

מס' החלטה	התוכן
01/06/2022	תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת
7 - - '22-0017	אליפלט
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מיקום:

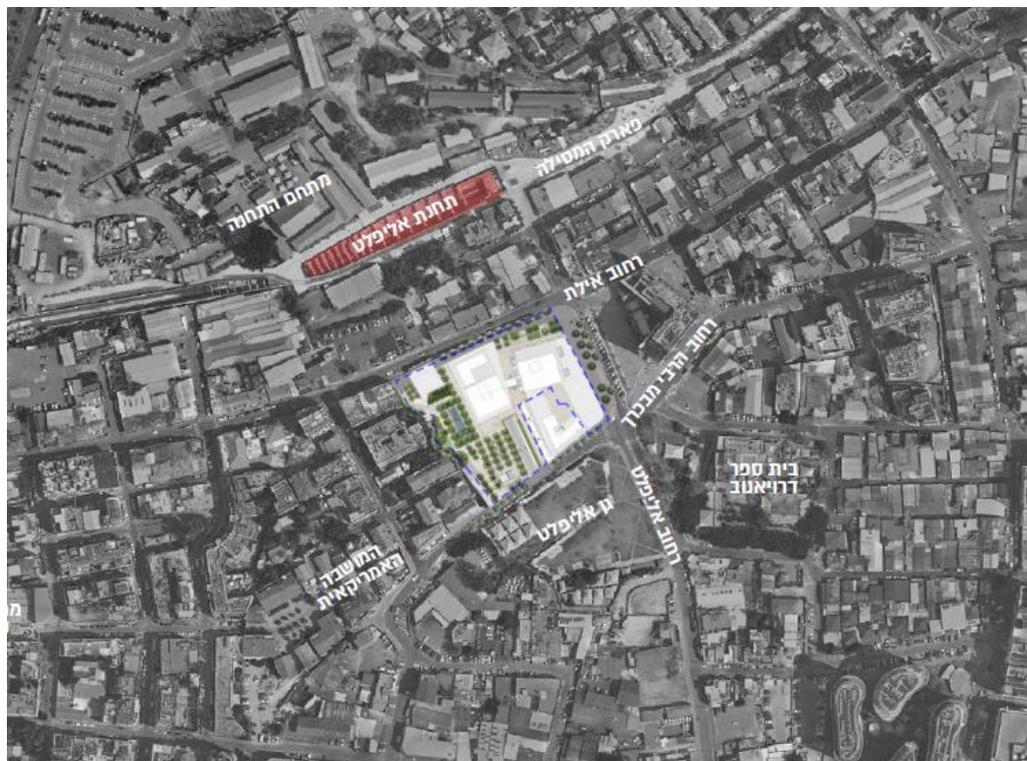
מרחב התכנון ממוקם בין רחובות אילת בצפון, אליפלט ממזרח, הרבי מבכרך מדרום והמושבה האמריקאית ממערב
 תחום תכנית תע"א/4236: הפרויקט נשוא תכנית עיצוב זו כולל את כל המגרשים הכלולים בקו הכחול של התכנית הראשית.

כתובת: רחוב אילת 22-16 ואליפלט 25-23, הרבי מבכרך 23 ו-30

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7016	מוסדר	חלק	75-77, 80, 87, 89, 135-134, 145-146, 151, 155	115, 117-118, 148, 172

שטח התכנית: 10.159 דונם



מתכננים:

אדריכל תכנית: קיקה ברא"ז אדריכלים
 אדריכל השימור: נאור מימר אדריכלים

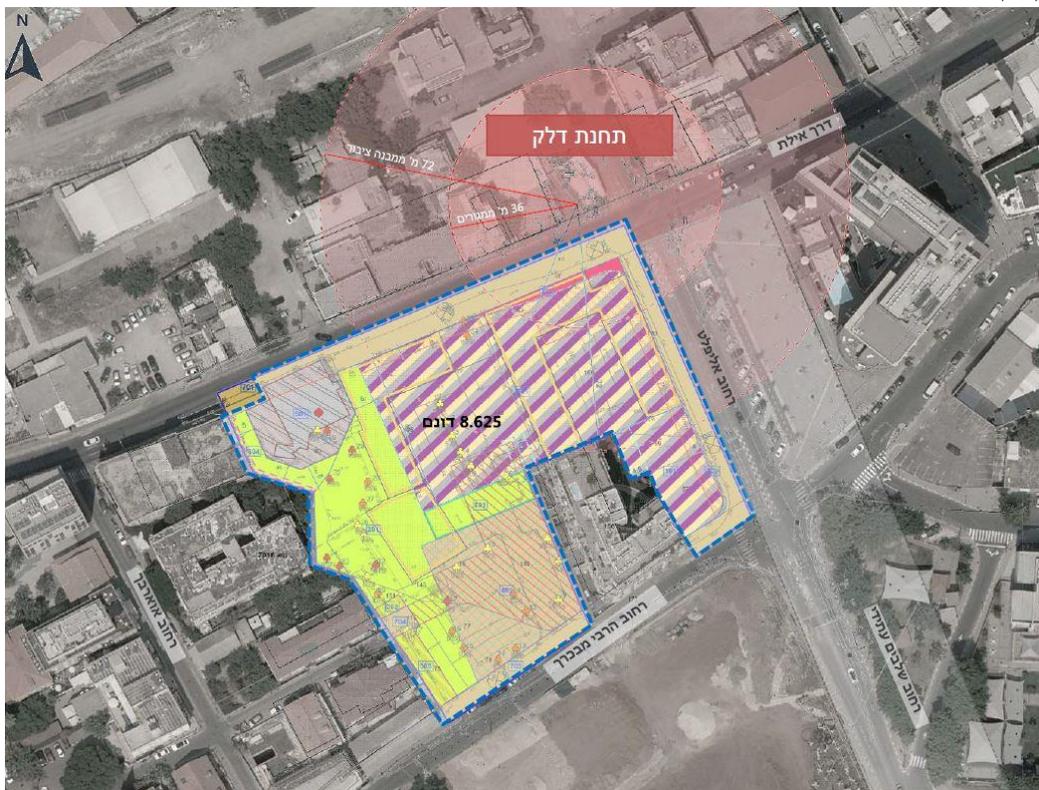
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

מתכנן פיתוח ונוף : תמא תכנון מרחב אורבני
 יועץ בנייה ירוקה : wawa בנייה ירוקה הידרולוג – ניצן מזרחי
 אגרונום : דורון לאנג
 יועץ תנועה : אבירם אגאי ד.ג.ש הנדסה
 אשפה : פרוגיטוס בע"מ
 אינסטלציה : א. פפיש בע"מ
 מודד : גטניו ושות'
 יזם : אקרו נדלן
 בעלות : מגרשים 601 ו-801 – אקרו נדל"ן.
 מגרש 501 (בייארה לשימור) - בעלויות פרטיות
 מגרש 101 : בעלות עיריית תל אביב, ופרטיים
 כל יתר המגרשים בבעלות עיריית תל אביב-יפו (שצ"פ, כיכר עירונית, דרכים)

א. מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון מצוי בחלקו הצפוני של ציר שלבים-אליפלט, בסמיכות למרחב המסילה מצפון, המושבה האמריקאית ממערב ואזור המלאכות של מערב פלורנטין ממזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבניינים ותיקים בני 4-1 קומות המשמשים למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה לצד בנייני מגורים ישנים וחדשים. קומות הקרקע מאופיינות בשימושים מסחריים. מדרום לרח' הרבי מבכרך נמצאת גינת אליפלט ומתוכנן מרחב מגורים תעסוקה ומבני ציבור גדול (מגרש מכבי צריפין) העתיד להיות מוקד חדש. במרחב התכנון קיימים 4 מבנים : 3 מבני מלאכה ומסחר המיועדים להריסה, ומתחם ביארה עתיקה המיועד לשימור.

תשריט ייעודי קרקע על פי התכנית הראשית :



ב. מצב תכנוני מאושר :

תכנית תקפה תא/4236 "אילת אליפלט" (משנת 2018). (להלן: "התכנית הראשית")

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-22
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

התכנית מאפשרת הקמת 4 מבנים עם עירוב שימושים הכוללים: 200 יח"ד, מסחר, תעסוקה, שטח ציבורי מבונה, ושטחים פתוחים פרטיים וציבוריים.

התוכנית כוללת בתחומה 4 בניינים: 3 בניינים הממוקמים לאורך הרחובות אילת ואליפלט ומתחם בית באר היסטורי לשימור. סביב המבנים נקבעו שטחים פתוחים פרטיים וציבוריים הכוללים - שפ"פ, שצ"פ, דרכים ורחבה פתוחה פרטית עם זיקת הנאה לציבור בפינת הרחובות אילת-אליפלט. בלב התכנית כיכר עירונית ציבורית שמתחתיה חניון ציבורי.

הכניסה לחניון התת קרקעי משותפת לכל המגרשים מכיוון רח' הרבי מבכרך, ויבנה בשלב א'. התכנית קובעת מערך ייעודי קרקע באזור יעוד מעורב המשלב שימושי מגורים (75%) מסחר ותעסוקה (25%), כמו כן כוללת התכנית גם שטחי ציבור מבונים בשטח של 450 מ"ר (ברוטו) בתא שטח 601.

הבינוי המתאפשר במסגרת התכנית מתחלק לשני מגרשים
תא שטח 601:

1. מבנה מרקמי בן סה"כ 8 קומות לרבות קומות קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב, 5 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה של 3 מ' מהרחוב. שטחי הציבור המבונים משולבים במבנה זה בדופן הדרומית הפונה לכיכר העירונית.
2. מבנה גבוה בן 25 קומות סה"כ לרבות קומת הקרקע המסחרית וקומת גג חלקית שתהיה בנסיגה של 3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים ותכלול את כל המתקנים הטכניים הנדרשים.

תא שטח 101:

מבנה מגורים בן 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב. הבינוי בתא שטח 101 הינו בבעלות העירייה, כולל מבנה למגורים ומסחר אשר יוקם בפעימה אחת עם מבנה השימור וסביבתו הכוללים בתא שטח 501.

תא שטח 501

בייארה עתיקה המוגדרת לשימור הבינוי הקיים ושחזור קומה א', ומבנה הבאר בהתאם לתיק התיעוד. בקומת הקרקע תתאפשר זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, לטובת הרחבת המדרכה הדרומית בדרך אילת.

בהתאם לתכנית הראשית תנאי למתן היתרי בניה במתחם הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלית בסמכות הועדה המקומית.

ג. מצב תכנוני מוצע:

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

1. קביעת הוראות הבינוי לרבות: מיקום המבנים, גובהם, ועיצובם, חומרי גמר, טיפול בגגות המבנה.
2. קביעת הוראות לבנייה ברת קיימא בהתאם לתקן ישראלי 5281 על תיקונו, וטיפול בנגר עילי.
3. קביעת הוראות לנושא סקר העצים והתאמת הבינוי למסקנותיו.
4. הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים ובזאת: השצ"פים, השפ"פ, הכיכר העירונית והרחובות המקיפים.
5. חיבור הפרויקט לשכונה ולרחובות המקיפים לרבות הגדרת זיקות ההנאה חתכי הרחוב והכניסות למבנים ולחניונים.
6. קביעת הוראות לנושא לתנועה, פריקה וטעינה, כיבוי אש, פתרונות תברואה וגישה לרכבים תפעוליים.
7. פירוט השלבים ואופן המימוש של כל תא שטח בתכנית הראשית בהתאם לשלבי המימוש שנקבעו בסעיף 7.1 בתכנית הראשית.
8. קביעת השימושים המוצעים לשטחים הבנויים הציבוריים בתא שטח 601 ואופן שילובם בתכנון המוצע.
9. תיאום תשתיות ומיקום מערכות טכניות ותפעוליות בתת"ק ובקרקע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

הבינוי בתא שטח 601 יכלול שני מבנים בעירוב שימושים כמפורט:

בניין A – מבנה בן 8 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב אילת מכיוון צפון ובהתאם לקווי הבניין, 5 קומות טיפוסיות ו-2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לרחוב. בתחום הבניין בהפנייה אל הכיכר העירונית מתוכננים שטחי ציבור מבוניים.

שטחי הציבור

ימוקמו בקומה ראשונה ויכללו מבואת כניסה נפרדת בקומת הקרקע בדופן הדרומית. שטחי הציבור ישמשו שתי כיתות גן ילדים עירוני בשטח עיקרי של 300 מ"ר וחצר בשטח מינימלי של 350 מ"ר בשני מפלסים.

במפלס קומה א'- חצר גן הילדים שתיבנה בחלקה כחלק מהנפח הבנוי וחלקה כמרפסת זיזית מעל לשפך הדרומי ותהיה בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר.

במפלס קומת הקרקע- חלקו של השפך הדרומי יהווה חלק מהשטח הפתוח המוקצה לשימושים הציבוריים והוא יתוכנן בדגש על פעילות חוץ לגיל הרך – כהמשך רציף לשטחים הפתוחים בסביבה וללא גידור או הפרדת מפלסים.

השטחים עבור השימושים הציבוריים יחושבו בהתאם לתקנות לחישובי שטחים והוראות התב"ע ויידקו במסגרת היתרי הבניה. בכל מקרה השטחים המוקצים לצרכים הציבוריים יעמדו בדרישות התכנית הראשית ובתיאום עם אגף הנכסים.

בניין B - בניין מגורים בן 25 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית גבוהה בנסיגה מקו הבניין לרחוב אליפלט מכיוון מזרח ומעל 24 קומות המכילות תעסוקה ומגורים.

- מיקום ומפלסי הכניסות בהתאם לתכנית קומת הקרקע.
- קומת הגג האחרונה תבונה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים, בהתאם לתכנית הגגות.
- השטח המסחרי בקומת הקרקע לא יקטן מ 800 מ"ר



מבט מהמושב האמריקאית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

הבינוי בתא שטח 101 יכלול מבנה אחד למסחר ומגורים כמפורט:
בניין C - מבנה מרקמי בתא שטח 101: יכלול מבנה מסחר ומגורים בן 7 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה שתיבנה בנסיגה מקו הבניין לרחוב בהתאם לקווי הבניין המוצעים.

במבנה לשימור תא שטח 501 –
 בנוסף לשימור המבנה הקיים תתוכנן קומה נוספת על הקיים להשלמת הבינוי כמפורט בהמשך.

כיכר עירונית בתא שטח 401 - הכיכר תפוח לטובת מעבר ושהיית הציבור כולל אזורי ישיבה מוצלים שימור ונטיעת עצים חדשים. בתת הקרקע יוקם חניון ציבורי הכולל 150 מקומות חנייה. במפלס הקרקע של תא שטח זה יוקם מבנה לטובת שטח מסחרי, מילוט וגישה משטח החניון, כל הדרוש לתפעול ושירותים ציבוריים (סניטריים). השטח לשימוש המסחרי לא יעלה על 12 מ"ר עיקרי וסה"כ שטח הקיוסק לא יעלה על 5% משטח המגרש.

הבניה החלקית על הגג בכל תאי השטח למגורים כפופה לתנאים הבאים:
 הבניה תהיה בגגות שטוחים בלבד.
 הבניה תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות מן הקיר החיצוני של הבנין לאורך חזיתו אל הרחוב.
 תכסית הקומה החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
 הוראות הבניה לקומת הגג לרבות מתקנים טכניים בקומת גג עליון יהיו ע"פ הוראות תכנית ג' 1'.

הקלות:

תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות בינוי, האחת תואמת תב"ע והשנייה כוללת הקלות בבינוי ובמספר יח"ד, ללא שינוי במספר הקומות.

במגרש 601

1. הגבהת שתי קומות המגורים העליונות במגדל ובמבנה המרקמי מ-3.3 מ' ברוטו עד ל-4.5 מ' ברוטו.
2. הגבהת הגובה הסופי של המבנים מרצפת קומת המגורים האחרונה עד לסף העליון של המתקנים הטכניים בכל המבנים מ-5 מ' עד ל-7 מ'.
3. הגבהת המגדל מ-90 מ' עד ל-95 מ' ללא שינוי במספר הקומות המקסימלי המותר ע"פ התב"ע המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-22
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

בשני המגרשים : 601 ו-101
 5. הקלה במספר יח"ד (שב"ס) בהתאם ובכפוף לסעיף 2(9)ב לתקנות סטייה ניכרת, כך שסך היח"ד יהיה **240** יח"ד (אשר יחולקו לפי 216 יח"ד בתא שטח 601 ו-24 יח"ד בתא שטח 101) במקום **200** יח"ד בתכנית (אשר יחולקו לפי 180 יח"ד בתא שטח 601 ו-20 יח"ד בתא שטח 101). תמהיל ליח"ד מתואם לפי המלצות היחידה האסטרטגית ובשונה מהתמהיל בתב"ע.

התכנון המוצג בחלופה המבוססת על הקלות הינו בכפוף לאישור ההקלה על ידי הועדה המקומית לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לחו"ד מחלקת תכנון, אדריכל העיר, היח' לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

1. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי המוצעות במסגרת תכנית זו

- א. **גובה הקומות :**
 - גובה קומת הגג העליונה עד ל-7 מ' מרצפת קומת המגורים האחרונה. (גובה זה כולל את קומת המגורים בגג +מתקנים טכניים) בכפוף לאישור ההקלה במסגרת היתר בניה.
 ב. התאמה של הקומות המרקמיות במגדל שב-601 לקומות במבנה שב-101 כלפי רחוב אליפלט במטרה ליצור חזית אחידה.
 קולונדות:
 קביעת קולונדות כלפי רחוב אילת בעומק של 3 מ' לפחות ובגובה של 6 מ' (רצפה רצפה).
 קולונדות לכיוון מזרח כלפי רחוב אליפלט בעומק של 4 מ' לפחות ובגובה ברוטו של 6 מ' (רצפה רצפה)
- ג. **מרחק בין הבניינים :**
 קביעת מרחק של 9 מ' לפחות בין המבנים בתא שטח 601.
 מיקום המגדל ב- 601 בקו 0 למבנה הנמוך ב- 101 בהתאם למאוסר בתכנית הראשית.
- ד. **תכסית:**
 בכל מקרה תכסית המגדל לא תעלה על 841 מ"ר, במידות של 29 מ' X 29 מ' בהתאם למידות המופיעות בתכנית. **גבהי המבנים:**
- בניין A: גובה יחסי (ביחס לרחוב) 33 מ', אבסולוטי 42 מ', בהתאם למותר.
 - בניין B: גובה יחסי (ביחס לרחוב) 90 מ', אבסולוטי 99 מ'. בכפוף לאישור הקלה במסגרת היתר הבניה – יתוכן לגובה של 95 מ' יחסי ו104 מ' אבסולוטי.
 - בניין C: גובה יחסי (ביחס לרחוב) 32 מ', אבסולוטי 41 מ', בהתאם למותר.
- ה. **תנועה:**
 - לא תותר חניה על קרקעית בגבול התכנית.
 - בתא שטח 801 ו-401 יתוכן חניון ציבורי בבעלות ציבורית, ובו 150 מקומות חניה בארבעה מפלסים.
 - החניון הציבורי יהיה פתוח לציבור 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע וכך גם הגישה אליו לרכבים מהרמפה הראשית ולהולכי רגל מהקיוסק שבתא שטח 401.
 - תתוכן כניסה אחת מרחוב הרבי מבכרך לחניון התת קרקעי המשותף לכלל תאי השטח בתחום התכנית.
 - בתת הקרקע תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מרתפי החניה בכל המגרשים וזאת על מנת לאפשר תפקוד חניון משותף לתאי שטח 101 401 ו- 601 בזיקת ההנאה יותר כניסה ומעבר לרכבים פרטיים, רכבים מסחריים, רכבי תברואה רוכבי אופניים והולכי רגל.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

1. מרתפים:

- בפרויקט מתוכננים חניונים פרטיים מתחת לתאי שטח 601,101 וחניון ציבורי מתחת לכיכר העירונית בתא שטח 401 הכוללים עד 4 קומות מרתף תת קרקעי. מספר וגובה המפלסים המפורט בתכנית כפוף להתאמה לתכנית ע'1 ויאושר סופית במסגרת היתר הבניה. תכנון החניון העירוני יהיה באישור ותאום עם אגף הנכסים. תכנית המרתפים בהתאם לתכנית ע'1.
- מקודמת תכנית תת"ל 102 להקמת קו מטרו 2M המיועד לעבור בסמוך לגבול המזרחי של התכנית. ככל ותכנית זו תאושר במתווה הנוכחי שהופקד ייתכנו שינויים במרתפים מבחינת גבולות המרתף, גובה הקומות ומספר המפלסים וייתכן ולא ניתן יהיה להקים את מלוא החניות הנדרשות למגרש 101 ולמגרש 601/
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב הרבי מבכרך. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- אחסנת אופניים תהיה בחדרי אופניים במחסנים משותפים במרתפים ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע כמתואר בתכנית, הכל בכפוף להנחיות המרחביות לנושא זה.
- תתוכנן זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין החניונים כמסומן בתכנית.
- תכנית הבנייה במגרשי המגורים לא תעלה על 85% משטח המגרש, בחישוב לכל אחד מהמגרשים בנפרד תכנית זו תעשה בחפיפה בין הבנייה העל קרקעית לתת קרקעית, כך שמגרשים אלה ישארו 15% פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- בכל מקרה לא ניתן יהיה להעמיק את המרתפים ולחדור למי התהום כתוצאה מהקטנת תכנית המרתפים כתוצאה מההפקעה. יומלץ צמצום מספר מקומות החניה במרתפים על מנת לאפשר הקמת מרתפים בהתאם לתכנית המקסימלית המותרת והעומק המותר.

2. תקן החנייה:

- תקן החנייה למגורים יעמוד על 1:0.8 ויהווה תקן מקסימלי.
- תקן החנייה למסחר יעמוד על 0.
- תקן החנייה לתעסוקה יעמוד על 1:350
- תקן החנייה למבנה ציבור יעמוד על 1:100.
- החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר" ומשאית גדולה.
- חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- החניות למבנה הציבור ולתעסוקה ימוקמו במפלס המרתף העליון בתא שטח 601.
- פינוי האשפה כמו גם הפריקה והטעינה יתבצעו בחצר משק תת קרקעית ייעודית שתופרד במחסום.
- רחבת כיבוי האש תמוקם בקומת הקרקע של תא שטח 601 עם גישה לרכב כיבוי אש מרחוב הרבי מבכרך.
- רחבת כיבוי לתא שטח 101 תמוקם על המדרכה בפנינת הרחובות הרבי מבכרך ואליפלט.
- רוחב המדרכה ברחוב אילת לא יקטן מ 3.5 מ'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

השפה העיצובית בתכנית מורכבת משתי שפות אדריכליות:

1. הבינוי המרקמי משלב מקצב בין החלקים המטוייחים האטומים בהירים לבין הפתחים, באופן המתכתב עם השפה המתהווה באזור במבנים אחרים אשר הוקמו ואושרו בתקופה האחרונה. שפה זו באה לידי ביטוי בשלושת המבנים, לרבות בקומות המרקמיות הנמוכות של המגדל שבתא שטח 601.
- המקצב יגדיר חזיתות אופקיות עם פסי הפרדה ביניהם השקועים ממפלס החזית עיצוב החזיתות יהיה מבוסס על סדר חזרתי של פתחים ומרפסות.
2. שפת המגדל והבנייה על גג המבנה המרקמי - מורכבת מהפחתת שימוש בזכוכית ככל הניתן כדי לשוות חזות של מגורים ולא מגדל משרדים,

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

בחזיתות ישולבו אלמנטים אשר משווים חזות ורטיקלית למגדל. בעיצוב המבנה יושם דגש על צמצום המופע הזיזי של המרפסות בעזרת מסגרת כללית לבניין שהמרפסות לא יבלטו ממנה.



מבט מרחוב אליפלט

- א. **חומרים:** משטחי קירות החזית הראשיים ישלבו מקטעים של קירות מסך וחיפוי בחומרים קשיחים בעל מאפיינים אנכיים מטוייחים שיטופלו בגמר כגון: בטון אדריכלי, אלוקובונד, אבן, אלומיניום משולבים זכוכית. גוון חומרי הגמר יהיה בהיר – לבן ו/או אפור. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות של עד 10% משטח החזית בצבע כהה. החזיתות מוצגות כחלק מתכנית זו ויידרש אישור סופי של אדריכל העיר לנושא זה כתנאי להיתר הבניה.
- רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.
- החזית המסחרית תעוצב בויטרינות זכוכית שקופות בהן תשולבנה הכניסות לחנויות וחזיתות פעילות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי בכפוף להנחיות העירוניות לשילוט.
- ב. **מרפסות:** התכנון המוצע כולל שילוב של מרפסות שקועות ובולטות. המרפסות תהיינה חזרתיות בקומות ומשתלבות בעיצוב המבנה. מעקות המרפסות במבנה המרקמי יהיו מעקות מתכת ובמגדל עשויות זכוכית. פרט המעקה בקני"מ 1: 20 יוגש במסגרת בקשה להיתר בניה. המרפסות לא יובלטו מחזית הבינוי מעבר ל 2 מ' אלא לכיוון מזרח ומערב במגדל כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ובכפוף לתיאום ואישור אדריכל העיר.
- ג. **הצללות וסגירות חורף:** פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה. תותר סגירות חורף בכל תחום הקולונדות ובחזית הצפון מזרחית של המגדל והצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית כמתואר בתכנית הפיתוח. **ששילוט:** שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרינות, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - 0017-222
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

ד. **חזית חמישית:** גג המבנה המרקמי יטופל כחזית חמישית ע"י ריצוף וגינון. הגג ישמש את הדיירים לשימושים נלווים למגורים כגון בריכת שחיה וכיוצב' בכל מקרה שילוב של בריכה ומקנים נילוויים יוסתרו על ידי מעקה הגג ולא יהווה מפגע חזותי לרחוב.

המערכות הטכניות בכלל המבנים יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכל מקרה יוצבו בנסיגה ממעקה הגג ויוסתרו לשביעות רצון אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. **תאורה אדריכלית:** תאורה אדריכלית בשצ"פ, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר.

ו. חלק מיחידות הדיור תתבססנה על פתרון מיגון של ממ"קים והשאר על ממ"דים שחלונותיהם יופנו לחזיתות כמתואר בתכניות ובחזיתות.

ז. חיבור למבנה הקיים – תכנון המבנה המרקמי בתא שטח 101 מתייחס למבנה המגורים הקיים ממערבו, אמריקן קולוני, תוך שמירת הנסיגות באותם הגבהים. זאת כדי לייצר מראה חזית אחידה.

1.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. כניסות המבנים.

ח. בתא שטח 601 הכניסות למשרדים והמגורים נקבעו מרחוב אילת. הכניסה למבנה הציבור תהיה מהכיכר העירונית והשפ"פ מדרום ותתואם עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

ט. החזית המסחרית תלווה את קומת הקרקע בכל החזיתות ותאפשר פתיחה מכל הכיוונים והתחברות למפלס המדרכות והפיתוח.

א. קומת הקרקע.

הכניסה למגורים בתא שטח 101 תהיה מרחוב אליפלט.

י. קומת הקרקע תשמש למסחר ולשטחים נלוויים לטובת המגורים והתעסוקה כגון:

יא. מבואות כניסה, חדרי עגלות, חדרים לרווחת הדיירים וכיוצב' כחלק מהשטחים המותרים בתכנית.

יב. קומת הקרקע והראשונה של מבנה הציבור תשמש עבור שתי כיתות גני ילדים בהתאם לפרוגרמה שנקבעה על-ידי עיריית תל אביב-יפו המצורפת לתכנית זו וכמתואר בתכניות. הדופן הדרומית הבנויה של מבנה הציבור תתוכן כדופן פעילה ופתוחה לכיכר העירונית.

יג. תינתן גמישות של עד ± 50 ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הכבישים העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.

יד. יישמרו זיקות הנאה לציבור עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים ע"פ המסומן בתכנית העיצוב. בזיקות הנאה לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ניתן יהיה להציב בשטחים אלו שולחנות וסגירות חורף לטובת שטחי המסחר באזורי הקולונדות כמתואר בתכנית.

טו. הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי העיר, אגף שפ"ע ומחלקת השימור.

א. שטחים משותפים בנויים.

טז. ניתן יהיה למקם בקומת הקרקע ו/או בקומות התת קרקעיות, לובי המגורים ושטחים המיועדים לרווחת דיירי הפרויקט כגון חדרי אופניים וחדרי עגלות והכל בכפוף למותר בתבע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-22
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

יז. חדרים טכניים שימוקמו בקומות הקרקע לא יופנולרחובות הגובלים, לשטחים הפתוחים (שצ"פ ושפ"פ) ולכיכר העירונית.

1.4 מערכות.

- יח. תחול הפרדה מלאה במערכות הטכניות בין הבינוי למגורים תעסוקה ומסחר לבין המבנה הציבורי.
- יט. חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון בשטח החניון הציבורי בסמוך לרמפה ויאוררו לפי הנחיות חח"י בדופן רמפת ירידת הרכבים לחניון. בכפוף לאישור אדריכל העיר, מחלקת הנכסים ואיכה"ס.
- כ. חדרי הגנטור ימוקמו במפלס הגג ו/או המרתפים ופתחי האיוורור שלהם יפנו כלפי פנים תא השטח ולא לכיוון הרחוב או השפ"פ. אגוז הגנטור יעלה לגג המבנה כנדרש עפ"י הוראות איכה"ס.
- כא. צובר הגז ישוקע בערוגה מגוננת בשטח הפיתוח בכיכר המתוכננת בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית כמסומן בתכנית וכנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.
- כב. בורות החלחול ימוקמו עפ"י דרישות דו"ח הידרולוג בשטח הפיתוח באזורי חלחול מתאימים בכיכר המתוכננת בתא שטח 601 בפינה הצפון מזרחית כמסומן בתכנית, ועפ"י הנחיות רשות המים במערכת הכוללת שוחות קידוח, מכלי השהיה וצינורות החדרה בבורות.
- כג. גמל המים ימוקם כחלק ממעטפת הבניין בניצב לרחוב ולא יהווה מפגע לחזיתות המסחריות – יתואם במסגרת היתרי הבניה
- כד. **תשתית תת קרקעית**: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

א. מערכות מיזוג אויר

- כו. יחידות העיבוי למיזוג ימוקמו בגגות ו/או ב"חוות מזגנים" בקומות הטיפוסיות ייתכן ומזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

ב. איוורור חניונים ושטחים מסחריים

- כז. איוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף התא השטח באמצעות אלמנטים בנויים. מיקום פתחי ש"ע ויציאת האוויר ישולבו בחזית קומת הקרקע ברפפות שימוקמו בגובה מעל 5 מ' ממפלס מעבר הולכי הרגל ו/או בפירי איוורור דרך גרעיני המגדלים לקומות העליונות – באישור מחלקת איכות הסביבה.

- פטרונות האיוורור לחניון הציבורי ישולבו במבנה המסחרי הממוקם בכיכר העירונית מעליו.
- כח. פירי המנדוף של המסחר ימוקמו בגרעיני המגורים ויעלו עד לגג העליון. פירי המנדוף יחוברו לארובות בגובה 2 מ' מעל הגג העליון.

ג. אצירה, מיחזור ופינוי אשפה

- כט. פינוי האשפה של כלל המתחם ייעשה מחדר דחסניות אשפה מרכזי משותף שימוקם בתת הקרקע כמתואר בתכניות המאושרות עקרונית ע"י אגף התברואה
- ל. חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון. מספר העגלות מכל סוג בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה.

ד. בריכות שחייה

- לא. תתאפשר בריכת שחייה בקומת הגג של המבנה המרקמי ובתנאי שלא תהיה הגבהה של המעקה או הבלטה של אלמנטים כלפי החזית כל זאת במסגרת הגובה שיאושר בהיתר הבניה.

ה. תאורה דקורטיבית.

- לב. בהתאם לנספח תאורה אדריכלית שיצורף להיתר הבניה ויאושר מול אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-22
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

1. הנחיות אקוסטיות.

לג. הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
לד.

2. כיבוי אש.

לה. מיקום רחבת הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב בחלק הדרומי מכיוון הרבי מבכרך. בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו ברזי שריפה והסנקה אשר יבנו בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח.

לו. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.
לז.

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

**בכל מקרה כל מתקני התשתית הקיימים והמתוכננים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי והפיתוח וככל הניתן לא יבלטו למרחב הציבורי.
באחריות המתכננים לתאם את הנושא מול הגורמים הרלוונטים במסגרת היתרי הבניה.**

1.5 נגישות.

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבליות. יתאפשר מעבר נגיש בכל השטחים הפתוחים בתכנית לרבות במעברים המתוכננים בתוך הבניין ומחוצה לו בין הרחובות הצפוניים לחלק הדרומי

1.6 מי נגר

תשאר תכנית פנויה מבינוי שלא תפחת מ- 15% משטח המגרשים לבניה בהתאם לתכנית המציגה את מיקום והיקף שטחי החלחול
תכנית ניהול הנגר תיתן פיתרון למי הנגר העילי בהיקף של 75% ממי הגשם הנופלים על המגרש באירוע גשם יממתי בהסתברות של 2%, המתבסס על 7 בורות החדרה 2%.
מי הנגר מתאי שטח 801 ו- 401 (שטחי ש"פ מעל מרתף) יופנו אל בתי הגידול של כ-30 עצים עם פתחי שתילה בשטח כולל של 85 מ"ר ובעומק של 1.5 מ'.

1.7 שלביות

בשלב ראשון יוגש תא שטח 601 שיכלול גם את תא שטח 401 הכולל את הכיכר העירונית והחניון הציבורי התת"ק.
השצ"פ (תאי שטח 301, 302 ו-303) יבוצע ע"י העירייה ויותכנן להסתיים עם תא שטח 601 שכן הוא חלק מהתניה לטופס 4 של תא שטח 601.
תא שטח 101 יוגש יחד עם המבנה לשימור ב- 501. ללא תלות בתא שטח 601.
עם זאת, תבחן בשלב ההיתר השלמה של הפיתוח במגרש 501 כחלק מסיום הבניה של 401 ו- 601 מול מחלקת התכנון, נכסים ושפ"ע.

1.8 הנחיות הפיתוח הסביבתי.

זיקות הנאה

- במפלס הקרקע מוגדרות זיקות הנאה בכיכר הצפונית מזרחית וכן מתחת לקולונדות בשני המבנים לכיוון מזרח (רחוב אליפלט) ומתחת לקולונדה של המבנה המרקמי במגרש 601 לכיוון צפון (רחוב אילת) כמסומן בתכנית. בשטח המסומן לזיקת הנאה יותר מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים באופן נגיש, רציף והמשכי.
- בשטח המסומן בתא 601 בפניה הצפון מזרחית תוקם כיכר פתוחה בזיקת הנאה לציבור בשטח של כ- 280 מ"ר ורוחב / אורך של 10 מ' לפחות בהתאם למסומן בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
01/06/2022 7 - - '22-0017	תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת אליפלט דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. הפיתוח בתאי השטח הפרטיים ובשצ"פ והכיכר העירונית יאפשרו בין היתר מעבר להולכי רגל, גישה לחזית מסחרית צידית, נטיעות עצים, שטחי גינון, ריצוף, סככות ואלמנטים להצללה, התקנת ריהוט, תאורה, מזרקות, בריכות נוי, מבנן מסחרי, שיכלול גם יציאה מהחניון הציבורי, לא ימוקמו מתקנים טכנים בזיקות ההנאה בצורה שתפריע את השימוש הציבורי ותגביל את המעבר והשהייה
- ד. כל פרטי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב-יפו. יותר שילוב אלמנטים בעיצוב מיוחד, אחידים לכל השטחים הפתוחים בתכנית בכפוף לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר במסגרת תכנית העיצוב והיתרי הבניה
- ה. פיתוח השפ"פ והשטחים הציבוריים הפתוחים וזיקות הנאה יבוצע ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים תהיה על ידי העיריה וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש יש לחתום על הסכם הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים והבנויים הציבוריים בשטח התכנית

2. הוראות לפיתוח השטח כוללות.

- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

3. הוראות לגבי עצים קיימים.

- מצורף נספח סטטוס העצים הקיימים עם פירוט העצים המיועדים לכריתה/העתקה/שימור לפי הנחיות אגרונום העירייה.
- עץ לשימור:** יש להגן על העץ שנשאר בשטח והוגדר לשימור, לפי מפרט ובליווי הממונה על העצים. מנהל הפרוייקט יזמן את ממונה העצים לפני כל שלב כדי לחדד את ההנחיות וללווה את העבודות בקרבת העץ.
- עצים להעתקה:** העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש היתר הבניה, ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו, לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרוייקט, למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות. העצים יועתקו בהכנה מוקדמת.
- עצים לכריתה:** יינתן ערך חליפי בשתילת עצים מאוקלמים, ומעוצבים. העצים ישוריינו ע"י הקבלן, ויעוצבו בלווי של ממונה העצים מטעם הפרוייקט בתקופת גידולם במשתלה. הכריתה תבצע אחרי קבלת היתר בניה ורישיון כריתה.

הוראות לגבי עצים וגינן חדש חדשים:

- תוך עומק גנני בהתאם לסוג הצמחייה.
- למדשאות, שיחים, וצמחי כיסוי** – עומק גינן מינימלי של 0.5 מ' מעל ההגנה על האיטום).
לעצים – בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' ונפח שתילה מזערי עבור עצים גדולים (לא רק עבור מיתון רוחות) של 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. העצים יינטעו ע"ג קרקע טבעית ו/או מעל תקרת המרתף בבת גידול רציפים ככל שניתן בעומק מינימלי של 1.5 מ' ובנפח מינימלי של 24 מ"ק.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. במקרה של נטיעת עצים ברחבות מרוצפות יוצג בשלב ההיתרים פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון ארגזי מבנה, תקרה כפולה וכד'.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

- יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט – כולל מצע גידול בנפח מספק לצורך (זה לא שייך לפה) שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - יש להשתמש במגוון עצים המותאמים לאקלים הישראלי לצורך עמידותם.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-10 – 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף העץ הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום התכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

4. מאפייני בנייה ירוקה

1. תנאי להיתר בניה – עמידה בת"י 5281 לפי הנחיות הועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בניה – ברמת ניקוד של 70 נקודות לכל הפחות.
 - דו"ח רוחות - דו"ח רוחות מצורף בנספח הבניה הירוקה. יש לשתול עצים ושיחים שוברי רוח בתחום המגרש הגובל עם פינת רחובות אילת-אליפלט.
 - דו"ח הצללות והעמדת המבנים - דו"ח הצללות מצורף בנספח הבניה הירוקה.
 - איוורור הדירות-דו"ח איוורור מצורף בנספח הבניה הירוקה. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות איוורור מפולש בהתאם לנספח בניה ירוקה, ועל פי התחייבות יזם.
 - דו"ח תרמי עקרוני- תיושם עמידה בדירוג אנרגטי ברמה B ודירוג אנרגטי מינימלי C לכל יחידת דיור.
- **ריצופים**
 - שימוש בריצופים בהירים בחומרי הגמר של הפיתוח להפחתת "אפקט החום העירוני". באזורים המרוצפים שאינם תחת הצללות, יבוצע ריצוף בגוון אפור עם מקדם החזרה גבוה (53%) ללא אפקט בוהק חזק.
 - יחס תכסית השטחים המרוצפים אל מול הגיבון הינו 950מ"ר גיבון מול 4015מ"ר ריצוף, כלומר 23% משטח התכנית מגוון.
 - יישתלו עצים אשר ישמשו להצללה לאזורים הפתוחים וגם יתנו מענה למניעת טורבולנטיות במקומות הנדרשים.

תשתיות ייצור אנרגיה

- 1.1. בפרוייקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום.

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים ואופניים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ע"פ הנחיית מה"ע ובתיאום עם אגף נכסים.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-222
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

ד. תנאי להיתר בניה: תובטח התקנת מקומות חניה לרכב דו גלגלי ואופניים ע"פ תקן הקבוע בחוק, או תקן החנייה של עיריית תל אביב-יפו, ו/או המדיניות העירונית בעת הוצאת היתרי בניה, לפי המחמיר מהם.

ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

א. תכניות לניהול אתר יאושרו על ידי מהנדס העיר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ב. תנאי לאיכלוס יהיה 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.

ג. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח ההנחיות הסביבתי.

5. גמישות.

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בבינוי ועיצוב המבנים יובאו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יחייבו אישור חוזר בועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית.

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, בכפוף לשינויים המופיעים בתכנית זו. לרבות: הפניית חלונות ממ"ד לחזיתות הרחובות.



9. תנאים לקליטת בקשה להיתר.

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות: אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה: קבלת אישור מקדמי מעבדה מוסמכת לעמידה בת"י 5281 ברמה של 70 נקודות לפחות.
- תנאי לתחילת עבודות: אישור שלב א' לת"י 5281 ממעבדה מוסמכת ברמה של 70 נקודות לפחות.
- תנאי לקבלת היתר: תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
- תנאי לקבלת היתר: אישור אגף התנועה.

10. תנאי לאכלוס.

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב הנדרשים בהתאם לשלביות הרלוונטית למבנה המבוצע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 70 נקי לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - 0017-222
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

חו"ד יח' אדריכל העיר ומח' תכנון יפו והדרום : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לעמידה בדרישות הבאות:

תאומים סופיים בנושאים הבאים מול הגורמים המפורטים:

- אדריכל העיר ואגף שפע
לפיתוח כולל התייחסות לנושא מעבר כלי רכב בשצפ (תאי שטח 302 301)
- אגף הנכסים:
השטחים הציבוריים, שלביות הבניה
- אגף מבני ציבור:
השטחים הציבוריים המבונים, ותכנון השפ"פ
- אגף תנועה:
אישור סופי לנספח התנועה
- אגף הכנסות
לנושא חתימה על הסכמים להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים
- היחידה לאיכות סביבה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-222' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

מישה דנילוב: מובאת תוכנית עיצוב אדריכלי לתכנית אילת אליפלט לכל תחום תכנית תא/4236 .
קיקה בראז: מציגה את התוכנית במצגת

מיטל להבי: אם התת"ל לא משתנה מתבטל החניון הפרטי והחניון המבנה הציבורי.
מישה דנילוב: במגרש 101 יש מגרש סחיר שהוא למגורים ויש לו חניון תת קרקעי לטובת המגורים. בזנב שמאלי זו הכיכר הציבורית שיש חניון בבעלות עירונית עם 150 מקומות חניה והתת"ל לא משפיעה על החניון. היא ומבטלות החניות של השימוש במגורים.
מלי פלישוק: אי אפשר לעשות קומה נוספת של חניה.
שושנה בר לב: במידה התת"ל יורד חתיכה מהמגרש הם יוכלו להכניס את מס' החניות שנדרשות רק כל עוד הם לא מגיעים למי תהום. במידה חפירה של מרתף נוספת תיכנס למי תהום הם לא יעשו זאת וילכו לתקן מופחת.
מיטל להבי: קווי הבנין אם התת"ל עובר אז קו המגרש משתנה.
מישה דנילוב: רק בתת הקרקע. בעל קרקע אין השפעה. זה אזור תווי ההשפעה של המטרו.
שושנה בר לב: המבנים לא רוכנים מעל ההפקעה.
מיטל להבי: מגרש אחד הוא בבעלות עירונית ועושים מגורים. כמה יח"ד שנמצאו במגרש בעלות עירונית מוקצות לדיון בר השגה או מכריזים עליהם בשכ"ד שבפיקוח.
אורלי אראל: מגרש בבעלות עיריה נתון להחלטת העיריה בהתאם למדיניות הדיון ואין טעם להכניס לתב"ע כי זו תוכנית עיצוב.
מיטל להבי: אני מצפה שאנחנו כעיריה ניתן דוגמא אישית על קרקעות בבעלויות של העיריה וניתן דיון בר השגה קרקעות בבעלות עיריה. עשינו כך בקרקעות אחרות
חיים גורן: כמה מגדלים עוד יקומו במרחב והאם יש תוכנית היקפית כמו תפרי נווה צדק.
אירית סייג: החלק הוא צפוני למתחם מלווה את רח' אילת לאורך המסילה. יש שם מדיניות על קטעים שונים של מגדלים החל מהקיים של נחושתן וליבר
אסף הראל: יש 4 מגדלים מאושרים.
אודי כרמלי: מדיניות מרחב המסילה יש שם שתי חלופות.
חיים גורן: לגבי הגדה הדרומית של המסילה האם יש הסתכלות היקפית כמה מגדלים יקומו על הגדה והיבט של תנועה.
אירית: זה מצטרף לתפיסה של המע"ר שמגיע מרוטשילד בניה מגדלים דרך המסילה וממשיך על רח' שלבים, ששם יש מוקדי תעסוקה שבהם תהיה בניה מגדלית. זה הפטיש של מזרח מערב צפון דרום.
מישה דנילוב: בדופן הדרומית לא יהיו מגדלים
אודי כרמלי: לא מגדלים אבל עולים לגובה 10 קומות
אסף הראל: יש הרבה עצים מעל החניון איך זה מתפקד?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

קיקה בראז : גם 1011 601 הם מגרשים בנויים שנותנים 15% חלחול. בכיכר היא בעיקרה 15% שנותנים. כל השצ"פ והכיכר העירונית ממערב ומדרום יש אמצע עומק שתילה כאשר הקפדנו בחלק החניון הציבורי הסגול על עומק שתילה של 100 מטר וחצי לפרדס המתוכנן ושאר השתילה יש עומק בין 30 ל35 סמ' רוב רובו של המגרש הוא אדמה עם איגומים והשהיות. גם החלק הבנוי נותן מטר וחצי שתילה אסף הראל : לגבי האזור הסגול 1.5 יש אפשרות לתת יותר מ1.5 אבל אם רוצים מעל פרדס אולי צריך לעשות עוד מאמץ.

שושנה : מעבר ל1.5 עבור העצים בגודל של העצים ויכולים להתפתח יש גבול לכמה העצים יכולים לגדול 1.5 זה מספיק. עצים בוגרים יכולים לגדול אפילו ב70 ס"מ אנחנו דורשים עד 24 קוב לעץ. ככל שאנחנו מגדילים את העומק לעצים אנחנו חופרים באדמה, הכל תלוי בתחזוקה וההשקיה של העצים. יש כאן גם עצים לשימור ואנחנו לא רוצים להעמיק את החניון.

קיקה בראז : מטר וחצי יש גבול, מה שחשוב שנפח השורשים יכולים לרוחב בכל השטח.

אסף הראל : הקו האחיד משפר את החזית יפה מאוד.

עמית גולדשטיין : ראית שמצמצמים את כמות יח"ד הקטנות התוכנית קבעה ש20% קטנות ומה שמוצג זה פחות.

מישה דנילוב : מוסיפים יח"ד במסגרת הקלת שבס אבל ע"פ חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי הומלץ לשמור על התמהיל כפי שהוא במסגרת ההקלה כלומר הקלה באחוזים נשאר כפי שהוא, היות ובתבע המקורית מדובר ביח"ד יחסית גדולות של 100 מ'.

קיקה בראז : גם 35% הוא 72 ממוצע זו גם דירה קטנה

יעל נויפלד : בחב' גת בקשנו לייצר יח"ד שיאפשרו מנעד של דירות גדולות וקטנות כיוון שהמלאי בשכונה הוא סביב 50 ל70 מ"ר

אסף הראל : לפני כמה שבועות היתה תוכנית שהיה כתוב טווח בין 0 ל60 ולקחו את הגודל המקסימלי 60 השאלה מה יהיה פה. האם לא עדיף במקום הטווחים למה לא מפרטים 50% בגודל של 40 סמ' וכד'.

מישה דנילוב : 15% מהדירות הם בשטח ממוצע של 55 ו35 הם של 72 מ' אודי כרמלי : הסיבה שיוורדים לטווחים לאדריכלים קשה שיש להם תן לי 10 יח"ד של 42 מ"ר. יש חופש של תוכנית הקומה ושרושמים טווח של 40 עד 60 אנחנו יודעים שהכל יכול להיות 60. אם היה תמהיל אחר אבל כל עוד הממוצע נשמר אנחנו שקטים. אי אפשר להגיע למצב שמקבעים נתונים שאח"כ אי אפשר להוציא להם היתר. הרעיון הוא לתת קו מגמה ברור.

אסף הראל : האם אנחנו יכולים להוסיף עוד יח"ד בהקלה?

אדי כרמלי : ההקלה יכולה להינתן ע"פ החוק

מישה דנילוב : כבר יש לוועדה שיקול דעת מובנה בתוכנית העיצוב בעת דיון בהיתר אתן תתנו והמספרים כולל.

אדי כרמלי : לא ברור שההקלה תאושר

דורון ספיר : לאשר את תוכנית העיצוב פה אחד

אסף הראל : הערה נוספת שמסתכלים על המרפסות של הבנין יש חוסר אחידות שצורמת בעין לא נוהגים לאשר מופעים כאלה של מרפסות לא אחידות ושתי החזיתות המופע לא אחיד ולכן אני מבקש להסמך את מה"ע ואדריכל העיר ליצירת חזית אחידה ושתהיה חזית מתוקנת ולהציג במסגרת ההיתר.

חיים גורן : לא תמיד מרפסות אחידות אפשרית לפעמים צריך מרפסת סוכה.

אורלי אראל : יוצג לוועדה במסגרת ההיתר

בישיבתה מספר 0017-22' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב כפוף לתאומים סופיים בנושאים הבאים מול הגורמים המפורטים :

- אדריכל העיר ואגף שפע
לפיתוח כולל התייחסות לנושא מעבר כלי רכב בשצפ (תאי שטח 302 301)
- אגף הנכסים :
השטחים הציבוריים, שלביות הבניה
- אגף מבני ציבור :
השטחים הציבוריים המבונים, ותכנון השפ"פ
- אגף תנועה :
אישור סופי לנספח התנועה
- אגף הכנסות

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4236 - תא/תעא/4236 - תכנית עיצוב אדריכלי - אילת	01/06/2022
אליפלט	7 - - '22-0017
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

לנושא חתימה על הסכמים להקמה ואחזקת השטחים הפתוחים

• היחידה לאיכות סביבה

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי