

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: רחוב אינשטיין תל אביב

תיאור גבולות :

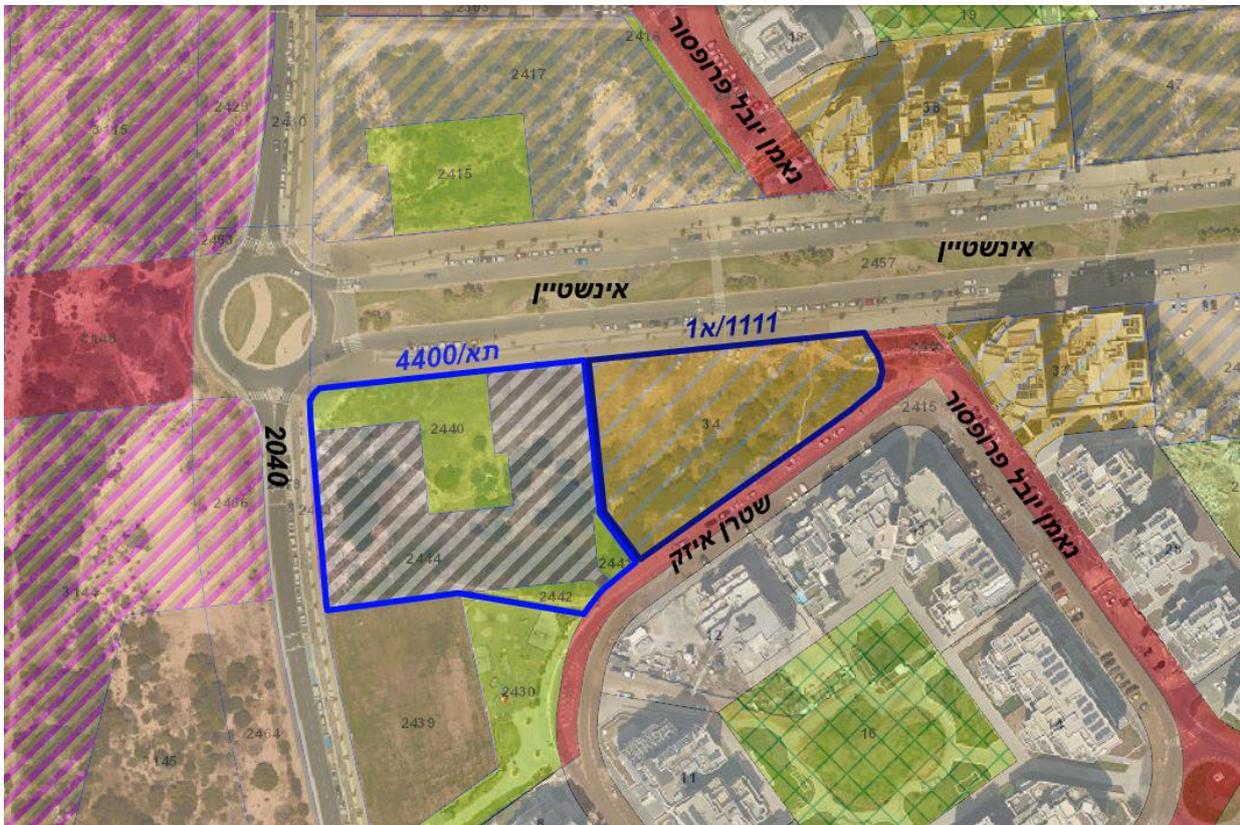
צפון : רח' אינשטיין

דרום : רח' איזק שטרן

מזרח : רח' פרופסור יובל נאמן (מגרש 36 -אינשטיין 6-8)

מערב : רח' 2040

כתובת: רחוב אינשטיין 2-4 ו 6-8



גושים וחלקות בתכנית:

תוכנית	מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
תא/4400	6885	מוסדר	חלק מהגוש	6	5
1א/1111	6885	מוסדר	חלק מהגוש	34	-

תכנון: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: רמי שבירו הנדסה וחוץ ואיתי גינדי ישראל בע"מ, 558440285

בעלות: עו"ד משה שוב (ז"ל) חן ואיתי גינדי, רמי שבירו

שטח התכנית: 7.684.34 דונם

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

מצב השטח בפועל: מגרש ריק

מדיניות קיימת:

על פי תא/5000 :

לחזק את רחוב אינשטיין כציר עירוני- מזרח מערב. זאת ע"י עיצוב הרחוב כשדרה, פיתוח מפלס הולכי הרגל, מדרכות רחבות, נתיבי אופנים וכד'. השימושים ברחוב יהיו שימושים מעורבים- שטחי מסחר בקומות המסד ומגורים בקומות מעל. תמהיל המגורים יאפשר דירות בגדלים שונים, קטנות, בינוניות וגדולות ושטחי ציבור מבונים לרווחת התושבים.

מצב תכנוני קיים מאושר:

תכניות תקפות 2-4 - תא/5000, תא/4400, ע1 – מרתפים לעניין הוראות בלבד
יעוד קיים: משרדים, מסחר, מגורים, שצ"פ ושטחים למבנה ציבור.

תכניות תקפות 6-8 - 1א1111, ג1, ל1, ע1, תעא/1111א1

יעוד קיים: מגורים ומסחר

1. רקע

רחוב אינשטיין הוא ציר עירוני מזרח מערב חשוב, תחילתו באוניברסיטת תל-אביב והוא מגיע עד חוף הים. תכנית המתאר קבעה את הרחוב כציר ירוק ורחוב מסחרי ובתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל ומאפשרת בניה חריגה לסביבתה - רח"ק 6 וגובה עד 25 קומות. תכנית מפורטת 4400 קבעה בתחומה עירוב שימושים הכולל שצ"פ ושטח ציבורי בנוי, קומות מסד שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים.

מצב תכנוני מוצע: (2-4)

התכנון המוצע מתייחס לחלופה א' בתב"ע תא/4400 להלן הפירוט מתוך התכנית:
2 קומות מסחר ותעסוקה, שטח למבנה ציבור בהיקף של 1000 מ"ר ובנוסף 400 מ"ר חצר/מרפסת גג. עד 3 מגדלים בגובה מירבי של 100 מ' מעל הכניסה הקובעת בסה"כ 25 קומות כולל קומות מסד.
קווי בניין: קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין – 0, קו בניין למגרש הגובל מדרום -0
מספר קומות מוצע: 2 מגדלים בגובה של עד 25 קומות ומבנה בגובה עד 4 קומות הכולל 3 קומות מסחר וקומה עבור שטח ציבורי בנוי. קומות המגורים יהיו מעל 2 קומות המסד בשימוש מסחר ותעסוקה.
בנוסף, מתוכנן שטח מסחרי בתת קרקע בהיקף של 2,300 מ"ר. התכנית כוללת 212 יחידות דיור בתמהיל הקובע יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות. השטח הציבורי ישמש, ע"פי החלטה עירונית, כהרחבה למרכז הקהילתי המתוכנן ברחוב אינשטיין 15-11 הממוקם מול השטח המתוכנן.

היבטי תנועה:

תנועת הולכי רגל- התכנית מציעה מערך ירידה מונגש (דרגנועים ומעלית) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה (רחוב אייזק שטרן) אל מפלס רחוב אינשטיין ולשצ"פ המוצע המתוכנן כרחוב עם חזית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

מסחרית. ברחוב אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. התחנה מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב מול המגרש באינשטיין 2-4.

חניה: מוצעים חניונים משותפים לשני מגרשים צמודים אינשטיין 2-4 ו-6 המחוברים ביניהם בקומות תת קרקע. התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים: כניסה למגורים עבור רכב פרטי- מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8

כניסה לרכבים תפועליים ולמסחר-מרח' 2040 ממגרש 2-4, תקן החנייה לרכב ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

תקן חניה לאופנים- חניות אופניים מתוכננות בשטח השצ"פ ובפיתוח, בנוסף לדיירי המגדלים ב-1 עם מעלית אופניים בלובי המנגישה את הגישה לשם.

התכנון בהתאם לתקן המעודכן- עפ"י אגף מדיניות התנועה.

טבלת נתונים 2-4

תכנית תא/4400	נתונים		
26,204 מ"ר (4)	מ"ר	שטחים עיקריים על קרקעי	תא/4400
1300 מ"ר (4)	מ"ר	שטחים עיקריים תת קרקעי	
4920 מ"ר (4)	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי	
33,700 מ"ר (4)	מ"ר	שטחי שירות תת קרקעי	
2544 מ"ר	מ"ר	מרפסות	
23 ק' מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים (4)	קומות	גובה	
עד 100 מ' מעל הכניסה הקובעת(4)	מטר		
212		יח"ד	
בהתאם לקווי הבניין		תכסית עילית	
כ70% משטח המגרש (1)		תכסית מרתפים	
1000 מ"ר + 400 מ"ר מרפסת (5)		שטח ציבורי בנוי	
1. יותר פתרון החדרה מאולץ או כל פתרון אחר המצמצם או מבטל הצורך בשטח לחילחול טבעי, בכפוף לחו"ד הידרולוגית. 2. יותר מבנה שגובהו עולה על 60 מטר באישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט. 3. סכום השטחים העיקריים והשרות מעל הקרקע מהווים שטח כולל על פי הרח"ק המותר ביעוד מגורים ומסחר. החלוקה לשטחים עיקריים ושרות בטבלה. שטחי השרות הסופיים ייקבעו בעת הוצאת היתר בניה. 4. יקבע בעת הוצאת היתר (ללא חריגה ממגבלות הגובה וומס' הקומות המירבי המותר, ללא צורך שינוי לתכנית העיצוב המוצעת. 5. שטח כולל (עיקרי + שרות).			
אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית.			

חלוקה בין עיקרי לשירות איננה סופית ותתקבע בעת בקשה להיתר, הכל על פי הוראות התבי"ע.

מצב תכנוני מוצע: (6-8)

התכנון המוצע בהתאם להוראות התכנית 1א1111 ועונה להוראות תכנית העיצוב- תעא 1111/א/1.

3 בנייני מגורים וקומת מסחר.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' אינשטיין-0

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 22-0012

קו מגרש מזרחי-4, קו בניין אחורי 4, קו בניין מערבי 0, מוצמד בתת קרקע ובמפלס הכניסה למגורים (לובי) למגרש 2-4.

מרווחים בין בניינים:

6 מטר מעל הכניסה הקובעת למגורים.

מפלס כניסה מגורים-0 – מוצמדים- לובאים משותפים

מספר קומות מוצע: 3 בניינים בגובה של 14 קומות ומעליהם קומה טכנית (קומת מסחר +13 קומות מגורים). קומות המגורים יהיו מעל קומת מסחר. בנוסף מתוכנן שטח מסחרי בתת קרקע בהיקף של 1275 מ"ר (ע"י עפ"י המוגדר בתב"ע).

התכנית כוללת 168 יח"ד בתמהיל הקובע יח"ד קטנות, בינוניות וגדולות (הקלה בתמהיל שבס וקומות, ראה סעיף 2- הנחיות עיצוב אדריכלי).

היבטי תנועה:

תנועת הולכי רגל- התכנית מציעה חצר רחבה עם גינות ירק ומדשאות, חניות אופניים ושבילים בפיתוח במפלס אייזק שטרן ובו הכניסה למגורים-לובי משותף לשלושת הבניינים (מפלס השכונה) במפלס אינשטיין- חזית מסחרית רציפה לרחוב, עוד במפלס זה קיים, מרתף תת קרקעי ובו חללים טכניים (חדרי חח"י, דחסניות וחצר פריקה וטעינה משותפת לשני המגרשים יחד 2-4 ו-6-8) חניה- מוצעים חניונים משותפים לשני מגרשים צמודים 2-4 ו-6-8 המחוברים ביניהם בקומות תת קרקע. התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים: כניסה למגורים עבור רכב פרטי- מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8 כניסה לרכבים תפועליים ולמסחר-מרח' 2040 ממגרש 2-4 (שינוי מתכנית העיצוב כניסה לרכבים למסחר מרח' 2040 במגרש הצמוד 2-4 ולא מאינשטיין בשל הרק"ל, חניונים משותפים מוצמדים ל-2-4 ו-6-8). תקן החנייה לרכב ע"פ התקן התקף לכל תכנית בעת הוצאת היתרי הבניה. תקן חניה לאופניים- חניות אופניים מתוכננות בשטח הפיתוח, חדרי אופניים בקומת הלובי.

טבלת נתונים 6-8

הערות	תכנית 1א/1111	נתונים		
שטחי מסחר ע"פי הוראות התב"ע				
	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח מסחר עיקרי	1א/1111
	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח תת קרקעי ע1 מסחר	
	=2,550*150% 3,825 מ"ר	מ"ר	שטח שירות מסחר על קרקעי	
שטח מגורים ע"פי הוראות התב"ע				
גרעין בסיס+גרעין נוסף+מעלית+יח"ד נוספת מעבר ל4+ החלטת ועדה להגדלה 25%	גרעין קומתי 96.25 מ"ר	מ"ר	שטח ל1	
	11,040 מ"ר	מ"ר	שטחי מגורים - עיקרי דירות בסיס	

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - 22-0012

12.5 מ"ר ליח"ד	1,150 מ"ר	מ"ר	שטחי ממ"דים
המרה ממסחר למגורים	1,275 מ"ר	מ"ר	שטח בהמרה
	13,465 מ"ר	מ"ר	סהכ פלדלת דירות בסיס
ע"פי הוראות מתכנית עיצוב – פרחי צפירי אדריכלים בע"מ: יותרו מעל קומת הכניסה עד 12 קומות מגורים ומעליהן קומה טכנית.	9+2 קומות	קומות	גובה
	יחולו מגבלות הבניה של רת"א ומשהב"ט	מטר	
108 יח"ד לאחר המרה של שטח מסחר	92		מספר דירות בסיס
	בהתאם לקווי הבניין		תכסית עילית
	100% משטח המגרש		תכסית מרתפים
נתונים לאחר הקלה			
הקלת שבס: 21.6 שבס ב-6, 42.4 ניווד שבס מ-2-4 *לא מנצלים את כל שבס	64		מספר דירות שבס
108 יח"ד + 60 יח"ד משבס	168		מספר יח"ד לאחר הקלה
12.5 מ"ר ליח"ד	1,912.5 מ"ר		שטחי ממ"דים לאחר הקלה
3 קומות בהקלה (מ11 ל14) ומעליהן קומה טכנית. (12 קומות מגורים מעל הכניסה הקובעת ומעליהן קומה טכנית תואם לתכנית העיצוב פרחי צפירי 1111/א1)			תוספת קומות בהקלה
אין בשינוי לתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכניות הראשית.			

הדמיות המבנים

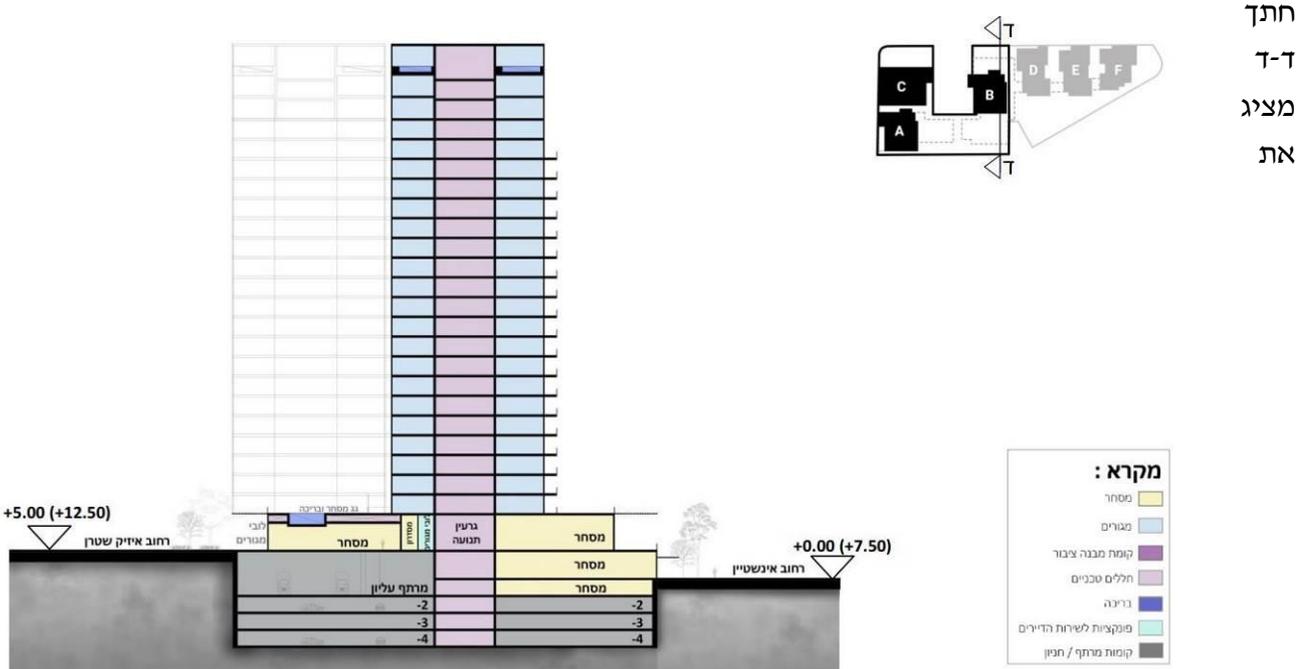


מבט מרח' אינשטיין לכיוון הפרויקט

ההדמיה מציגה את פרויקט 2-4 ואת הפרויקט במגרש הצמוד 6-8
קווי בניין – קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התוכנית הראשית.

תכנית פיתוח

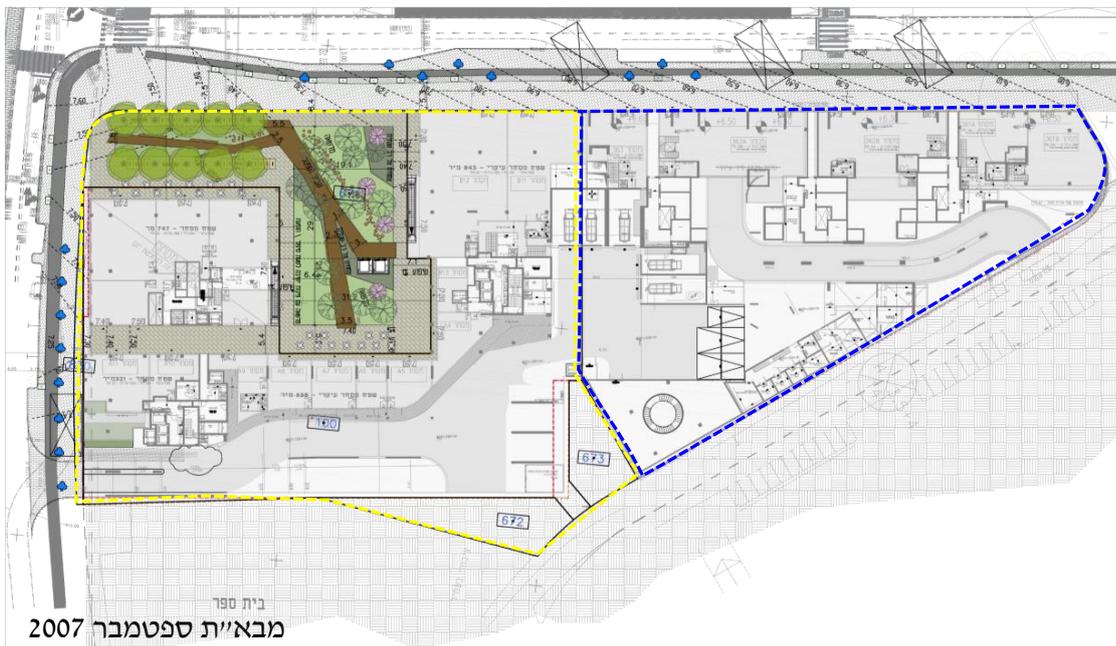
תכנית הפיתוח מתייחסת לשני מפלסים: מפלס רחוב אינשטיין ומפלס רחוב איזק שטרן.

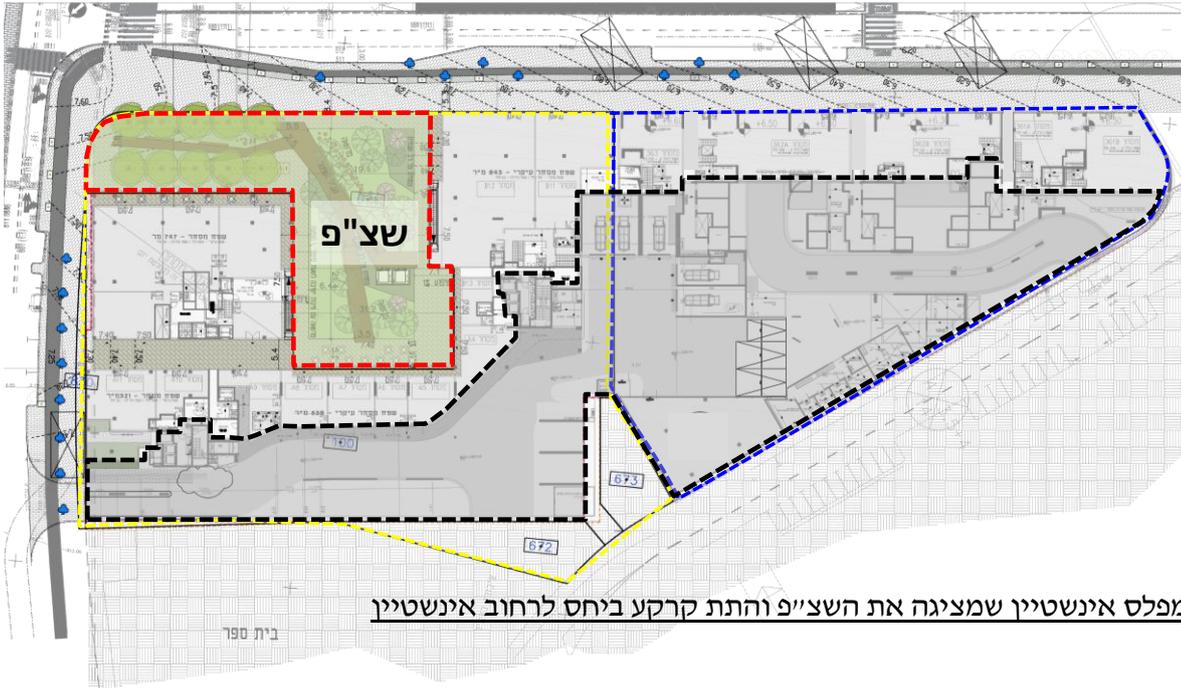


הפרשי המפלסים בין רחוב אינשטיין לרחוב איזק שטרן ביחס לפרויקט 2-4. ניתן לראות, כי מפלס רח' שטרן (+12.50) גבוה בכ- 5 מ' ממפלס רח' אינשטיין (+7.50). משני כיווני החתך מתוכנן כי דופן הרחוב מלווה בחזית מסחרית. שטח הפרויקט פונה לרחובות אינשטיין ואיזק שטרן ובצידו המערבי לרח' 2040. מתוכננות שתי קומות מסחר עם חזית הפונה בעיקרה לרח' אינשטיין וחזית מסחרית פנימית הפונה לשצ"פ.

מפלס רחוב אינשטיין - (+7.50)

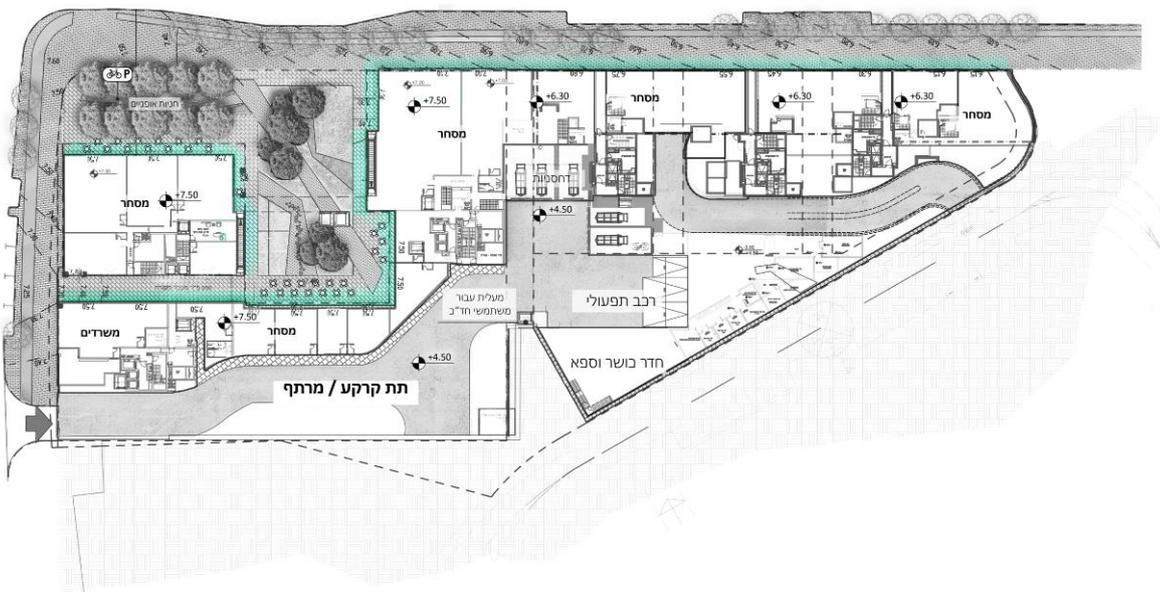
במפלס זה, החזית לרחוב מהווה חלק מציר עירוני משמעותי. חזית זו, משמשת כחזית מסחרית מלוות רחוב. עוד במפלס זה קיים, מרתף תת קרקעי ושצ"פ.





תכנית מפלס אינשטיין שמציגה את השצ"פ והתת קרקע ביחס לרחוב אינשטיין

במפלס רח' אינשטיין בתחום התכנית שצ"פ בשטח של 2,243 מ"ר, הכולל שבילים להולכי רגל, גינון נוי, נטיעות עצים להצללה, חניות אופניים, מעליות למעבר הולכי רגל בין מפלס רח' אינשטיין לרח' אייזיק שטרן ודרגנועים בשטח המסחר.

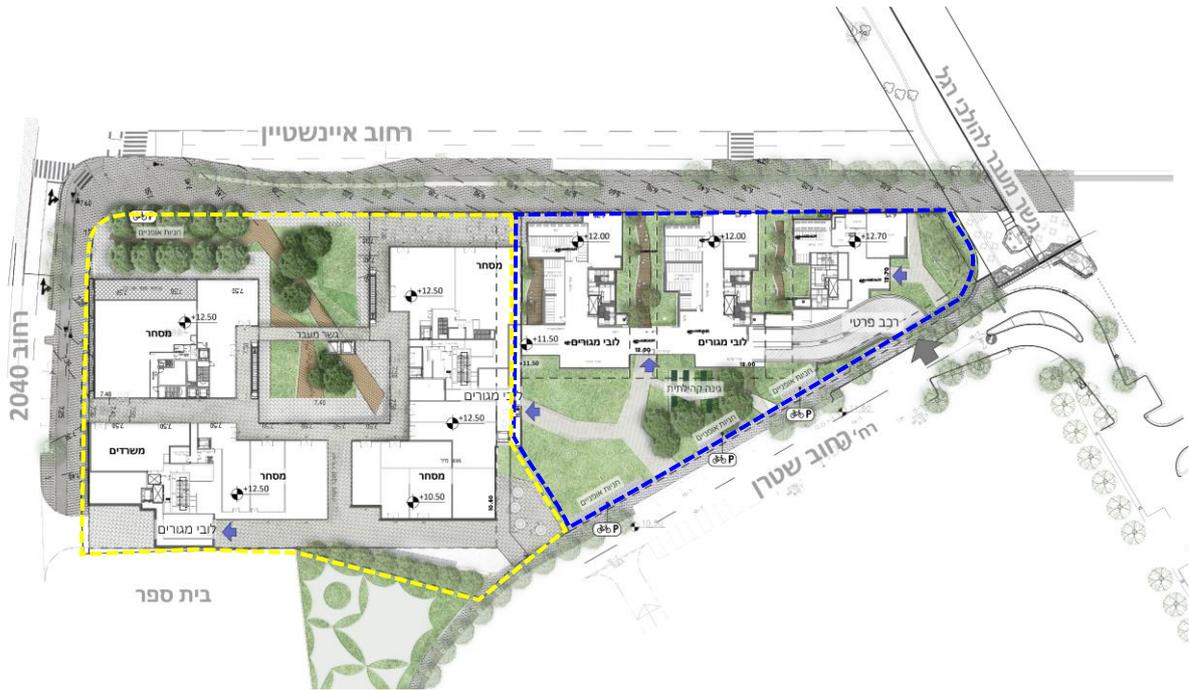


מפלס רחוב איזק שטרן - (+12.50)

במפלס רח' אייזק שטרן מתוכנן גשר מעבר בתחום השצ"פ המחבר בין המעליות והדרגנועים למרכז המסחרי. מפלס רח' שטרן גבוה בכ 5 מ' ממפלס רח' אינשטיין.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

בחזית הפונה לרח' אייזיק שטרן מתוכננת חצר רחבה, עמוקה ורציפה של פיתוח בין שלושת הבניינים המרקמיים ב 6-8 ובה גינות, גינת ירק ושבילי גישה להולכי רגל, חניות אופניים ומסחר.



במפלס זה מתוכננות הכניסות לבנייני המגורים, הלבואים מוצמדים ומחוברים ללובי המגורים של 6-8, זאת על מנת לאפשר שימושים משותפים לרווחת הדיירים בשני המגרשים (גינת ירק, מדשאות, מועדון דיירים, שימוש בספא וחד"כ ובריכה בקומה 1).

תוכנית מפלס איזוק שטרן שמציגה את הפיתוח יחד עם סימון הכניסות למגורים במגרש 2-4 ו 6-8.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-222'

תוכנית מפלס איזק שטרן שמציגה את החזית המסחרית לרחוב חזיתות



חזית צפונית – רחוב אינשטיין

עיצוב החזית של מגרש 2-4 והמגרש השכן (6-8), בשילוב החזית המסחרית בעלת 2 קומות ומבנה המסחר הכולל את השטח הציבורי בעל 4 קומות. שני המגרשים מתפקדים כחזית מסחרית אחידה ורציפה לכיוון רחוב אינשטיין



חזית דרומית – רחוב שטרן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 222-0012

ניתן לראות בחזית זו את עיצוב החזית הדרומית, כמו כן את הפרשי הגבהים בין רחוב אייזק שטרן לרחוב 2040.

2. העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

הוראות עיצוב המפורטות מטה יחולו על מבנים במגרש צמוד 6-8 לטובת חיבור עיצובי בין שני הפרויקטים כגון חיפויים, חומרי גמר, אלומיניום וסוג הזכוכית, היעדר מסתורי כביסה וכו'.

מגורים :

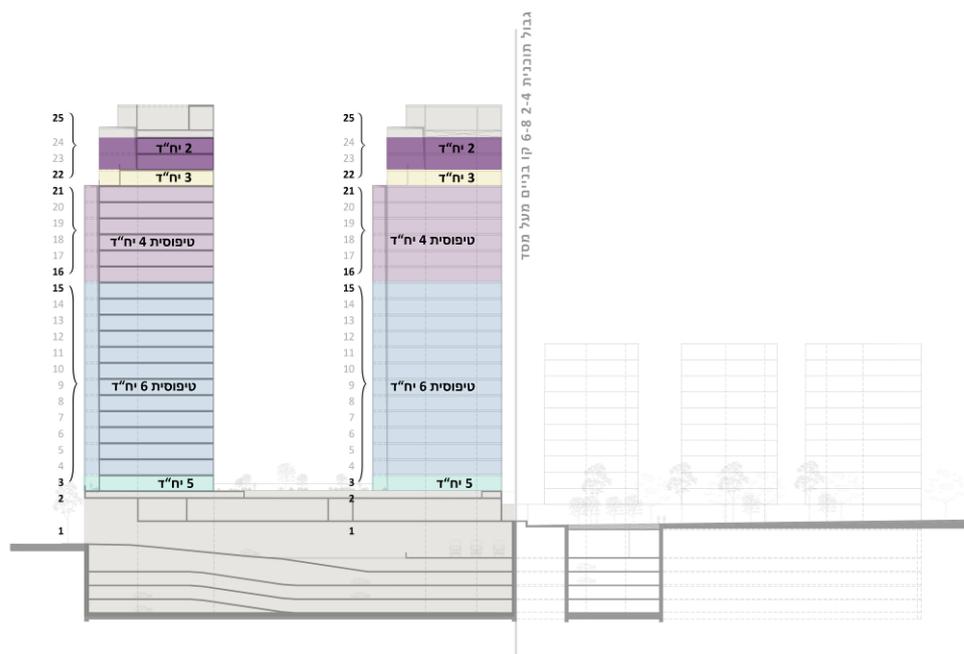
- סה"כ הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למגורים, יהיו 24 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות.
- במסגרת הקומה הטכנית, המערכות הטכניות על גג מגדלי המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.
- גובה קומת מגורים טיפוסית כ-3.6 ברוטו.
- שטחי דירות בבנייני המגורים: שטח ממוצע לדירה יהיה 80 מ"ר עיקרי ליח"ד. מתוכן ממ"ק קומתי ובהתאם להוראות התב"ע, בגין ממ"ק קומתי תתאפשר תוספת של 12 מ"ר ליח"ד.

▪ **תמהיל דירות 2-4 :**

בפועל	ע"פי תב"ע	גודל יח"ד
78 יח"ד (36%)	71 יח"ד (33%)	קטנות עד 77 מ"ר
90 יח"ד (44%)	70 יח"ד (34%)	בינוניות
44 יח"ד (20%)	71 יח"ד (33%)	גדולות עד 102 מ"ר
212 יח"ד (100%)	212 יח"ד (100%)	סה"כ

שטח ממוצע: 80 מ"ר לדירה

ע"פי התב"ע תוספת של 12 מ"ר (תמריץ לממ"קים) = 92 מ"ר

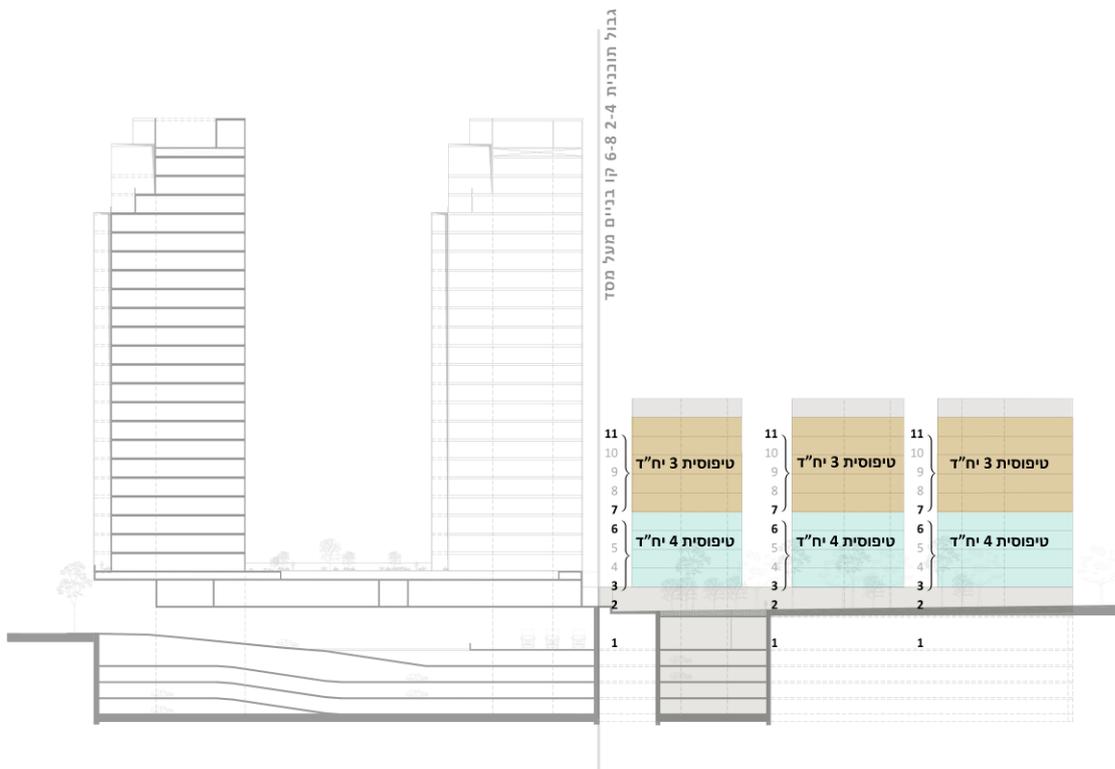


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

- חוות דעת משפטית, מאפשרת ביצוע ניוד יח"ד מכח הקלה ע"פי שבס ממגרש 2-4 למגרש הצמוד 6-8 (גוש 6885 חלקה 34) ושניהם בבעלות אותה חברה. מצורף התמהיל של יח"ד מוצעות במגרש 6-8 לפני הניוד והקלות ולאחר הניוד מהמגרש השכן + החלת שבס על המגרש של 6-8.

תמהיל דירות 6-8 ללא הקלות:

מספר דירות	אחוז לפי התב"ע	גודל יח"ד
17 יח"ד	16%	קטנות עד 80 מ"ר
26 יח"ד	24%	בינוניות 80-100 מ"ר
65 יח"ד	60%	גדולות- 100 מ"ר ומעלה
108 יח"ד	100%	סה"כ



תמהיל דירות 6-8 עם הקלות:

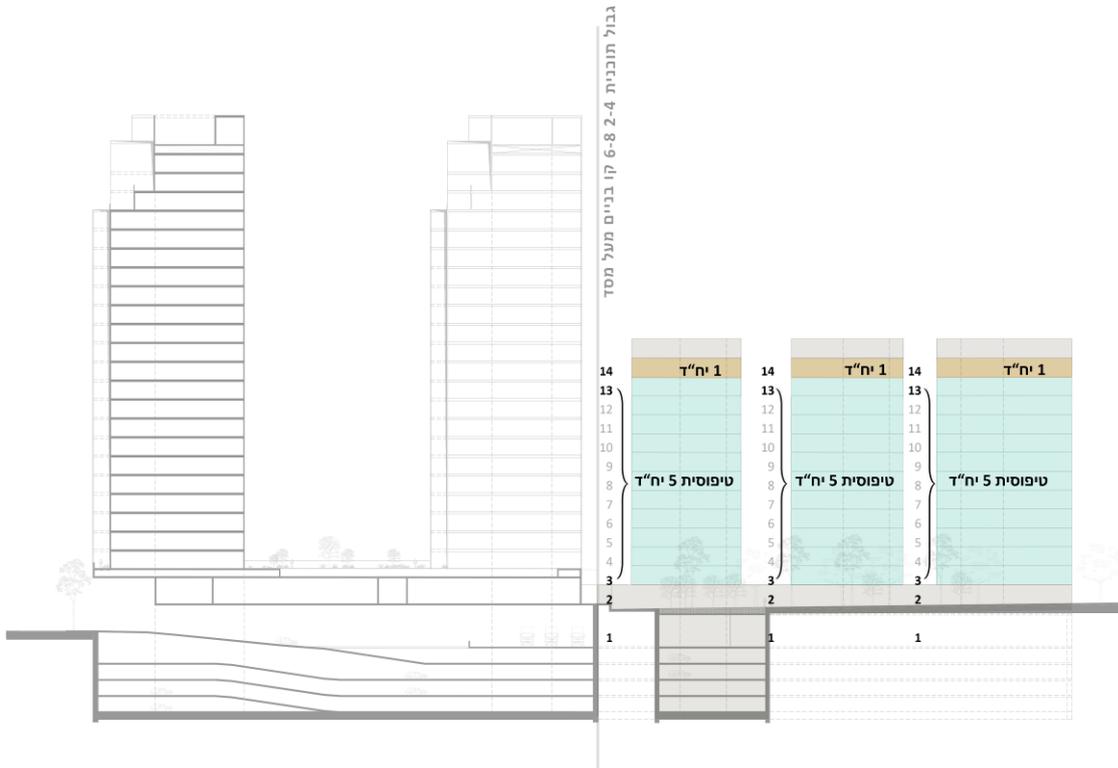
מוצע	ע"פי תב"ע	גודל יח"ד
66 יח"ד (39.2%)	17 יח"ד (16%)	קטנות עד 80 מ"ר
44 יח"ד (26.1%)	26 יח"ד (24%)	בינוניות 80-100 מ"ר
58 יח"ד (34.6%)	65 יח"ד (60%)	גדולות- 100 מ"ר ומעלה
168 יח"ד (100%)	108 יח"ד (100%)	סה"כ

שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר
71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

באישור היועץ המשפטי – תוספת יח' דיור (שבס)

6-8 : 17.6 יח"ד (108 x 20% = 21.6)

2-4 : 42.4 יח"ד



סה"כ 60 יח"ד (תוספת שבס) $(21.6 + 42.4 = 64)$ *נותרו 4 יח"ד משבס, לא ממומשות

מסחר:

- ברחוב אינשטיין- חזית מסחרית, מעליו מתוכננת קומת מסחר נוספת מלאה, סה"כ 2 קומות מסחר עיליות.
- קומת המסחר מתוכננת בגובה של כ- 4.6 מ' נטו.
- בתת קרקע מתוכננת קומת מסחר נוספת
- גג המסחר יתוכנן כחזית חמישית וגג פעיל, שהגישה אליו מונגשת לדיירי הבניין.
- על גג זה מתוכננת בריכה לשימוש הדיירים ב-2 וב-6.

מרתפים:

- קומת המרתף העליון מתוכננת בגובה של כ-6 מ' נטו. יתר קומות המרתף יהיו ע"פי המותר והנדרש בתכנון.
- סך שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו 33,700 מ"ר (2-4).

ב. **קווי בניין** - קווי הבניין במגרש 2-4 יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/4400
קו בניין קדמי לרחוב אינשטיין – 0

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22ב'

קו בניין אחורי לרח' שטרן- 0
המרחק בין מבני המגורים מעל המבנה הנמוך יהיה כ 40 מ', כולל מרפסות.

ג. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חומרים:

במפלס רח' אינשטיין מתוכנן גגון הבולט כ 4 מ' מקו בניין ומלווה את חנויות המסחר. השטחים לגגון זה בהתאם לטבלה 5 סעיף 3 (150 מ"ר) למגרש 2-4. במגרש 6-8 הגגון הינו חלק מהוראות תכנית העיצוב של 1א/1111.
המבנים יחופו בקירות מסך מזכוכית אלומיניום ו/או בתלייה יבשה (חזית מאווררת) בחיפוי בגוון לבן או בגוון אחר, של פלטות מתועשות מאלומיניום, ו/או גרניט לבן, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה"), ו/או חומר חיפוי אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו בעת היתר בניה. יתכן שילוב של כל החומרים האלה.
הזכוכית תהיה עם מקדם חדירת אור טבעי, זכוכית שקופה clear, עם חיפוי low e פנימי, זכוכית בידודית, ועם החזר (רפלקטיביות) מקסימלי כלפי חוץ של עד 14%. מתוכננת הצללה פנימית/חיצונית על מנת לאפשר הצללה ופרטיות.
הכל ע"פי הנחיות יועץ בניה ירוקה ובהתאם לדירוג האנרגטי הנדרש.

מרפסות:

- מרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין וכחלק מעיצוב החזיתות.
- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- מעקות המרפסות יהיו מזכוכית שקופה עם מאחז יד עשוי אלומיניום, פלדה, נירוסטה או עץ בצבע טבעי או כדוגמת הפרופילים בחזית.
- שטח הגג המקורה בתאים פוטוולטאים לא יכלל במניין השטחים הבנויים.

מרפסות שירות ומסתורי כביסה:

- ביח"ד מתוכננות נישות ייעודיות למכונות כביסה/מייבשים כולל צנרת איזורור. לא יתוכננו מסתורי כביסה/מרפסות שירות.
- הפתרון המוצע יוטמע גם במגרש השכן 6-8.
- ככל שיידרש, יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית. לצורך כך ישולבו במעקה המרפסות חלקים ברמת איטום גבוהה יותר, כחלק מעיצובו הכולל של המעקה. ניתן יהיה לעשות שימוש בחומרים כגון זכוכית מודפסת, מתכת או כל חומר אחר באישור אדריכל העיר.

שילוט הצללות:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22ב'

- סימון שילוט ופרטים: סימון כיבוי אש, הפניות וכל שילוט אחר בשטח התוכנית יהיה בשילוט ולא בצבע. שילוט מסחרי יאושר בשטחים המסומנים בחזיתות המבנה, בכפוף לאישור נספח לשילוט ופרטים נוספים לשטחי מסחר ויהיו תנאי היתר בניה.
- שילוט עסקים יהיה על המבנה המסחרי בלבד בתאום ועפ"י הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.
- אלמנטי ההצללה כגון פרגולות וסוככים, יהיו מחומרים קלים כגון רפפות אלומיניום ובתנאי שהפתרון יהיה חלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.
- **סגירות חורף** - יותרו סגירות חורף בהתאם להנחיות העירוניות.

חזית חמישית :

- גג ציבורי במגרש 2-4 נמצא על גג מבנה הציבור. הגג בחלקו האחד מתוכנן כמרפסת לרווחת משתמשי המבנה ציבור וחלקו השני של הגג מתוכנן כגג טכני בו נמצאים 2 גנרטורים וריכוז ח. מעבים. גג מבנה הציבור משמש כ"גג כחול" לשיהוי נגר.
- גגות המגדלים במגרש 2-4 ובמגרש 6-8 משמשים בחלקם למערכות טכניות כגון, מערכות סולאריות, צילר, מאגרי מים וח. מכונות ומשמשים גם הם כ"גג כחול" לשיהוי נגר.
- תינתן עדיפות לתכנון הגג ולגיננו כ"גג ירוק". שטחי גג הפנויים, שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.
- מתוכננות מערכות טכניות על גג המבנים, כדוגמת גנרטורים, צילרים, מעבים, מאגרים וח. מכונות. לכלל המערכות מתוכננת הסתרה נאותה עם פרגולה/ מעקה גבוה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, במסגרת קומות הטכניות ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות.
- חומרי הגמר ועיצוב הבניינים הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה באישור מה"ע או מי מטעמו.

תאורה אדריכלית:

- התאורה תתבצע ע"י עמודי תאורה, ו/או שילוב תאורה נמוכה, בריצוף/על פני הכביש/בשילוב הצמחיה. בכל מקרה, בחירת גופי התאורה וסוג הנורות במיסעות הציבוריות תבוצע באישור הגורמים המוסמכים בעירייה.
- תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.

ד. קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

- הכניסות מופרדות לפי השימושים השונים: כניסה למגורים, למסחר ולשימושים הציבוריים.
- כניסות לכל מבני המגורים (מגרש 2-4 ו-6-8) יהיו מרח' אייזק שטרן בלבד.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 222-0012	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יתאפשר מעבר ציבורי מרח' אייזק שטרן (מפלס השכונה) במעבר ייעודי דרך קומת המסחר.

תנועה וחניה

- תנועת הולכי רגל – התכנית מציעה מערך ירידה מונגש (מדרגות, מעלית ודרגנועים) להולכי רגל ורוכבי אופניים ממפלס השכונה (אייזק שטרן) אל מפלס רח' אינשטיין ולשצ"פ המוצע המתוכנן כרחוב עם חזית מסחרית.
- ברח' אינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה. התחנה מתוכננת בקצה המערבי של הרחוב מול המגרש באינשטיין 2-4.

חניה

- מוצעים חניונים משותפים- 4 קומות חניה, לשני מגרשים צמודים אינשטיין 2-4 ו-6-8 המחוברים ביניהם בקומות בתת קרקע.
- התכנית מציעה שתי כניסות לחניונים:
 - כניסה למגורים עבור רכב פרטי מרח' אייזק שטרן ממגרש 6-8
 - כניסות לרכבים תפעוליים ולמסחר מרחק 2040- ממגרש 2-4
 - עמדות הבידוק ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות/דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. יציאות חירום נוספות, ככל שידרשו לפי התקנים התקפים, ימוקמו בעת היתר בניה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חניית רכב דו גלגלי ואופניים מתוכננות בקומת מרתף עליון עם מעלית המנגישה את החדר אופניים לדיירים בבניינים.
- כמו כן, מתוכננות חניות אופניים בפיתוח במפלס אייזק שטרן ואינשטיין
- שינויים בסידור החנייה בכפוף לאמור לעיל, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

קומת הקרקע- מפלס הכניסה הקובעת למגורים:

- במפלס שטרן מתוכנן מסחר וכניסות ללובאים למגורים תוך שמירה על הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים. הלובי במפלס זה מוצמד ומחובר במגדל הצפון מזרחי ב-2-4 ללובי של המגרש השכן- 6-8, זאת על מנת לאפשר גישה לבריכה בג המסחר, לספא וחד"כ בקומת המרתף אשר משרת את דיירי שני המגרשים 2-4 ו-6-8.
- הגג מעל המסחר יפותח כגג ירוק וכשטח מגונן- בריכות ושירותים ומלתחות לרווחת הדיירים ב-2-4 ו-6-8 כולל פינות משחק ונטיעות, מצללות, ספסלים, ואלמנטי פיתוח.
- לא יוצמד שטח לדירות במפלס זה מעבר לקונטור המגדל. למעט מרפסת בתכסית המגדל, מוגבהת כ- 50 ס"מ ממפלס הפיתוח.

ה. נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות. אישור נגישות יהיה תנאי להיתר בניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 0012-22ב'

מערכות

1. **צנרת** – לא תותר הרכבת צנרת טכנית על קיר חיצוני של הבניין. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשדד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. **מתקנים טכניים והנדסיים** - מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים, או על מעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר. לא יהיו מערכות טכניות גלויות. התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל, גז, בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה. בכל השטחים הפתוחים, תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון חדר שנאים, אנטנות סלולאריות וכד' מעל פני הקרקע באישור מה"ע או מי מטעמו ותותר גמישות ביחס למוצג בתשריט התכנית.
3. **מערכות מיזוג אויר** - תכנון למערכות האוורור של כל בניין תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כולל ארובות בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).
4. **אוורור חניונים ושטחים מסחריים** - נושא אוורור חניונים מתוכנן בהתאם להנחיות יועץ איכות הסביבה, פתחי אוורור נמצאים בפטיו של המגרש השכן (6-8) באזור הפטיו שמשמש לרווחת דיירי הבניין ומתוכננים כחלק מהפיתוח באזור. פתחי אוורור לא יופנו אל שטחים ציבוריים, כגון מידרכות, שצ"פ, שב"צ, תותר הכנסת אוויר במקומות אלו. שינויים לא מהותיים במיקום פירי אוורור החניונים, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- מתוכנן להיבנות פיר ארובה פנימי ומתקנים למנדפים, לצורכי מתן מענה לבתי אוכל במבנה. תהייה אפשרות להתחבר לארובה זו. פיר לארובה יאפשר בעתיד להפעיל במקום מסעדות או בתי קפה המצריכים הוצאת ארובה.
5. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - בקומות המרתף מתוכננת חצר פריקה וטעינה המשותפת לשני המגרשים, פינוי אשפה פנאומטי - חדר דחסניות ובו נמצאים 5 דחסניות (1 לקרטון) וח. מכונות. בנוסף, חדר אשפה וחדר מחזור לכל אחד מהמגדלים. מתוכנן חדר מחזור ראשי שנמצא בסמוך לדחסניות. חדר זה מאגד בתוכו את המוצרי המחזור מחדרי המחזור הפוזרים ברחבי הקומות וזאת ע"י מעלית אשפה/ משא הנמצאת לצד החדר. החדרים מתוכננים בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן מתוכננות בנפרד. מוגדרים שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון : אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון : אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 22-0012	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- שינויים לא מהותיים במיקום חדרי האשפה והשירות לפעילות העיסוקית, יותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. **הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.
7. **בריכות שחיה** - יותרו שימושים לפנאי רווחה לבריכות בגג המסחר לרווחת הדיירים.
- בריכות במרפסות הגג ובגג העליון המשותף למערכות טכניות, יבחנו במסגרת תיק מידע ובכפוף למדיניות העירונית
8. **תאורה** - תאורת חזיתות המבנה תפתר בתחום המגרש בלבד ופתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.
9. **מים** - תישמר תכסית פנויה, על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות, שתחושב מתוך השטח הכולל של המגרש ב-2-4.
- במגרש 6-8 - ממ6 שמהווה חלק ממבנן 3 ישנו שפ"פ בבעלות משותפת לכל המבנן (ממ2,4,6,10) וממנו נספרת התכסית הפנויה בהיקף של 15%.
- לא תותר חדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז.
- חיסכון במים - תותקן מערכת לאיסוף מי מזגנים אשר תופנה לשטח הפיתוח.
- גגות יתוכננו באופן שתתאפשר השהיה למי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג.
10. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש מתוכננות, אחת למגדל המזרחי על איזיק שטרן ורחבה נוספת לבניין המערבי על רח' 2040. ע"פי הנחיות בטיחות, תנועה ובתיאום מול פיתוח ניתן לשנות את מיקום הרחבות בהתאמה לשינוי תכנוני לפי דרישות כיבוי אש והתקנות התקפות באותה עת ובאישור כיבוי אש ומהנדס העיר או מי מטעמו.
- ברזי הסנקה ישולבו בחזיתות ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה.
11. **חשמל** - כחלק ממערכות המרתף מתוכנן מרכז אנרגיה של חברת חשמל שנמצא במפלס אינשטיין ומשותף לשני המגרשים (2-4 ו-6-8). מרכז האנרגיה מתאוורר דרך רמפת הכניסה לחניון מרחוב איזק שטרן. גישת משאיות למרכז זה נעשית דרך רמפת הפריקה והטעינה שאליה מגיעים דרך רמפת הכניסה מרחוב 2040. בנוסף תחנת טרנספורמציה לחשמל מרוכזת במרתף העליון במגרש 6-8 ומשרתת את שני המגרשים. גנרטורים בגגות הבניינים המרקמיים במגרש 6-8 ובגג מבנה מסחר.

2.6. בניה בשלבים:

- תתאפשר בניה בשלבים באמצעות פיצול היתרים (דיפון וחפירה ומרתפים + בניה עילית למסחר ומגורים)
- ההיתרים למגרש 2-4 ו-6-8 יהיו היתרים מקבילים בשל חיבורם במפלס הקרקע (שטרן) ותת קרקע- קומות החניון-המרתפים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

1.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

1. השטחים הפתוחים בתכנית במגרש 2-4 הינם כ 4700 מ"ר והם כוללים:

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 0012-22ב'	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- עיקר השטח הינו שצ"פ בשטח של כ 1800 מ"ר הגובל ברחוב אינשטיין ובמסחר התחתון, המקושר בדרגנוע למפלס המסחר העליון ולזיקת ההנאה לרחוב איזיק שטרן. השצ"פ יפותח כגן ממסוגר ע"י רצועה מרוצפת ברוחב מינימלי של 5 מ' לטובת הליכה רציפה דפנות המסחר. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה ושיבה חופשית. הצמחייה תהיה עשירה ומורכבת מצמחייה רב שנתית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. בשטח השצ"פ שביל רגלים יחפות ומדשאה.
- במגרש 6-8 חצר רחבה עם מדשאות ושבילי הולכי רגל, גינת ירק וחצר פטיו פנימית בין הבניינים המרקמיים.
2. המגרש בכללותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות הגובלים לשצ"פ, בקרן הרחוב עם רחוב 2040 יפותח כשדרה רחבה עם צמחיה ואיזורי ישיבה חופשית, ומתקנים לקשירת אופניים.
3. זיקת ההנאה ברחוב איזיק שטרן תפותח כמעבר רציף מן הרחוב למסחר ולכיון הדרגנוע/מעלית לירידה לרחוב אינשטיין. בגבול גינת המשחק הקיימת יבנה קיר בגובה של עד 1.5 מ ועליו מעקה קל לגישור על הפרשי הגבהים הקיימים – הקיר יהיה נסיגה מקו מגרש וצמחיה תשתל בחזית שלו.
4. בקומת הגג המסחרי תפותח גינה פרטית לשימוש הדיירים ותהיה בה בריכת שחיה, מדשאות ואיזורי שהייה וכן בוסתן וגינת צמחי תבלין וירק.
5. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.
6. על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. השטחים הפתוחים יתוחזקו ע"י היזמים ו/או מי מטעמם באמצעות חברת אחזקה וחברת ניהול כמקשה אחת.

1.2 פיתוח השטח:

1. **מדרכות בהיקף המתחם**
השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
2. **ריצוף בכיכר, בגן, ברחבות, ובמעברים**
השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.
3. **שבילי אופניים**
שבילי אופניים קיימים ברחוב אינשטיין ורחוב 2040. חתכי הרחוב יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בעת"א. מתקנים לקשירת אופניים ישולבו בתוך השטחים הפתוחים של הפרויקט וברחוב ע"פ פרטי עת"א
4. **גדרות**
מעקות וגדרות במקרה של הפרשי גובה בלבד יהיו בנויים בחיפוי אבן/טייח או יהיו מעקות קלים.

מס' החלטה	התוכן
06/04/2022 8 - 0012-22ב' - 8	תא/תעא/14400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. צמחייה ונטיעות עצים

- 5.1 עצים לשימור - בתחום המגרש לא קיימים עצים לשימור.
- 5.2 עצים חדשים – בהתאם להנחיות המרחביות בנושא בתי גידול. יותר לבצע פתרון אחר ובלבד שיתאפשר נפח מינימלי של 18 קוב לעץ. באישור ותאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו.

6. תאורה וריהוט רחוב

- 6.1 ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים הפרויקט למעטפת וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- 6.2 אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- 6.3 תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום הרחוב תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל. כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

5. גמישות:

הנחיות העיצוב והבינוי תשריטי החזיתות, חלוקות הפנימיות שבתחום מעטפת המבנים, חלוקת הפנים של שטחי המסחר, תכניות הפיתוח והבינוי המופיעים בגיליונות התשריטים ובחוברת ההנחיות, הינן עקרוניות בלבד. שינויים שאינם מהותיים, לרבות בבינוי, מפלסים, עיצוב חזיתות, ועיצוב נפח ומעטפת המגדלים, לא ייחשבו לשינוי תכנית זו. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר השינויים בתכנית העיצוב. גם גבולות השצ"פים, עיצובם, הפרופורציות שלהם וכדומה, ניתנים לשינוי בעת הוצאת היתר בניה, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא ייחשבו כשינוי לתכנית העיצוב.

כל המערכות הטכניות, לרבות ברזי הסניקה ואלמנטי קצה של מערכות טכניות אחרות, גמלי מים, פילרים של חברת החשמל, פילר רמזורים וכו', ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניין ו/או במשולב בבינוי שבמגרש מבלי להוות מטרד פיזי או ויזואליכלפי המרחב הציבורי, ולא ימוקמו במעברים ובזיקות הנאה והכל בכפוף לעמידה בדרישות הגורמים המקצועיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 8 - 0012

6. רשימת ההקלות:

אינשטיין – 2-4

א. הקלה בתמהיל

תמהיל דירות 6-8 עם הקלות

שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר

71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

גודל יח"ד	ע"פי תב"ע	בפועל
קטנות עד 80 מ"ר	17 יח"ד	66 יח"ד
בינוניות 80-100 מ"ר	26 יח"ד	44 יח"ד
גדולות- 100 מ"ר ומעלה	65 יח"ד	58 יח"ד
סה"כ	108 יח"ד	168 יח"ד

- ב. הקלה של 20% במספר יחידות הדיור בהתאם לתקנה 2(9)(ב) לתקנות סטייה ניכרת, יחד עם המגרש הגובל (אינשטיין 6-8) וריכוז כלל הדירות בהקלה במגרש הגובל שברחוב אינשטיין 6-8. סה"כ מבוקשות בשני המגרשים 380 יח"ד דירות במקום 304 יח"ד מותרות על פי התב"ע.

אינשטיין – 6-8

1. הקלה במספר הקומות באופן שבמקום 2 קומות מסחר ו-9 קומות מגורים ייבנו קומת מסחר אחת, 13 קומות מגורים, סה"כ 14 קומות.

2. הקלה בתמהיל

תמהיל דירות 6-8 עם הקלות

שטח ממוצע לדירה: 84 מ"ר

71.5 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד

גודל יח"ד	ע"פי תב"ע	בפועל
קטנות עד 80 מ"ר	17 יח"ד	66 יח"ד
בינוניות 80-100 מ"ר	26 יח"ד	44 יח"ד
גדולות- 100 מ"ר ומעלה	65 יח"ד	58 יח"ד
סה"כ	108 יח"ד	168 יח"ד

3. הקלה של 20% במספר יחידות הדיור בהתאם לתקנה 2(9)(ב) לתקנות סטייה ניכרת, יחד עם המגרש הגובל (אינשטיין 2-4) וריכוז כלל הדירות בהקלה במגרש הגובל שברחוב אינשטיין 6-8. סה"כ מבוקשות בשני המגרשים 380 יח"ד דירות במקום 304 יח"ד מותרות על פי התב"ע.

4. ניווד שטח שירות בין שימושים

לא ניתן לנייד שטחים משימוש לשימוש בהקלה. יחד עם זאת, ניתן לקבל את שטחי השירות הנדרשים במסגרת ההמרה של שטחי מסחר לשטחי דירות מגורים, בהתאם לסעיף 1.6 (6) לתכנית תא911119א: מאחר שחלק מהשטחים העיקריים למסחר הומרו לשטחי דירות, הרי שגם שטחי השירות המשוייכים לאותם שטחים עיקריים (150%) יכולים להיות מומרים לשטחי שירות למגורים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - 222-0012

6. ניתן יהיה להמיר זכויות שטחי מסחר באזור המשוב לבמסחר ומגורים, ביחידות מגורים עפ"י המפתח האמור, (אך לא להיפך) בתנאי שמהנדס העיר ישוכנע כי אין צורך בשרותי המסחר ובתנאי שיהיו לאוכלוסיה הנוספת כל השרותים הדרושים לה. זכות המרה זו אינה חכה על שטחי המסחר השכונתי, כאמור בסעיף 7 להלן.

נושאים משותפים בין 2-4 6-8

זיקת הנאה

חיבור מרתפים בתת קרקע בין המגרשים וחיבור בין הלבואים במפלס הקרקע, כל עוד התכניות מאפשרות בנייה מעל הקרקע בקו 0. נדרשת הסדרה קניינית של זיקות הנאה למעבר בין מגרשים, שיש להסדיר ברמה הקניינית.

שינוי מתכנית העיצוב למגרש 6-8 פרחי צפרי

אין בשינוי לתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכניות הראשית.

- ביטול כניסת רכבים לחניון מרח' אינשטיין.
- ביטול כניסה למגורים מרח' אינשטיין ב-6-8.
- היעדר מסתורי כביסה ומתן מענה כמפורט בפרק העיצוב האדריכלי ופיתוח הסביבתי סעיף ג.

חוו"ד הצוות: (מוגש על ידי מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי אינשטיין 2-4 ושינוי תכנית העיצוב אינשטיין 6-8. התכנית כוללת הקלות כמפורט בדראפט, המבוקש מאושר מבחינה עיצובית וכפוף לפרסום ואישור בעת הוצאת ההיתר. התכנית תציג חלופה עיצובית מאושרת עם וללא ההקלות.

אורית ברנדר: מוצגת תוכנית לקטע הדרום מערבי ברח' אינשטיין עבור מגרשים 2-8. התוכנית המוצגת מהווה תוכנית עיצוב אדריכלי לתב"ע תא/4400 בתחום מגרשים 2-4 ועידכון תוכנית עיצוב אדריכלי מס' 1111 א' 1 (21) עבור מגרשים 6-8. זאת במטרה לייעל את התכנון והשימוש בתת הקרקע והכניסות למגרשים הללו, ואת תמהיל יחיד ע"י בקשת הקלה ע"פ שבס וניוד זכויות אלו ממגרש 2-4 למגרש 6-8 כך מתקבל תמהיל דירות בגדלים שונים ולא רק דירות גדולות. משה צור: יש הפרשי גובה בכל המתחם בפרויקטים באינשטיין אין שום קיר תומך הבינוי מטפל בהפרשי הגובה בתוך הפרויקט עצמו.

מנדי: מציג את התוכנית. הראלה אברהם אוזן: יש כאן שימוש בפעם הראשונה בהוראה שקיימת בתקנות שמאפשרת לאגד את ההקלות של שבס ברצף על מס' בניינים וכמובן וזה מה שנעשה פה כמובן שההקלה הזו דורשת הסכמה של כל הבעלים.

אודי כרמלי: אנחנו מציגים את התמונה התכנונית הכוללת. נדרשות הקלות לתכנית. אתם מאשרים את התכנון ההקלות ידונו ויקודמו בעת הבקשות להיתרי בנייה ברישוי. ליאור שפירא: מאשרים תוכנית

בישיבתה מספר 0012-22 מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הנופי אינשטיין 2-4 ושינוי תכנית העיצוב אינשטיין 6-8. התכנית כוללת הקלות כמפורט בדראפט, המבוקש מאושר מבחינה עיצובית וכפוף לפרסום ואישור בעת הוצאת ההיתר. התכנית תציג חלופה עיצובית מאושרת עם וללא ההקלות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4400(1) - תכנית עיצוב אינשטיין 2-4 ושינוי בתכנית העיצוב אינשטיין 6-8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	06/04/2022 8 - - '22-0012

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן