקן את ההחלטה בהתאמה, שהאישור נוגע רק לשלב א' בדברפט

אודי כרמלי: אפשר להבהיר זאת בהחלטה. לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלית בתנאים בשלב א' כפי שהוצג בתנאים: תאומים מול מי אביבים, הנדסי וכו' ותיאום שביל ציבורי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור הציבור 24/7 ואגף התכנון. **אלחנן זבולון:** אושר פה אחד

בישיבתה מספר 10011-24ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית עיצוב האדריכלית לשלב א' כפי שהוצג, בכפוף לתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאומים מול מי אביבים, תיאום הנדסי, הרשות לאיכות הסביבה, רישוי, אדריכל העיר וצוות צפון.
- יש להשלים תיאום שביל ציבורי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 מול אגף תכנון, אדריכל העיר ונכסים.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, דייב דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי