

מס' החלטה 05/02/2025 9 - - 0003-25ב' -	התוכן תא/תעא/5059 - תכנית עיצוב בורמה 20-38 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
---	---

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רח' בורמה בשכונת קריית שלום / בצפון: רח' בורמה, בדרום: דרך בן צבי, במזרח: חלקה 216, במערב: חלקת שצ"פ (חלק מפארק החורשות).

כתובת:

רחוב בורמה 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7065	מוסדר	חלק	209,217	218

שטח התכנית:

3.589 דונם.

מתכננים:

אדריכל תכנית: מעוז פרייס אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר אדריכלות נוף
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA
 יזם: אקרו נדלן התחדשות עירונית
 בעלות: בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות כל אחד. בהם סה"כ 80 יח"ד בשטח ממוצע של 57 מ"ר. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית הראשית התקפה תא/מק/5059 התחדשות בורמה 20-38, פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 8/5/24.

התוכנית קובעת הריסה של הבניה הקיימת במגרשים והקמה של שלושה מבנים בבניה מרקמית עד 8 ומבנה גבוה בן עד 15 קומות עבור עד 198 יח"ד, כל הבניה לאורך רחוב דרך בן צבי בדרום ורחוב בורמה

מצפון. התכנון קובע דופן מסחרית לאורך דרך בן צבי, הרחבת המדרכות לאורך רחוב בורמה ומעברים להולכי רגל בין המבנים המקשרים בין רחוב בורמה הפנימי לדרך בן צבי ולפארק החורשות ממערב. התכנית מקצה שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-700 מ"ר, ועוד 150 מ"ר בתת הקרקע, סה"כ 850 מ"ר. כמו כן התכנית קובעת ש"פ מצפון מערב המתחבר לפארק החורשות.

התכנית קבעה תקן חניה 0 לכל המבנים.

בהתאם למיקומו של מגרש התכנון בסמיכות לתחנת רק"ל בביצוע, מורכבותו של המגרש בצורתו המוארכת והמתווה הכלכלי על בסיסו קודמה התב"ע התכנית מקודמת ללא חניה בתת הקרקע. בהתאם לכך, התאפשר שילוב בקומת המרתף העליונה של שטחי שירות אם בעבור הדיירים ושטחי הציבור ושטחים עיקריים בעבור מסחר עצמאי.

בתכנית הראשית נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון כולל 4 מבני מגורים עבור כ-186 יח"ד בתמהיל דיור מגוון, שטחי הציבור ממוקמים בקומת הקרקע במבנה הגבוה המגורים ובניין המרקמי המערבי לו (מבנה 1 ומבנה 2 כמסומן בתכנית הראשית) בהיקף של כ-700 מ"ר על קרקעי, חזית מסחרית לאורך דרך בן צבי (בהיקף של כ-515 מ"ר שטח מסחר) ממוקמת ב-2 המבנים מרקמים בני 8 קומות (מבנה 3 ומבנה 4 לפי התכנית הראשית) מעל קומת קרקע מסחרית רציפה בגובה מקסימלי של כ-6 מטר. התכנית מתוכננת ללא מרתפי חניה לרכבים פרטיים לאור קביעת תקן חניה 0, בתכנית הראשית. מתוכנן מרתף אחד באזור מבנה 1, הכולל שטחים טכניים, אחסנה וחניית אופניים מרכזית לפרויקט וכן שטחים נלווים למבנה הציבורי.

התכנית מציעה מספר חיבורים עירוניים משמעותיים.

חיבור לפארק החורשות- השפ"פ שבחלק הצפוני של התכנית יהווה חיבור של תנועת הולכי רגל בין השכונה, רחוב בורמה לפארק, בנוסף מציעה התכנית הפנייה של חזית מסחרית מערבה וצפונה לכיוון הפארק. התכנית קובעת מעברים בין רחוב בן צבי ובורמה ברוחב שלא ירד מ-8 מ' המעברים נקבעו בזיקת הנאה בין המבנים המרקמיים ויהוו קישור לשכונה לציר בן צבי ודרומה. בנוסף יתאפשר חיבור במזרח המגרש בשביל הגובל בבניין שכן שעבר התחדשות עירונית במסגרת חיזוק. התכנית מסדירה במפלס הרחוב שטחים פרטיים פתוחים בשטח של כ-0.2 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהייה של הציבור בתחום השטח הפתוח ועוד 1 דונם תחום מגרש המגורים. בשטחים אלו תישמר רציפות התנועה בין הרחובות השכנים, והפארק ממערב. כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקת הנאה יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה. יאסר הקמת מכשולים לכניסה ומעבר בשטחים אילו.



מבנה מס' 1

בינוי:

מבנה מגורים בן 15 קומות (1 קומת קרקע ציבורית + 13 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי ציבור מבונים בהיקף של כ- 700 מ"ר (שבנויים כשטח רציף עם השטחים מתחת למבנה מס' 1).

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדר אשפה על קרקעי, וכן שטחי ציבור מבונים, עבור הקמת מרכז למידה פלי"א קרית שלום, משמר אזרחי, סייר קהילתי (השימוש שנקבע לעת עתה, מגוון השימושים הציבוריים בהתאם לתבוע ככל שידרשו בעתיד) קומות 1-14 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

מבנה מס' 2

בינוי:

מבנה מגורים בן 8 קומות (1 קומת קרקע ציבורית + 6 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי ציבור מבונים הבנויים כשטח רציף עם השטחים מתחת למבנה מס' 1.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדר אשפה על קרקעי, ושטחי ציבור מבונים עבור הקמת מרכז למידה פלי"א קרית שלום, משמר אזרחי, סייר קהילתי, לובי מעלית לחדר אופניים תת קרקעי לשימושי כלל משתמשי הפרויקט. קומות 1-7 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

מבנים מס' 3,4

בינוי:

2 מבני מגורים בן 8 קומות (1 קומת קרקע מסחרית + 6 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג עליונה חלקית למגורים). קומת הקרקע משמשת לשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 515 מ"ר.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים כולל חדרי אשפה על קרקעי ושטחי מסחר, בהיקף כולל של כ- 515 מ"ר עבור חנויות ומעברים עבור אספקה ותפעול. קומות 1-7 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם.

בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים.

התכנית תוכננה ללא מרתפי חניה, תוכנן מרתף חלקי מתחת למבנה 1 עבור חדרים טכניים, חדר טראפז, חדרי אופניים לשימוש כלל משתמשי הפרויקט ושטחים נלווים לשטחים הציבוריים המבונים.

תא שטח 101: (יעוד הקרקע – שפ"פ)

השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה הולכי רגל. תתאפשר בו הצבת רהוט רחוב כגון- ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. לא ימוקמו מתקנים טכניים בשטחי השפ"פ אשר יגבילו שהייה ומעבר הציבור.

תכנון השפ"פ ישמור על רציפות מעבר הציבור, ושהייה של הולכי רגל כחלק ממערך השטחים הפתוחים וכמקשר בין רחוב בורמה והשטח הציבורי הפתוח ממערב. השטח הפתוח יהיה נגיש לציבור ללא גדרות או מכשולים וירשם כזיקת הנאה למעבר ושהייה בכל שטחו, שעות היממה וימות השבוע.

סה"כ כולל שטח התכנית כ-11 דונם של זיקות הנאה.

כל המוצג בתכנית העיצוב תוכנן בהתאם לתכנית הראשית תא/5059 כל סתירה בין תכנית העיצוב לתכנית הראשית יגברו הוראות התכנית הראשית.

טבלת נתונים:

נתונים	התכנית הראשית - תא/מק/5059	תכנית העיצוב - תא/תעא/5059
סה"כ (למגורים)	16,720	16,720
שטחים עיקריים (למגורים)	11,155	11,299
שטחי שרות	5,565	5,421
מרפסות (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	2,376	2,232
מספר יח"ד	198	186
גובה בינוי	בניין 1: עד 15 קומות 53.40 מ'. בנינים 2-3-4: 8 קומות 30.30 מ'.	בניין 1: 15 קומות 53.40 מ'. בנינים 2-3-4: 8 קומות 30.30 מ'.

*בנוסף 515 מ"ר עבור מסחר ו-700 מ"ר עבור שטחים ציבוריים מבונים

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח

זיקת הנאה

**העיצוב האדריכלי:****א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**

תא שטח 100:

מבנה מס' 1: 15 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 53.40 מ'.
מבנים מס' 2,3,4: 8 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 30.30 מ'.

ב. גובה קומות:

תא שטח 100: מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
- גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו (לא כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- גובה הקומות של השימוש הציבורי לא יפחת מ- 4.5 מ' בין רצפת קומת הקרקע לרצפת הגג
- גובה קומת המרתף החלקי לא יעלה על 5.5 מ'
- יותרו מתקנים טכניים על הגג העליון.

ג. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

במערב - לכיוון השצ"פ קו בניין 0 מ'
בצפון - לרחוב בורמה קו בניין 3 מ'
במזרח - לחלקה 216 קו בניין 4 מ'
בדרום - לכיוון דרך בן צבי קו בניין 0 מ'
יש לשמור על מרחק מינימלי בין המבנים המרקמים של 8 מ', בין המרקמים למבנה הגבוה של 12 מ', ובין מבנים קיימים של 8 מ'.

ד. תמהיל יחידות הדיור - יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/5059:

לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר
לפחות 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל (פלדלת) של 70-80 מ"ר

שטח ממוצע ליחיד יהיה 59-72 מ"ר. תמהיל יחיד אושר ע"י היחידה האסטרטגית. בשלב ההיתר יותר להגיע עד למימוש מקסימלי של יחיד המותרות בתביע, תוך עמידה בעקרונות התמהיל שאושרו ע"י היחידה האסטרטגית.

תא שטח/בניין		שטחי דירות (עיקר+מ"ד)					
דירות זב"י		דירות רגילות		קטגוריית גודל - פירוט (מ"ר)	מס' חדרים	קטגוריית גודל - מדיניות הדיוור	
סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	מס' יח"ד				
		456	12	35-40	38	2	
		1520	38		40	2	
		0		41-50		קטנה מאוד - 35-50	
		0					
		0					
		0					
		1976	50		סה"כ		
		0	0	51-60		קטנה - 51-65	
		0	0	61-65			
		2940	42	66-75	70	3	
		0			71	3	
		0			72	3	
		0			73	3	
		148	2		74	3	
		150	2		75	3	
		3238	46		סה"כ		
		76	1	76-85	76	בינונית - 66-85	
		154	2		77		
		480	6		80		4
		710	9		סה"כ		
		6408	72	86-90	89	בינונית גדולה - 86-105	
		96	1	91-100	96		
		100	1	91-100	100		
				101-105	105		
		6604	74	סה"כ			
		212	2	106-120	106	5	
		575	5		115	5	
		787	7		סה"כ		
				121-130		גדולה מאוד - 121 פלוס	
				131-140			
				141-150			
				151+			
		13315	186			סה"כ	

שטח ממוצע ליחיד: 71.59

לפחות 25% מיחיד יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ"ר: 50 27%

לפחות 30% מיחיד יהיו בשטח כולל (פלדלת) של עד 70-80 מ"ר: 55 30%

ה. שטחים ציבוריים-

בתכנית מוקצים שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של כ-700 מ"ר על קרקעיים ו-150 מ"ר תת קרקעיים. השימוש שנבחר למבנה הינו עבור מרכז למידה פלי"א קרית שלום, משמר אזרחי וסייר קהילתי. הכניסה למרכז פלי"א מכיוון רחוב בורמה. משמש כמרכז למידה וכן פעילות הפרי"ח בגני. בשל אופי הפעילות השונה תוכנן חלק זה מתוך השטחים הציבוריים בדגש על הפרדה ויצירת אינטימיות בשל אופי הפעילות. הכניסה למשמר האזרחי מרחוב בן צבי, כולל אזור המתנה לקבלת קהל ומשרדים בסמוך אליו מתוכנן חלל עבור הסיור הקהילתי הקהילתי גם אליו הכניסה הינה מכיוון רחוב בן צבי. התכנית אפשרה תוספת של 30 מר שטח חוץ מקורה מוצמדים לשטחים הציבוריים – הצורך ייבחן אגף מבני ציבור והתכנית תעודכן בהתאם. הכל בכפוף לאישור ותאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים

2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגוזזטראות, בטיח בהיר ו/או טיח אקרילי עם שילוב של חיפוי קשיח בתליה יבשה/לוחות דקורטיביים כדוגמת HPL, אלומי/לוחות פייבר צמנט/ דקטון וכו' הכל בגוונים בהירים. זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.

- מיקום סופי, גודל, כמות וצורת החלונות יקבעו בעת הגשת הבקשה למתן היתר.
חומרי הגמר יתאמו להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו סופית במסגרת היתר
בניה על ידי אדריכל העיר.

ב. מרפסות

לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
בהתאם למאושר בתאור 5059, ניתן להבליט מרפסות עד 40% מעבר לקווי בניין, ולא יותר מ-2 מטר
מחזית המבנה, ללא חריגה מגבולות המגרש.
מרפסת הגג תהיה בחפיפה למרפסות שמתחתיה בתחום קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי.

ג. מסתורי כביסה:

יתוכנן מסתור כביסה לרוב המוחלט של הדירות.
במקום בו הדבר לא אפשרי יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות השטח אשר יוגדר
לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.

ד. הצללות וסגירות חורף

לשטחים המסחרי תתאפשר הצמדת אזורי ישיבה וסגירות חורף ובתנאי שלא יחסמו מעברים
ציבוריים ומדרכות
במרפסות הגג ובקומה הטיפוסית האחרונה יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים
(יידרש פרט אחיד לכל הבניין), ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן
היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ה. שילוט-

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניון הצמוד בגובה
שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני.
שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית

תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג יהיה בגובה
של עד 2 מ' במבנים 2-3-4 (8 קומות) ועד 3 מ' במבנה 1 (15 קומות).
יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך
שטח הגגות של המבנים המרקמיים (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר,
חימום מים, סולארי, וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות,
ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו
על ידי יחידת אדריכל העיר.
מתקנים טכניים על הגגות יטופלו אקוסטית בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות
הסביבה

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. יחס להנחיות מרחביות:

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

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

מסחר, לובי מגורים, חללים לרווחת הדיירים, שטחי ציבור מבונים, חדר טכני למערך פינוי האשפה (בבניין 1) כמו כן שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים, מעלית אופניים ייעודית (בבניין 2) לחדר אופניים בתת הקרקע.

ב. כניסות המבנים

הכניסות העיקריות למבני המגורים יהיו מרחוב בורמה במפגש עם המעברים הפתוחים המקשרים בין רחובות בורמה ובן צבי. הכניסה למבנה הציבור (מרכז פל"א) יהיה מרחוב בורמה. לסל"ע מדרך בן צבי ולמשמר השכונתי במרווח בין המבנים. הכניסות למסחר ממפלס הרחובות דרך בן צבי, בורמה ובמרווח בין המבנים.

ג. חזית מסחרית

בתא שטח 100 מבנים 3,4 מתוכננים שטחי מסחר הפונים לדרך בן צבי (בגובה מקסימלי של כ-6 מ') וכן לשצ"פ הפונה לפארק החורשות. החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים. עומק היחידות המסחריות ישמר בהתאם למופיע בתכנית קומת הקרקע.

ד. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע ימוקמו חללים משותפים כגון לובי ומבואות לשימוש דיירי המגורים, כמו כן ימוקמו בקרקע שטחים עבור פינוי אשפה ומתקנים טכניים. בתת הקרקע ימוקם חלל משותף עבור ריכוז חניות אופניים לכלל המבנים עם לובי יעודי בקומת הקרקע.

2.5 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.6 תנועה

פתרון פינוי האשפה יהיה מהרחוב ולא בתחום המגרש פתרון לפריקה וטעינה לפרויקט מתוכנן לאורך הרחוב, מיקומו הסופי של מפרץ לפריקה וטעינה ייבחן ויקבע בבקשה להיתר בניה ע"י אגף התנועה.

תקן חניה:

תקן החניה בתחום התכנית יהיה 0 לכל השימושים בהתאם לתכנית הראשית חניות אופניים:

תקן לחניות אופניים יהיה עפ"י המדיניות העירונית או עפ"י התקן התקף, המחמיר מביניהם. חניות האופניים בתחום התכנית יהיו כך: חלקם בפיתוח, היתרה בקומת המרתף העליון בחלל יעודי לחניית אופניים, אליו תהיה גישה במעלית ייעודית מחזית רחוב בורמה, בין מבנים 1 ו-2 בהתאם לנספח התנועה.

מתוכננים שינויים לאורך רחוב בורמה הכוללים הרחבת מדרכה, ושינויים בהסדרי החניה וזאת בהתאם לנספח התנועה לתוכנית העיצוב. כלל השינויים ברחוב לרבות שינויים בגאומטריה והסדרי החניה ייבחנו ויאושרו סופית ע"י אגף התנועה בבקשה להיתר בניה. מומלץ לבחון תוספת רצועת נטיעות לאורך הרחוב צמוד לאבן השפה במקום הרצועה הצמודה לבניין.

2.7 מערכות

אזור מרתפים - על פי התכנית ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. אזור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים ייעודיים אל הגג כמופיע בתכנית.

מנדפים - עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. הפתרונות המוצעים יביאו בחשבון את הפרשי המפלסים בין המבנים השונים.

חדרי חשמל חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס התת הקרקעי. פתרון האזור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה מדפנות החזית המזרחית של מבנה 1. יוקצה מקום בתת הקרקע בסמוך למבנה 1 עבור חדר שנאים שיועק ע"י חברת החשמל ממיקומו הקיים ברח' בורמה מול בית 24. מיקום חדר טרפו בכפוף לסימולציית שטף מגנטי ומיגון קרינה, ככל שיידרש, לשלב היתר הבנייה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

פינוי אשפה לכלל המתחם, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, יעשה מקומת הקרקע. תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. בקומת הקרקע ממוקמים חדרי אשפה עצמאיים לכל אחד מ-4 המבנים וכן חדרים עצמאיים לשימושי המסחר והציבורי. במבנה 1, פתרון פינוי האשפה יכלול שוט אשפה קומתי ומקטני נפח בחדר האשפה בקומת הקרקע. כמו כן יוגדרו חדרים יעודים עבור מחזור. הפינוי העירוני מתבצע אל רחוב בורמה. נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

הנחיות אקוסטיות

ע"פ התב"ע (תא/מק/5059), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה, הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית.

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).

כיבוי אש

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא תפגע בפיתוח הרחובות הסובבים, ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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)

הנחיות הפיתוח הסביבתי

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 מדרכות בהיקף המתחם

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. במדרכות אלו יפותחו בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 שטחים פתוחים

השפ"פ יפותח כגן ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. המעברים בין הבניינים יישמשו כצירים המשכיים לשכונה, ויפותחו כצירים מרוצפים הכוללים עצים מצלים ואזורי ישיבה. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות, מכשולים בפיתוח רציף ונגיש.

3.3 זיקות הנאה

זיקות הנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הציבוריים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול מעל מרתפים. כל קומת הקרקע (למעט מיקום מערכות פרטיות של הבניין) יוגדרו כזיקת הנאה יהיו פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות בשטח שלא יפחת מ-1 דונם. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו. ככל ותוצע הפרדה לטובת הפרשי מפלסים או הפרדה בין שטחי מגורים, ציבורי ושפ"פ, אלו יוצגו בצורה ברורה ומפורשת יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל העיר. שטח פנוי מבנייה - 15% משטחי התכנית יהיו פנויים מכל תכנית תת ועל קרקעית בהתאמה וחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיבון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.5 צמחייה ונטיעות עצים

יש לפעול בהתאם לסקר העצים (תשריט והנחיות) הכלולים בתכנית הראשית. כל שינוי יחייב אישור אגרונום העירייה.

עצים לשימור:

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליוי ממונה על העצים. עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. 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 למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

3.6 ניקוז ע"ג הקרקע

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרוייקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת הנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשתייך של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בנייה.

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

א. דו"ח רוחות

בוצע ניתוח משטר רוחות פרטני, באמצעות תוכנת Urbawind בו ניתן לראות כי לא צפויה התפתחות של רוח חריגה, וישנה עמידה מלאה בקריטריונים.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות לפרויקט בו הוצג כי החזיתות הדרומיות של הפרויקט זוכות לרמות הקרינה הנדרשת על פי התקן לעונת החורף. המבנים המוצעים לא יוצרים הצללה משמעותית על שטחי הפיתוח וישנה עמידה בדרישת הרשות לסעיף זה. מבחינת המבנים הסמוכים, אין השפעה רבה על הסביבה הבנויה, למעט גגות של שני מבנים נמוכים ומספר מועט של חזיתות המבנים הנמוכים.

ג. יעילות אנרגטית

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

ד. חסכון במים

בפרויקט מתוכננים ברזים, מקלחונים ומכלי הדחה חסכוניים במים, כמו כן מתקיים אסטרטגיה לחיסכון במים להשקיה באמצעות שתילה צמחייה חיסונית, בקרת השקיה וחלחול טבעי. אסטרטגית הטיפול במי הנגר תעמוד על 89% מנפח הנגר המגיע למגרש. בפרויקט יישום חלחול טבעי משטחי הגיבון ודק מחלחל, קידוחי החדרה, וגג כחול עבור השהייה על הגגות והחדרת הנגר מהגגות ומהמרפסות.

ה. איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאווררו ע"י מערכת יניקה מאולצת. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינץ'.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים. כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדירוג בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

5. גמישות:

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

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
 - 6.1 מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
 - 6.2 אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת

דירור בפרויקט יעמוד בדירוג B לכל הפחות), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
6.3 תכנית פרישת 'גג כחול' (גג משהה מי נגר עילי) על כלל שטחי הגגות בתחום התכנית, כולל בחפיפה למערכות טכניות.

תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דירור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתעודת גמר:

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
8. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
9. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דירור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום העיר)

ומולץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות חומרי גמר וגווניהם, תכנית הפיתוח בכלל וחתך רחוב בורמה בפרט, מיקום ואיכות שטחי חילחול, קביעת השפפים וזיקות ההנאה לתחזוקה עירונית בהתאם לעקרונות התכנית הראשית.
2. אישור שפ"ע לתכנית הפיתוח תוך קביעת אחריות לתחזוקה.
3. אישור אגף ההכנסות להסכמה על מתווה תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים.
4. השלמת התיאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
5. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל חתך רחוב בורמה תוך בחינת הוספת רצועת נטיעות לאורך אבן השפה ברחוב ולא בצמוד למבנים.
6. אישור המחלקה לבניה בת קיימא לסכמת החילחול והשארית שטחים מגוננים איכותיים.
7. אישור המחלקה לתאום הנדסי לנושא הטמעת חדר טרפו עילי קיים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-25' מיום 05/02/2025 תיאור הדיון:

עדי בסיס: תוכנית בורמה תוכנית ראשונה שקודמה בקרית שלום. מאשרים את תוכנית העיצוב.

מעוז פרייס: מציג את עיקרי תוכנית העיצוב ממצגת חיים גורן: זו תוכנית עיצוב אבל מבקש להתנגד לתוכנית הזו בגלל תקן אפס לחניה בפרוייקטים כאלה ובאזור כזה התקן בעייתי.

ליאור שפירא: אפילו שזה קרוב לרכבת. דווקא לאזור הזה זה לא בעיה.
 חיים גורן: יש פה שכונה משפחתית ויש משפחות שכן צריכים להחזיק רכב אחד וזה מובן.
 ראובן לדיאנסקי: לא החלטנו שתקן החניה 0.8 לגבי הפריפריות הוא קבוע?
 ליאור שפירא: זה לא קבוע אלא אם כן יש חפירה או המגרש לא מאפשר.
 ראובן לדיאנסקי: אז תבנה פחות
 ליאור שפירא: אנחנו רוצים להילחם ביוקר המחיה.
 חיים גורן: יש פה עיצוב יפה ואשמח אם תדגישו את נושא ההנחיות המרחביות ככל ויחולו. אבל אתנגד לתקן חניה אפס.
 אורנה ברביבאי: אני מצטרפת לעמדתו של חיים גורן במיוחד שאין תחבורה ציבורית אלטרנטיבית בכל ימות השבוע היא בעייתית

ליאור שפירא הצבעה:

נגד: חיים גורן, אורנה ברביבאי, ודודו לניאדו
 בעד: אמיר בדראן, מאיה נורי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0003-25 מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

8. אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות חומרי גמר וגווניהם, תכנית הפיתוח בכלל וחתך רחוב בורמה בפרט, מיקום ואיכות שטחי חילחול, קביעת השפפים וזיקות ההנאה לתחזוקה עירונית בהתאם לעקרונות התכנית הראשית.
9. אישור שפ"ע לתכנית הפיתוח תוך קביעת אחריות לתחזוקה.
10. אישור אגף ההכנסות להסכמה על מתווה תחזוקה והקמה של השטחים הפתוחים.
11. השלמת התיאום לנושא השטחים הציבוריים עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.
12. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל חתך רחוב בורמה תוך בחינת הוספת רצועת נטיעות לאורך אבן השפה ברחוב ולא בצמוד למבנים.
13. אישור המחלקה לבניה בת קיימא לסכמת החילחול והשארית שטחים מגוננים איכותיים.
14. אישור המחלקה לתאום הנדסי לנושא הטמעת חדר טרפו עילי קיים.
15. פרק המרפסות בהנחיות המרחביות על עדכניהן העתידיים, יחול במסגרת תכנית עיצוב זו.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק, אמיר בדראן, דודו לניאדו, מאיה נורי