

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות מנחם ארבר ממערב, יעקובוב אוראל מדרום, 3832 מצפון ובית ספר תיכון "שמעון פרס" ממזרח.

כתובת: רחוב מנחם ארבר 14,16/18/20/22/24/26



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7055	מוסדר	חלק	37	-

שטח התכנית: 6.901 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: כנען שנהב אדריכלים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: קו בנוף אדריכלות נוף בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: אלתר

יזם: גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

בעלות: פרטיים שונים, חלמיש

מצב השטח בפועל:

בחלקה 7 בנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-60 מ"ר (על פי מדידה), אליהן נכנסים מרחוב ארבר. 8 יחידות דיור בלבד הורחבו בהתאם לתכנית ההרחבות. בין הבניינים וסביבם שטחי גינון משותפים לדיירים, ובחלק המזרחי של החלקה (בצמוד לבית הספר "שמעון פרס") כ-70 חניות עיליות, המשרתות את הדיירים.

מדיניות קיימת:

מסמך מדיניות לשכונת נווה עופר תא/מק/9061, אשר אושר למתן תוקף בשנת 2017, מסמן את המרחב לתב"ע מוצעת לפינוי – בינוי (מרחב תכנון C).

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המדיניות עוד קובעת כי לאורך רחוב ארבר צפויה התחדשות עירונית משמעותית בשנים הקרובות באמצעות הריסה המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם.

מצב תכנוני קיים :

תא/4790 - התכנית הראשית - התחדשות עירונית מרחב ארבר צפון (אושרה למתן תוקף בשנת 2020).

תכנית המתאר תא/5000
 תכנית 1925, - אזור מגורים ג' 2, שטחי בניה: 30% בקומה, 4 קומות על עמודים, סה"כ 112 יח"ד.
 תכנית 2603/2603א' - הרחבות דירות. על פי התכנית ניתן להרחיב את הדירות לשטח 110 מ"ר
 תכנית ג'1 - יציאות לגג.
 תכנית ע'1 - בנית מרתפים.

התכנית הראשית קובעת:

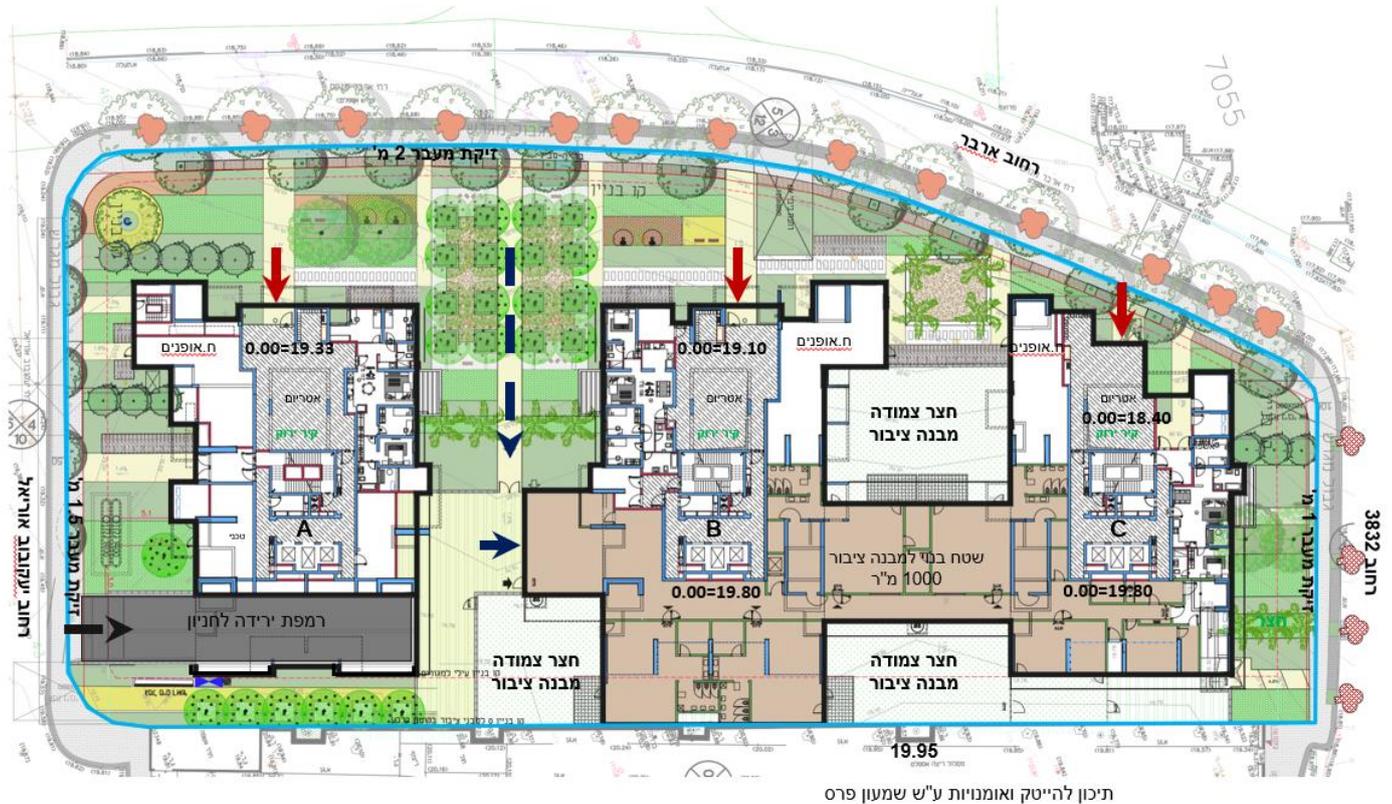
הריסת 7 המבנים בחלקה הכוללים סה"כ 112 יח"ד
 הקמת 3 מבני מגורים בני 7-18 קומות הכוללים סה"כ 317 יח"ד ושטחים בנויים למבני ציבור בקומת הקרקע בהיקף של כ 1000 מ"ר עבור 4 כיתות גן. כמו כן, התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור בתחום המגרש שתשמש כמרחב ציבורי פתוח בשטח שלא יקטן מ 2.5 דונם (מתוכם 1 דונם לטובת השטחים הציבוריים), שימושים למבנה הציבורי וכהרחבת המדרכה לאורך הרחובות. התכנית מציעה פתרונות חניה ופינוי אשפה בתת הקרקע, נגישות, מיגון ופיתוח נופי של השטח שבין הבניינים.

מטרות התכנון המוצע:

1. פינוי 112 יחידות דיור קיימות, הריסת המבנים הקיימים בתחום התכנית ובניית כ-317 יח"ד במבנים חדשים כ 111-98 יח"ד בכל מבנה.
2. יצירת חזית רציפה בבניה מרקמית לרחוב ארבר בגובה 7 קומות ושלושה מגדלים בגובה 18 קומות בנסיגה מהרחוב.
3. הקצאת שטח מבונה למבנה ציבור בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ 1000 מ"ר (800 מ"ר עיקרי) עבור 4 כיתות גן (מעונות יום ורסטיליים).
4. שטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת הציבור למעבר ושהיה בקומת הקרקע בשטח כולל שלא יפחת מ-3.7 דונם הכולל אזורי ישיבה מסוגים שונים, מתקני כושר ומתקני משחק שקטים ומוצלים. מתוכם, שטח חצרות צמודות למבנה הציבור הבנוי שלא יפחת מ-1 דונם.
5. תכנית הפיתוח מציעה שבילים ראשיים המקשרים בין רחוב מנתם ארבר לכניסות הראשיות לבניינים ולשטחים הציבוריים, מקושרים ביניהם בשבילי רוחב משניים עם הפוגות פעילות/מנוחה לצידם.
6. בניית חניון תת קרקעי לשימוש הדיירים ולשימוש שטחי הציבור הבנויים במגרש.
7. פיתוח שטחים מגוננים לרווחת הדיירים והציבור באופי השואב השראה מנוף הפרדס.
8. שילוב חניות אופניים על פי הדרישות העירוניות.
9. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל המאפשרת הרחבת הרחובות בהיקף המגרש
10. הוספת מרחבים קהילתיים במתחם לטובת הדיירים והקהילה.
11. הגדרת גגות המבנים המרקמים כשטחים משותפים לשימוש כלל דיירי הבניין.
12. יצירת דופן למגרש הציבורי ממזרח שתאפשר התחברות במידת האפשר והצורך.

התכנית המוצעת תואמת להוראות התכנית הראשית תא/4790

להלן תכנית קומת הקרקע:



תיכון להייטק ואומניות ע"ש שמעון פרס

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – הבינוי כולל:

- 3 מבנים המשלבים בנייה מרקמית בגובה 7 קומות ובנסיגה של כ- 9-3 מ' מרחוב ארבר, מגדלים בגובה 18 קומות.
- במפלס הפיתוח זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בהיקף של כ- 3.7 דונם (כולל חצרות צמודות למבנה הציבורי).
- כ- 1000 מ"ר שטחי ציבור מבונים לטובת 4 כיתות גן כולל חצרות צמודות. בקומה השביעית בכל מבנה מתוכנן גג ירוק לרווחת הדיירים וכולל צמחיה, גינון ואלמנטי הצללה.
- בהתאם לשיקולים עירוניים, התכנון מאפשר חיבור עתידי בין בית הספר "שמעון פרס" ממזרח לתכנית לבין מבנה הציבור הבנוי בקומת הקרקע.
- גיאומטרית נפחי הבנייה משלבת אלמנטים ארכיטקטוניים תל אביבים בקומות המרקמיות.
- מעקות המרפסות עשויים מתכת בקומות המרקמיות ו/או זכוכית בקומות המגדל.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכל מבנה מקומת הקרקע ועד הקומה השביעית מתוכנן אטריום מלווה בקיר ירוק הכולל צמחיה שתולה בגוף הקיר במערכת ייעודית. הצמחיה תהיה ירוקת עד עם דרישות אחזקה מינימליות ככל שניתן ומתאימה לתנאי ההארה באטריום.



ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- בנייה מרקמית לאורך רחוב ארבר קומת קרקע + 6 קומות מגורים וכוללת גג ירוק לרווחת הדיירים במפלס הקומה ה-7.
- מבני המגורים- קומת קרקע + 17 קומות מגורים + קומה טכנית.
- מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה כמו גם למבנה הציבור הבנוי נקבע בתכנית הפיתוח.
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.8 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
- בניית 2 קומות מרתף בתכסית 85% משטח המגרש וקומת גלריה (חלקית) למפלס המרתף העליון.
- מרתף עליון בגובה נטו של מיני 4.2 מטר באזור מעבר משאיות לפינוי דחסני אשפה.
- מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים ממפלס הפיתוח ברחוב ארבר. גובה קומת הקרקע בבניין A הדרומי יהיה 4.9 מטר ברוטו (רצפה-רצפה), בבניין B יהיה 5.25 מטר ברוטו (רצפה-רצפה) ובבניין C הצפוני יהיה 5.95 מטר ברוטו (רצפה-רצפה). הנחיית מבני הציבור למפלס מוגבה לכיתות הגן מחייב הגבהה של קומת הקרקע במבנים B ו-C הצפוני. במידה וידרש שינוי לגובה נטו לגני הילדים, גובה הקומות הראשונות במגדלים יעודכן בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
-	5181-תא/תעא/507 - תכנית עיצוב ארבר 14-26 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4790 – התחדשות עירונית מרחב ארבר צפון.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – חומרי הגמר כוללים אבן לבנה/בהירה, חומרים קשיחים בגוון בהיר, טיח, וחיפוי אלומיניום ניתן יהיה לשלב אלמנטים בגוון אפור בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור אדריכל העיר. פרגולות במפלס הפיתוח ובקומת הגג הירוק.

תנאי להיתר הבניה יהיה אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת

ב. **מסתורי כביסה**-לכל הדירות בפרויקט ינתנו פיתרונות לתליית כביסה במסתור כביסה.

ג. **פתחי מרחבים מוגנים**- יותרו חלונות ממ"ד גם לחזיתות קדמיות בתנאי שיקבלו טיפול עיצובי שיאושר על יד אדריכל העיר.

ד. **מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- המרפסות תהיינה חזרתיות. יותר שינוי מיקום המרפסות כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות יהיו ממתכת
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך. יש להציג את הנושא בנפרד במידת הצורך.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ג. **קומה טיפוסית:**

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. **הצללות**

- בהתאם לתכנית תא/4790, תתאפשר הקמת מתקני הצללה ופרגולות בשטח הקרקע עד להיקף של 800 מ"ר לשימוש מבנה הציבור והשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו לא יחושבו במניין השטחים הכלולים בתכנית.
- יותרו פרגולות בקומת הגג הירוק לרווחת הדיירים בקומה השביעית ובהתאם להנחיות העירוניות.
- יותרו פרגולות בגגות המבנים בכפוף להתאמה לדרישות החוק.

ה. **חזית חמישית**

- יתוכנן גג "כחול" בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות של המבנים (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים ומערכות סולריות, ייצור חשמל וכדומה).
- בקומת הגג הירוק יהיה ריצוף ו/או דק עץ, משולב בערוגות בחיפוי עץ בגובה משתנה בהתחשב בתקני הבטיחות.
- הגג הירוק לרווחת הדיירים בקומה השביעית יהיה נגיש כולו ובמפלס המותאם ליציאות מהמבנה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ו. תאורה אדריכלית

ז. תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
 ז. **ניהול נגר**: הבינוי העל והתת קרקעי בתחום התכנית אינו עולה על 85% ומשאיר שטחים פנויים מבניה לצרכי חילחול ונטיעת עצים. פתרון ניהול הנגר העילי ייושם באמצעות 3 שוחות סינון ומהן אל 6 קידוחי החדרה, הפניית מי הנגר מהפיתוח אל רצועות הגינון והשהית הנגר בגגות תיושם באמצעות משטח סופח נגר.

ח. **סקר עצים**: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית וכלל המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי, אשר הוטמעו בתכנית. התכנון כולל סה"כ 13 עצים לשימור לאורך רחוב ארבר ו-14 עצים לכריתה בתא השטח למגורים. תכנית הפיתוח כוללת כ-60 עצים חדשים לנטיעה בתחום התכנית.

ט. **זוח מיקרו אקלים**: דו"ח מיקרו אקלים: בהתאם לדו"ח הצללות ורוחות שצורף כנספח, ישנה הצללה עצמית בקומות 01-07. בנוסף, גג מבנה מנחם ארבר 31 חורג מהקריטריון לזכויות שמש. מודל הרוחות מראה שאין חריגות בעוצמות הרוח וכל הנקודות שנבדקו עומדות בקריטריונים הנדרשים.

י. יחס להנחיות מרחביות:

- הפרויקט מוקף בשלושה רחובות. היות שכך ניתן יהיה להפנות מרחבים מוגנים לחזיתות הרחוב. פתחי המרחב המוגן משולבים בעיצוב החזית ויאושרו על ידי אדריכל העיר.
- מסתורים – ממוקמים בתוך קווי הבניין ומופנים לחזיתות הצד ולחזית רחוב ארבר. הפניית מסתורים לכיוון מערב בנסיגה משמעותית מקו הבניין ומשולבים בעיצוב החזית.
- רוחב המסתור לא יפחת מ 1.6 מ' ובעומק מינימלי של 1 מ'. המסתורים כוללים תלית כביסה ומעבי יחידות מזוג אוויר. חלק ממעבי יחידות המיזוגבשטחים טכניים מרוכזים.
- מרפסות וגזוסטראות – קורות דקורטיביות המשכיות המשמשות כאלמנט עיצובי לחזית המבנה ישולבו במרפסות.
- גגות – גובה מעקה המעטפת בגגות הבנויים בהתאם לעיצוב החזיתות ועולה על 1.3 מ'. גובה מעקה הגג הטכני העליון לא יעלה על 1.7 מ'.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- מפלסי הכניסה למבני המגורים מרחוב ארבר:

בניין A דרומי 19.33=0.00

בניין B מרכזי 19.10=0.00

בניין C צפוני 18.40=0.00

כניסה למבנה הציבור מרחוב ארבר 19.80=0.00

תותר גמישות של עד 0.5 מ' בשלב היתר הבניה ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס הפיתוח והרחוב ללא הפרדת מדרגות ורמפות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מיקום רמפת כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי מרחוב יעקובוב אוריאל מדרום בהתאם לנספח התנועה של תכנית תא/4790. תחילת שיפוע הרמפה 1.5 מ' מגבול המגרש לטובת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל והרחבת המדרכה הקיימת.

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים כפי שמצויין בתכנית תא/4790: מגורים, מערכות טכניות, שימושים משותפים לרווחת הדיירים.
- זיקות הנאה למעבר ושהיה לציבור בהיקף כולל שלא יפחת מ-3.7 דונם. ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ-1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימוש מבנה הציבור. השטחים המסומנים בזיקות הנאה לציבור, למעט חצרות צמודות למבנה הציבור בקומת הקרקע, יהיו פתוחים לציבור ונגישים בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.
- מתוכנן מרחב ציבורי איכותי לגינה/ככר ציבורית בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר.
- דירות קרקע ממוקמות במבנה A הדרומי ו-B המרכזי ופונות לפנים הפרויקט.

ג. שטחים משותפים בנויים

- על גג הבנייה המרקמית לכיוון רחוב ארבר בכל מבנה, גג ירוק לרווחת הדיירים.
- חניית אופניים תותר בפיתוח, בחדרי אופניים בקומת הקרקע ובחדרי אופניים בקומת המרתף העליון ובמרתף 1-.
- חניון תת קרקעי משותף הכולל שימושים בהתאם לתכנית הראשית ותכנית תא/ע'1.

2.4 נגישות

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

2.5 שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע

מתוכננות בקומת הקרקע בצידו הצפוני של מתחם התכנון 4 כיתות מעון יום ורסטילי המאפשרות הסבה לקבוצות גיל שונות. בכל גן חדר כיתה, חדר שירותים ומחסן ציוד כיתתי. מרחבים מוגנים יאושרו בפיקוד העורף. שטח כולל למבנה הציבור הבנוי 1000 מ"ר (עיקרי+שירות) ובנוסף שטחי חצר בהיקף שלא יפחתו מ-1 דונם. שטחי החצר למבנה הציבור מהווים חלק מהשטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.

2.6 תנועה

- התכנון כולל 2 מרתפי חניה ועוד מפלס למחסני אופניים, מחסנים פרטיים ומערכות טכניות.
- גישת רכבים ומשאיות פינוי אשפה מרחוב יעקובוב אוריאל מדרום.
- מספר החניות במרתפים יתאים למספר החניות שנקבע בנספח התנועה בתכנית תא/4790 בתקן 1: 0.8 + 5 חניות נכים + חניות למבנה הציבור.
- חניות אופנועים ימוקמו בשני מרתפי החניה התת קרקעיים.
- בהתאם להנחיות המרחביות, חניות אופניים ימוקמו בקומת הקרקע, בשטחי הפיתוח במתקנים, במפלס הגלריה בקומת המרתף העליונה ובמרתף 1-.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- רוחב זכות הדרך הקיימת ברחוב ארבר כ-12 מ'. התכנית מציעה זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך הרחובות ההיקפיים והרחבת המדרכות הקיימות כוללות: רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר, רצועה של 1.5 מ' מדרום לרחוב יעקובוב אוריאל ורצועה ברוחב 1 מ' להרחבת המדרכה ברחוב הצפוני 3832.

2.7 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חדרי שנאים וחדרי חשמל ימוקמו בתחום המגרש בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מהמגורים ומהשטחים הציבוריים ולפי אישורי חברת חשמל והיחידה לאיכות הסביבה.
- חדרי השנאים בסמוך לגבול החניון הדרומי כוללים גישה דרך חדר מדרגות היוצא ישירות את החוץ וממוקם בתחום בניין A הדרומי.
- תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויט (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).
- עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**
- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם הכנה לתשתית לטעינת רכב חשמלי ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 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.
- מערכות הנדסיות כגון חשמל ותקשורת ישולבו בנפח הבינוי.
- "גמל מים" ימוקם בחזית הדרומית בניצב לרחוב ובסמוך לרמפת הירידה לחניון. מיקום הגמל ייעשה בתיאום ובאישור מי אביבים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בתיאום ובאישור עם חברת הגז שתיבחר על ידי היזם.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- חדר גנרטור ממוקם במפלס מרתף החניה העליון. חדר גנרטור נוסף לכל מבנה ממוקמים בגג הטכני.
- ב. מערכות מיזוג אוויר** – יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בשטח יעודי במסתור כביסה בדירה או בחללים יעודיים בקומת הקרקע / קומת הביניים 7 / קומות מגורים / גגות טכניים. איסוף של מי עיבוי מזגנים להשקיה חלקית ממי המאגרים לגינון והשאר יזון ממי הצריכה. יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיה שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיה גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- דירוג האנרגטי של המזגנים יהיה בהתאם להנחיות הבניה הירוקה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 14-26 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** –
- איוורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר. פליטת האוויר עולה בפירים מוסדרים בכל מבנה עד לגג העליון.
 - הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום קומת הקרקע בפירים למרתפים.
 - פליטת אגוזו חדר גנרטור במרתף יהיה מהגג העליון בבניין A הדרומי.
 - מטבח משותף לכל הכיתות, יתוכנן כמטבח מבשל עם מחסן צמוד על פי הוראות הפרוגרמה של התמ"ת 2006.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**
- חדרי האשפה, המיחזור והדחסניות ממוקמים בתת הקרקע במרתף העליון.
 - נפח הדחסניות ומספר פחי האשפה והמיחזור בהתאם להנחיות המרחביות לאישור מחלקת התברואה העירונית.
 - פינוי האשפה יתבצע מתת הקרקע.
 - פינוי אשפה ממבנה הציבור לתיאום עם מחלקת מבני ציבור ומחלקת תברואה.
 - יתאפשר פינוי אשפה פנאומטית.
- ה. **הנחיות אקוסטיות** – תנאי לאישור היחידה העירונית בשלב בקרת תכן יהיה אישורם למסמך אקוסטי שיתייחס לכל המערכות.
- א. **תאורה** – תאורת חוץ תהיה בעוצמת אור נמוכה דיה כדי למנוע הפרעה לסביבה.
- ב. **כיבוי אש** – מתוכננות 3 רחבות כיבוי אש אחת עבור כל מבנה. הגישה משלושת הרחובות ההיקפיים.
- ג. **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 ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- זיקות הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בשטח כולל של 3.7 דונם וכוללים רצועה של 2 מ' רוחב לאורך רחוב ארבר, 1 מ' רוחב לאורך רחוב 3832 ו-1.5 מ' רוחב לאורך רחוב יעקובוב אוריאל ומסומנים בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר, לא יקטן מ 2.5 דונם כנדרש בתבע ובאישור אדריכל העיר.
- ניתן יהיה לגדר שטח של לא פחות מ-1 דונם מהשטחים בזיקת הנאה לציבור לטובת שימושים ציבוריים, בהתאם לתכנון מבנה הציבור שיקבע בתכנית העיצוב ולשימושי מבנה הציבור כפי שיקבעו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בכפוף לתאום עם אגף שפע בנושא ומהווה בסיס להסכם הנ"ל. כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיה על ידי העיריה כפי שתואם מול אגף שפע.
- השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש המשמשים כהרחבה לזכות הדרך לאורך הרחובות, יפותחו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר- מינימום שטח פנוי מתכסית בנייה ומרתף בפרויקט הינו 15%. שטחי החלחול ממוקמים בגבול הצפוני והצפון-מערבי של המתחם. אזורי החלחול כוללים זיקות הנאה מרוצפות להולכי רגל לאורך הרחובות. אזורים אלו כוללים רצועות גינון ונטיעות לחלחול. התכנית מציעה פתרונות סינון, השהיה והחדרת מי נגר וסה"כ כ- 9.5% שטח מגונן מחלחל.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ' עבור עצים ו-60 ס"מ עבור צמחיה אחרת).
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יוסדר פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

3.3 עצים ובתי גידול

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 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.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 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 לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מגובה מטר מהקרקע בהתאם לגודל גזע העץ במצב בוגר.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. 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.
 2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה לפחות בכל שטחם.
 3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 1. 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.
 2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבניין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ג. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה

ד. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 14-26 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

1. איורור הדירות

יש להראות סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

2. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ה. ריצופים

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

5. ניהול מי נגר:

- פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:
- נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 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 (לרבות זיקות ההנאה המרוצפות להולכי רגל להרחבת המדרכות ושטחי החצרות הצמודות למבנה הציבור בקומת הקרקע) 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.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום הציבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.
- תכסית: בהתאם לסעיף זה תחת פרק בינוי.
- חזית חמישית: בהתאם לסעיף זה תחת פרק בינוי.
- עקרונות ניהול הנגר: פתרון ניהול הנגר העילי ייושם באמצעות שילוב אמצעים: קידוחי החדרה (3 שוחות סינון ומהן אל 6 קידוחי החדרה), גגות כחולים, רצועות גינון ונפחי איגום. כאשר מי הנגר הנוצרים בשטחי הגגות יטופלו ע"י גגות כחולים וקידוחי החדרה. מי הנגר משטחי הפיתוח יופנו אל רצועות הגינון. המערכת ההידרולוגית תוכננה לעמוד בדרישות רשות המים, מנהל התכנון, תקן בניה ירוקה ומחלקת בר קיימא.

6. גמישות:

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

7. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

8. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 26-14 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9. 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. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר וצוות דרום העיר ויפו)

- מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:
1. השלמת התיאום עם אדריכל העיר לנושא עיצוב החזיתות.
 2. השלמת התיאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף מבני חינוך תוך התייחסות לאופן התחברות/ניתוק ממבנה בית הספר הקיים
 3. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
 - יחידה אסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
 - אגף תנועה לנספח התנועה
 - היחידה לבניה בת קיימא
 - אגף שפ"ע לתכנון הנופי והרחובות
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף התברואה
 4. הסכמה עקרונית עם אגף הכנסות לנושא הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
 5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:

עדי בן שטרית: תוכנית ראשונה של התחדשות עירונית שמבשילה לתכנית עיצוב. מדובר על תכנית בלב רחוב ארבר בנווה עופר. התב"ע אושרה בשנת 2020. גיל שנהב: מציג את תוכנית העיצוב מתוך המצגת. מאיה נורי: החזית לא פעילה?

מס' החלטה	התוכן
-	507-0656181 תא/תעא/5181 - תכנית עיצוב ארבר 14-26 (ארבר צפון מזרח) דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גיל שנהב: זה רחוב פנימי שע"פ המדיניות אין בו מסחר, המסחר יהיה לכיוון הרחובות הראשיים. חיים גורן: האם ישנה אפשרות למרפסות סוכה בגגות. נווה עופר מדובר בשכונה שבה הציבור היה רוצה מענה כזה.

אודי כרמלי: נעשתה חשיבה כזו, יש אחוז סביר של דירות שבהן יוכלו לבנות מרפסות סוכה. זה נושא שדובר עליו בטח בשכונת נווה עופר. יש שטח משותף וגם בדירות יש וריציה כזו.

גיל שנהב: יש מרפסת שמש פתוחה עם פרגולה של 150-200 מטר לכל בנין. למשל בחג הסוכות שבה ניתן לבנות סוכה ביניינית מוגנת ונמצאת במרכז הבנין, מעבר לדירות לא מעטות שבהן יש מרפסות פתוחות. כל המרפסות בקומה שישית הן פתוחות, בנוסף יש במגדל מרפסות ללא גג, גם בכל ההיקף של המגדל המרפסות לא מקורות.

אודי כרמלי: יכולות להיות 5 סוכות
 חן אריאלי: למה אין דב"י?
 אודי כרמלי: זו תביעה ישנה וכעת זו תוכנית עיצוב
 אורלי אראל: זו תוכנית עיצוב

גיל שנהב: יש בפרוייקט כמות עצומה של דירות קטנות ואנו גובלים בפרוייקט ההשכרה הגדול ביותר כך שבראיה מתחמית זה מצב מצויין.
 מאיה נורי: מה התועלות
 שושנה בר לב: יש 1000 מטר שטחים ציבוריים בקומת הקרקע ל-4 כיתות גן.
 חן אריאלי: איך מתגברים על החריגה בזכויות השמש? בהתאם לדו"ח הצללות ורוחות הגג חורג מזכויות שמש.

גיל שנהב: יש בנין אחד על ידנו שיש בו חריגה עלה מזכויות השמש ולמרות שהייתה לנו אפשרות לבנות 18 קומות אנחנו בונים רק 17 כדי לטפל בזה. בנוגע לקרן תחזוקה, כמובן שיש עזרה בוועד הבית לאוכלוסייה שצריכה עזרה וכדומה.
 דורון ספיר: אנו מאשרים את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית העיצוב בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת התיאום עם אדריכל העיר לנושא עיצוב החזיתות.
2. השלמת התיאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ואגף מבני חינוך תוך התייחסות לאופן התחברות/ניתוק ממבנה בית הספר הקיים
3. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
 - יחידה אסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור
 - אגף תנועה לנספח התנועה
 - היחידה לבניה בת קיימא
 - אגף שפ"ע לתכנון הנופי והרחובות
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף התברואה
4. הסכמה עקרונית עם אגף הכנסות לנושא הסכמי הקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי