

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - - '23-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

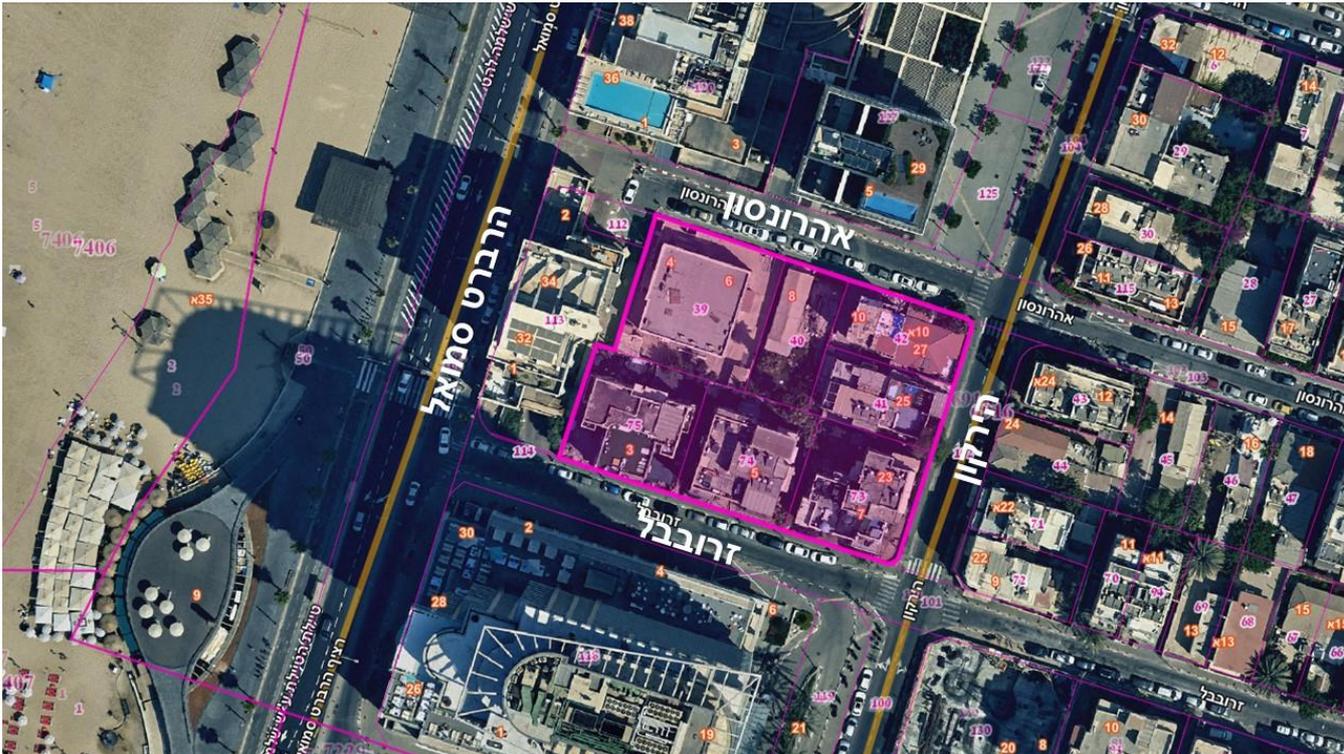
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

רצועת הפיתוח לאורך רצועת החוף המרכזית בין הרחובות הרברט סמואל והירקון, בין הרחובות הירקון, הרברט סמואל, אהרונסון וזרובבל

כתובת:

הירקון 23-27 (אי-זוגיים), אהרונסון 4-10 (זוגיים), זרובבל 3-7 (אי-זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6916	מוסדר	חלק	73-75, 39-42	

שטח התכנית:

2.93 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: פייגין אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: חורחה זלצברג
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות בע"מ

יזם:

יזם: דודי לוי בשם "הירקון זרובבל בע"מ"

בעלות:

בעלות: הירקון זרובבל בע"מ

מצב השטח בפועל:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 0012-23

קיימים בשטח 7 בנייני מגורים ובית כנסת.

מצב תכנוני קיים:

תא/4108 – התכנית הראשית הקובעת את המסגרת התכנונית לפיה נערכת תכנית עיצוב זו, כתנאי להיתר בנייה. התכנית קיבלה תוקף בסמכות הועדה המחוזית ב 02.05.2016, ערב אישור תא/5000, והיא תואמת את עקרונות התכנון של תכנית המתאר. התכנית לא כללה איחוד וחלוקה וחייבה כתנאי להיתר בנייה אישורה של תכנית כזו. כמו כן כוללת התכנית סעיף פגות תוקף לאחר 5 שנים במידה ולא יוצא היתר בנייה כלל בתחום התכנית, עם אפשרות להארכת המועד בשנתיים נוספות, הארכה אושרה על ידי הועדה המחוזית בתאריך 26.04.21

תא/מק/4701 – תכנית איחוד וחלוקה שנערכה בתחום תא/4108, קיבלה תוקף ב15.06.2022 בסמכות הועדה המקומית ולאחר דיון בועדת ערר.

תא/5000 – תכנית המתאר לעיר ת"א-יפו קיבלה תוקף ב22.12.2016. תא/4108 אמנם קיבלה תוקף בסמכות הועדה המחוזית ערב אישור תכנית המתאר, אך היא עומדת בתוך המסגרת המתארית שקבעה:

- ייעוד – אזורים מגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות.
- רח"ק – עד 6 בהתאמה לתמהיל מוטה מלונאות. אפשרות לתוספת 0.5 רח"ק למלונאות (אפשרות זו לא ממומשת בתא/4108).
- קומות – עד 25.
- מדיניות – התאמה להוראות מסמך מדיניות חופי.

תא/9117 – מדיניות תכנון לרצועת חופי מרכז ת"א אושרה בועדה המקומית ב16.09.2020. המדיניות קבעה הוראות בינוי ותכנון כלליות לתכנון במרחב. הוראות הבינוי בתכנית עיצוב זו נערכו בהתאמה להנחיית המדיניות.

1200 – אזור לתכנון בעתיד. מצב קודם לפני אישור התכנית הראשית תא/4108.

מצב תכנוני מוצע:

פרויקט הירקון 23-27 מתוכנן כחלק מרצף הפיתוח לאורך רצועת החוף המרכזית, בהתאם למדיניות התכנון לרצועה זו ולפי תב"ע מאושרת תא/4108 ותכנית איחוד וחלוקה מאושרת תא/מק/4710. הפרויקט כולל מבנה בעל מבנה מסד בגובה של 6 קומות ומעליו מגדל בן 12 קומות וקומה טכנית. המבנה בשימוש מעורב של מלונאות, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. זאת תוך הפקעה לזכות דרך להרחבת רחוב הירקון לרחוב של 21 מ' וזיקות הנאה ברוחב 4 מ' להרחבת הרחובות אהרונסון וזרובבל.

טבלת נתונים:

נתונים בתכנית העיצוב בהתאמה לנתוני התכנית הראשית תא/4108:

תכנית 4108		נתונים	
	סה"כ 14,736 מ"ר	מ"ר	
	מבנה ציבור 200 מ"ר+מגורים 4962 מ"ר+מלונאות 4631 מ"ר+מסחר 500 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
	מבנה ציבור 80 מ"ר+מגורים 1895 מ"ר+מלונאות 2316 מ"ר+מסחר 150 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	12 מ"ר ליח' מגורים, 8 מ"ר ליח' מלונאית		מרפסות
	18 קומות מעל קומת קרקע	קומות	גובה
	80 מ' מגובה הכניסה הקובעת	מטר	
	עד 650 מ"ר		תכסית המגדל
	עד 85% משטח המגרש		תכסית מרתפים

- יח' דיור – התכנית הראשית תא/4108 מאפשרת 87 יח"ד. מבוקשות בתכנית העיצוב 31 יח"ד.
- יח' מלונאיות - התכנית הראשית תא/4108 מאפשרת 116 יח' וקובעת שמספרן הסופי ייקבע בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות לעת מתן היתר בנייה. מבוקשות בתכנית העיצוב 79 יח'.

לפי תכנית תא/4108 ובהתאמה בתכנית העיצוב

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - - '23-0012

שימושים					
שטחי ציבור	מגורים	מסחר	מלונאות		
200	4962	500	4631	מ"ר	שטחים עיקריים
80	1895	150	2316	מ"ר	שטחי שרות
	31 יח"ד		79 חדרים		יחידות
בינוי					
גובה				קומות	
סה"כ 18 קומות מעל קומת הקרקע (5 קומות מסד + 13 קומות מגדל + קומה טכנית). 4 קומות מרתף מתחת לקרקע					
גובה מירבי של המבנה 80 מ', גובה מירבי של מבנה המסד 25 מ'				מטר	
				עד 650 מ"ר	תכסית המגדל
				עד 85% משטח המגרש	תכסית המסד
				עד 85% משטח המגרש	תכסית מרתפים

הדמיות המבנה



תכנית פיתוח השטח



- סה"כ 18 קומות מעל קומת הקרקע שהם: 5 קומות מסד מעליהם עוד 13 קומות מגדל וקומה טכנית.
 - גובה מירבי של המבנה 80 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי של מבנה המסד 25 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.
 - קומות הקרקע בגובה מקס. של עד 6 מ' נטו, כוללת קומת גלריה. גובה קומה מירבי למלונאות ומגורים יהיה 3.6 מ' ברוטו. גובה מירבי לקומות הפרדה, היינו קומות המגדל התחתונה, יהיה 6 מ' ברוטו.
 - תכסית מירבית לקומות המגדל לא תעלה על 650 מ"ר ברוטו כולל מרפסות. היטל החזית של המגדל לכיוון רחוב הירקון לא יעלה על 22 מ' כולל מרפסות.
 - 4 קומות מרתף מתחת לקרקע לפי תכנית ע"1. בנוסף להוראות אלה ניתן להוסיף עד שתי קומות מרתף נוספות, לצורך הקמת חניון ציבורי לבאי החוף. היזם מבקש לא לבנות קומות מרתף אלה ולא להוסיף חניון ציבורי.
 - לפחות 15% משטח המגרש לבנייה יישמר ללא תכסית בנייה תת ועל קרקעית.
- ג. קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4108
- קו בניין קדמי לכיוון רחוב הירקון) - 4 מ'.
 - קו בניין צידי-ימני לכיוון רח' זרובבל - 4 מ'.
 - קו בניין צידי-שמאלי לכיוון רח' אהרונסון - 4 מ'.
 - קו בניין אחורי 6 מ'.
- ד. תמהיל יחידות דיור**
- מוצעות 31 יח"ד בשטח כולל של 6857 מ"ר, עיקרי: 4962, שירות: 1895 מ"ר, בהתאם לתכנית הראשית תא/4108. 20% מסך כל הדירות המגורים הם דירות קטנות בשטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר. להכניס תמהיל – טבלה כפי שהועברו בהנחיות
- ה. שטח ציבורי בנוי** בהיקף כולל של 280 מ"ר ממוקם בקומת קרקע עם כניסה נפרדת מרחוב אהרונסון. כניסה לשטח ציבורי ישירות מהרחוב ובגובה מדרכה. גובה שטח ציבורי לא יהיה פחות מ-4.50 מ' נטו. העמודים הקונסטרוקטיביים יהיו בקירות חיצוניים ופנימיים. לא תהיה ירידת מערכות דרך השטח הציבורי ולא תתאפשר קרבת מערכות מטרידות בקרבת השטחים בכפוף למתן חווד היחידה לאיכות הסביבה.
- השימוש הציבורי בשטח לא נקבע במסגרת תכנית העיצוב. וייקבע כתנאי להגשת בקשה להיתר כמו כן אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור יידרש כתאי סף להגשת הבקשה.

מס' החלטה	תוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 2023-0012	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. מיקום המרחב המוגן ייקבע בהתאם לשימוש שיבחר בעת הגשת היתר הבניה. (ישנם שימושים ציבוריים שהמרחב המוגן חייב להיות חלק אינטגרלי מהשטח מהסיבה שמדובר לעיתים באוכלוסיות שלא יכולות "להתערבב" עם אוכלוסיות אחרות- ילדים/ בעלי מוגבלויות וכו')
 2. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.
 3. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה, וכיו"ב.
 4. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או מערכות מיזוג אויר ו/או גנרטורים ו/או בריכות שחיה/נוי ו/או חדרי טרנספורמציה לצורך השימושים הסחירים. כמו כן לא תותר העברת תשתיות מכל מין וסוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים
 5. ככל שידרשו מקומות העלאה והורדה עבור השטח הציבורי הם יתוכננו בתת הקרקע ובקרב הגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי. במסגרת תכנית העיצוב/היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הורדת והעלאת הנוסעים באישור מהנדס העיר. מיקום ומס' מקומות העלאה והורדה יעשה בתיאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים.
- מקומות החנייה לשטחים הציבוריים, שטחי התפעול והשטחים הטכניים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגרעין המהווה גישה לשטח הציבורי.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – הבינוי מעוצב בצורה עדינה ואלגנטית עם שימוש באלמנטים באופי תל אביבי. קיימת חזרתיות של קומות ומשחק עדין במרפסות ליצירת צורה גלית ודינמית בשילוב חומרי גמר מודרניים ואיכותיים כמו זכוכית LOW, חיפוי אלומיניום/חיפוי זכוכית/קוריאן/דקטון
 - ב. **מרפסות** – המרפסות היקפים בקומות מסד ובקומות מגדל עם משחק עדין בצורת מרפסת בכל קומה, מעקות בתאם להנחיות עיריית ת"א
- עיצוב המרפסות יהיה בהתאם לתכנית העיצוב וכחלק מקונטור המבנה. מעקות המרפסות ממתכת
- הנחיות לעיצוב המרפסות ושילובן בחזית (מידות, אורך ויחס לחזית).
 - התייחסות לאיסור הקמת מרפסות מדלגות.
 - המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.
 - 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
 - לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב: קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה, חתך אורך ורוחב סכמתיים דרך כל מבנה
 - ד. **מסתורי כביסה** -
- לכל הדירות בתחום התכנית ינתן פתרון לתליית כביסה. יש לציין מה הפתרון העקרוני במבנים.
- ה. **הצללות וסגירות חורף** - בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' והכל בתנאי הוצאת רישיון עסק כחוק.
 - ו. **שילוט** - בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
 - ז. **חזית חמישית**
 - יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות 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.

התוכן	מס' החלטה
23-27 - תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 0012-23

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

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין תאורת הצפה כללית על המבנה

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

שימושים בקומת הקרקע: שטחי מסחר, לובי המלון, לובי מגורים, שטחים ציבורים, כניסה למבנה בית כנסת. שימושים טכניים: שטח חצר משק ודחסנית אשפה. רמפת כניסה לחניה תת קרקעית מרחוב אהרונסון.

ב. כניסות למבנים

כניסות ראשיות: כניסה למלון מרחוב הירקון. כניסה למגורים מרחוב הירקון/אהרונסון. כניסה לשטחי הציבור מרחוב הירקון/זרובבל. בנוסף כניסות לשטחי המסחר מהרחובות סביב והשביל בדופן המערבית. כל הכניסות בגובה המדרכות. תותר הבלטת גגונים מחומרים זכוכית ופלדה בהתאם להוראות החוק.

ג. שטחים משותפים בנויים

מבואת הכניסה, חדר האשפה בקומת הקרקע משותפים למלון ולדירות המגורים. מערכות הבניין כגון גנרטור חירום על הגג, מאגרי מים במרתף משותפים גם הם.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- א. תכנית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש
 - ב. תקני החנייה יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה
 - ג. חניות אופנועים ואופניים –
 - ד. רכב חשמלי:
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
 - בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- ה. חניון ציבורי (פרטי):
- התכנית כוללת אפשרות להקמת שתי קומות חנייה ציבורית לבאי החוף בנוסף למקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ובכל מקרה לא פחות מ-50 מקומות חנייה ציבוריים – היזם מבקש לא להקים חניון זה.
- ו. עקב דרישה לחניה ציבורית החניון תוקם בשימוש מכפלי חניה.
 - ז. בזמן היתר בניה תתאפשר הקלה לביטול חניון ציבורי והפחתת תקן חניה למגורים.

2.6 מערכות

ככלל לא ימוקמו מתקנים טכניים במרחב הפתוח, מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מתקנים אשר ימוקמו על גגות המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג ובכל מקרה לא יבלטו מעליו. 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).

א. חדרי השנאים ימוקמו במרתף ויאוררו לכיוון רחוב אהרונסון, כמוצג בתכנית הפיתוח. כניסה אליהם תהיה ממדרגות המילוט של הבניין.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 18 - 0012-23ב'	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ב. חדר חשמל פרטי, מאגרי מים וחדרי משאבות יהיו במרתף.
- ג. גנרטור חירום, מעבים וצילרים למיזוג אוויר ימוקמו על גג המגדל ויוסרתו על ידי מעקה הגג.
- ד. שעון המים הראשי ימוקם בכניסת השירות מרחוב זרובבל.
- ה. חדר המכונות של בריכת השחיה יהיה בקומה מתחת לבריכה או בקומות אחרות במבנה.
- ו. מערכות מיזוג האוויר יותקנו בתוך המבנה ובגג העליון. יהיה שימוש במי המזגנים להשקיה.
- ז. לא יותרו פתחים לאוויר ברצפת קומת הקרקע דרך סכבות דריכה, בהתאם לסכמת אוורור המרתפים בנספח התשתיות.
- ח. אצירת האשפה תהיה בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות ואישור אגף התברואה וכמוצג בתכנית העיצוב.
- ט. הבניין יעמוד בתקנות הרעש למניעת מפגעים משנת 1992.
- י. בריכת שחיה ובריכת פעוטות ימוקמו על גג המבנה התחתון. חדר המכונות של המבנה יהיה בקומה מתחתיהן. הצללה על הבריכות ואכסון חומרים מסוכנים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה.
- יא. תתאפשר הצבת אלמנטי תאורה כללית למתחם ותאורת אלמנטים וריהוט השפ"פ באישור ותאום עם אדריכל העיר. תאורת הבניין תתאים לחוברת הנחיות לתאורה אדריכלית בעיר ת"א-יפו, שאושרה ע"י הועדה מקומית ביוני 2011 ותאושר במסגרת היתר הבניין.
- יב. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה ע"י היזם.
- יג. כיבוי אש – רחבות כיבוי האש תתוכננה כך שלא תהווה פגיעה ברצף התכנוני במפלס המתחם. ברזי הסניקה יותקנו בנישות יעודיות שישתלבו בחזיתות הבניין ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר הבניין.

2.7 בניה בשלבים:

אין בניה בשלבים בתחום תכנית זו.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

1. **זיקות הנאה 4 מ' להרחבת הרחובות הירקון, זרובבל ואהרונסון** - במסגרת הבניה תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בהתאם לתכנית תא/4108. חלק זיקת ההנאה שבמפלס הרחוב יתוכנן ויפותח כמקשה אחת עם המדרכה דרך מוצעת. התכנית כוללת שטח הפקעה לזכות דרך להרחבת רחוב הירקון לרוחב של 21 מ' וזיקות הנאה ברוחב 4 מ' להרחבת הרחובות אהרונסון וזרובבל.
2. **שטח פתוח בדופן המערבית** - שטח חלחול עם גינות וריצוף מחלחל ישמש לטובת המסחר והמלון עם אפשרות של מעבר לציבור ברוחב של לפחות 1.50 מ'.

3.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטח כולל 15% משטח המגרש פנוי מבנייה בתת ועל הקרקע, שטח זה מרוכז בדופן המערבית של המבנה. כל חומרי הגמר והפרטים במדרכות ההיקפיות יהיו ע"פי הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א-יפו יתואמו ויאושרו ע"י אגף שפ"ע.
- א. **מדרכות ומעברים:** עיצוב השטח הציבורי יעשה באופן הנותן העדפה להולכי הרגל, בפרטי פיתוח המשכיים בין מדרגות למיסעות ולמעברי שירות. פיתוח גישה למבנה הציבור ו/או זיקת הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
 - ב. **ריצוף:** הרחובות סביב הפרויקט ירוצפו כמפורט בתכנית העיצוב בתאום עם מינהל אגף שפ"ע ודרכים מומלץ שהביצוע יעשה על ידי היזם עד לאבן השפה ויימסר לעירייה לתחזוקה – הנושא יעוגן בחוזה ההקמה והתחזוקה של השטחים הפתוחים כתנאי להיתר בניה. התכנון יכלול 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 מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
 - ג. **תאום הנדסי:** בשלב התאום ההנדסי יש לסכם את הבטחת ביצוע פיתוח הרחוב בהתאם לתכנית העיצוב.
 - ד. **עצים:**

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 18 - 0012-23ב'	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בתחום התכנית בשטח הרחבת רחוב הירקון מסומן בנספח העצים עץ להעתקה שיועבר בליווי אגרונום בהתאם להנחיות העירייה במסגרת עבודות הפיתוח. עצים לפי חישוב של עץ אחד לכל 150 מ"ר שטח פתוח ינטעו בשצ"פ ולאורך רחוב הירקון.
 - בשטח זיקות ההנאה יישמר עומק שתילה גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
 - נפח השתילה המזערי עבור העצים הנדרשים (לא רק עבור מיתון הרוחות) 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.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב
 - לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - נטיעת עצים בריצופים קשים:
 - מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
 - העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות
 - נטיעת עצים במדרכות:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- ה. דו"ח רוחות: ישולבו אמצעים למיתון רוחות טורדניות בהתאם להנחיות עיריית ת"א לעת היתר בנייה.

4. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

- א. בניה ירוקה: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות בניה ירוקה של הועדה המקומית/מה"ע – עמידה בת"י 5281 בדרגת 3 כוכבים לפחות לשימושי המלונאות והמגורים. בנוסף המבנה יעמוד לפחות בדירוג **B** למבנים ו-**C** ליחידות הדיור והאירוח. יעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקייה.
- ב. העמדה והצללה: בנספח הסביבתי ובניה ירוקה המצורף לתכנית זו ניתנת התייחסות לנושא הצללות והעמדת המבנים.
- ג. זיגוג: הזכוכית תהיה שקופה, בהירה. הרפלקטיביות לא תעלה על 14%. במידה ותוצג זכוכית בעלת ביצועים אנרגטיים גבוהים, תינתן לפי שיקול דעת מה"ע החרגה לרמת רפלקטיביות של עד 17%.
- ד. בידוד טרמי: בכל הקומות (מלבד קומת הקרקע) יעשה שימוש בזיגוג "בידודית" ויעשה שימוש **E-LOW** בזכוכית
- ה. מערכות הצללה ומרפסות: ההצללות על חזיתות המבנה תהיינה חיצוניות ו/או כלואות בזיגוג כפול.
 - ו. מקדם מעבר אור: תינתן עדיפות לשימוש בזיגוג סלקטיבי האפשר מעבר אור גבוה ומעבר סולרי נמוך. זאת בעיקר בשטחי הזיגוג המוצלים ע"י מערכות הצללה ומרפסות.
 - ז. אווורור טבעי: לכל חדרי המלון יהיו פתחים משמעותיים במעטפת המזוגגת לאווורור טבעי. בדירות שאינן זוכות לאווורור מפולש ע"פ בדיקות האווורור במסמכים הנלווים לתכנית - יותקנו מאווררי תקרה בחללים ציבוריים של דירות אלו, בקוטר שלא יפחת מ 52 אינץ', בצירוף רשימת הדירות הרלוונטיות והתחייבות יזם להתקנת המאווררים.
 - ח. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 0012-23ב'

ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

- ט. ניהול מי נגר: פרק זה מתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:
- שטחים פתוחים: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ו/או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (ובכלל זה פנוי מכל סוג ריצוף לרבות ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון, לנטיעת עצים וכאמצעי למיתון תופעת אי החום העירוני. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
 - חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל מסוג גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגג ברוטו (קרי, תכסית הגג כולו), או בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית, הגדול מבין השניים. שטח הגגות לחישוב יכלול שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות, דקים וכו'. מפרט הביצוע יהיה בהתאם למפרט טכני לחזית חמישית שיאושר ע"י עיריית ת"א
 - 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 סכימת 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 הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, 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 גינן.
 - הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

י. מנדוף: ארובות המינדוף יעלו 2 מ' מעל גג עליון

יא. אסבסט: לצורך פירוק האסבסט יש להתקדר עם קבלן אסבסט מורשה ולקבל היתר לעבודות אסבסט מהמשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת עבודות

יב. לשלב היתר בניה יוגשו החומרים הבאים: חו"ד אקוסטית מפורטת, הטמעת פתרונות מאושרים בנושא איכות אוויר בתוכניות, אישור רשות המים לשפילת מי תהום, סימולצית שטף מגנטי ממקורות החשמל בתוכנית ואישור הממונה על הקרינה מהמשרד להגנת הסביבה לחדר השנאים.

יג. מתקני חניה לאופניים:

יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות 9144 של עת"א

תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 172020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

- הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה.
- גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023 0012-23' - 18	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- תשתית הרכיבה תתוכנן בשביל אופניים נפרד, ובשביל מסומן לאורך כל הדרך בתוך החניון עד מתקן החניה שימוקם במרתף העליון. שביל האופניים יהיה בשיפוע המאפשר רכיבה לכל רוכב, על פי שיקול דעתו של יועץ התנועה.
 - גישה ב"מעלית אלונקה" 18 שתמוקם באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים.
 - בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.
 - על אף האמור בסעיף 3.2.1 במדריך, שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.
- אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף

י.ד. תשתיות אנרגיה

1. תשתית תת קרקעית: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיובי) 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).
2. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר אנרגיה – 168,360 קוט"ש לשנה. לטובת הקמת פאנלים פוטו-וולטאים, שטח מקורה הנושא מערכת ייצור אנרגיה לא ייחשב כחלק ממניין השטחים.
3. תיבחן הקמת מרכז לאגירת אנרגיה בשלב התכנון המפורט בהתאם להמלצות סקר האנרגיה

טו. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% 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, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 מרץ 2023. נוסף על כך, ב% 15 מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה)
- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

5. גמישות:

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

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

בנוסף לתנאים המוגדרים בתכנית הראשית:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

7. תנאים לקבלת היתר בנייה:

- א. 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

התוכן	מס' החלטה
23-27 - תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18 - 0012-23ב'

- דיור ויחידת אכסון מלונאות בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר .

8. תנאי לתעודת גמר :

בנוסף לתנאים המוגדרים בתכנית הראשית :

1. רישום השטחים הציבוריים והשטחים הבנויים ע"ש העירייה בבעלות ורישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור בלשכת רישום המקרקעין.
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 - יפו
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. 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 ויחידת אכסון מלונאות, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
6. 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 אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז)

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקוני עיצוב לאישור סופי של מהנדס העיר.
2. אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.
3. אישור אגף התנועה למאפייני התנועה והתחבורה בתכנית.
4. חתימה על הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א-יפו כך שכל שטחי זיקות ההנאה בדפנות הרחובות יתוחזקו ע"י העירייה עד לחזית הבינוי.
5. אישור סופי מאגף מבני ציבור לשטח הציבורי הבנוי כפי שיוצג בתכנית העיצוב, כולל השלמה במידת הצורך של תנאים והוראות לעניין קביעת השימוש הציבורי, הבטחת הקמתו, רישומו ומסירתו.
6. אישור היח' לתכנון אסטרטגי למאפייני המגורים והמלונאות בכלל זה תמהיל יחידות הדיור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :

- אלון מטוס : תוכנית עיצוב הירקון 23-27 רצועת חוף הים לפי תבע מאושרת יואל פייגין : מציג את התוכנית.
- דורון ספיר : איך מגיעים למלונאות איך נכנסות מוכניות איפה יורדים האורחים?
- יואל פייגין : מפרץ ההורדה נמצא בצד בזרובבל גם אדריכל העיר וגם מח' תנועה בקשו למקם את ההורדה ברחובות הצדדים ולא בראשית שלרח' הירקון. התייר ילך 15 20 מ' למלון.
- דורון ספיר : ברח' זרובבל לא תהיה כניסה למלון יואל פייגין : לא
- יואל פייגין : כל נושא השרות יהיה מיעקובסון זה רק כניסה ויציאה, קבלנו אישור של אגף התנועה. דורון ספיר : הכניסה לחניון?
- יואל פייגין מציג במצגת ברח' אהרונסון ומתואם עם מחלקת התנועה.
- דורון ספיר : זה יהיה עם קולונדה ?
- יואל פייגין : בירקון לא יהיה קולונדה? הורסים בנינים והופכים את כל השטח למרחב ציבורי גדול.

מס' החלטה	התוכן
12/07/2023	תא/תעא/1/4108 - תכנית עיצוב הירקון 23-27
18 - 0012-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מלי פולישוק: זה לא אידאלי שתייר צריך ללכת 20 מ' למלון
דורון ספיר: כמה חדרים יש במלון
יואל פייגין: כרגע יש 75 חדרים ברמה גבוהה בעתיד נבקש להגדיל את המלון
דורון ספיר: כל הפריקה והטעינה תהיה באהרונסון
יואל פייגין: כן
שושנה בר לב: השטח קטן
דורון ספיר: לא תהיה בעיה של הסתובבות של הרכבים?
שושנה בר לב: לא הם נכנסים למגרש ויוצאים.
מלי פולישוק: כתוב בראשית שאפשר 87 יח"ד 116 חדרים ואתם עושים הרבה פחות מזה 31 יח"ד מה
הכוונה? אף אחד לא מוותר על 50 יח"ד סתם כך, האם יהיה אפשר לבנות עוד חדרים?
יואל פייגין: זה התמהיל והתמהיל לאורך כל חוף הים משתנה בהתאם לשיווק כרגע בקשנו מאתנו את זה.
אלון מטוס: במקום הזה יש אפשרות לתוספת חצי רח"ק כרגע זה לא הנושא. היזם יהיה מעוניין בעתיד
לאותו חצי רח"ק, להבנתי הדבר הזה שיוכל לשאת עליו עוד שתיים או שלוש קומות להשלים את אותו
תוספת חצי רח"ק.
דורון ספיר: מאשר תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקוני עיצוב לאישור סופי של מהנדס העיר.
2. אישור סופי של הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.
3. אישור אגף התנועה למאפייני התנועה והתחבורה בתכנית.
4. חתימה על הסכם תחזוקה עם עיריית ת"א-יפו כך שכל שטחי זיקות ההנאה בדפנות הרחובות יתוחזקו ע"י העירייה עד לחזית הבינוי.
5. אישור סופי מאגף מבני ציבור לשטח הציבורי הבנוי כפי שיוצג בתכנית העיצוב, כולל השלמה במידת הצורך של תנאים והוראות לעניין קביעת השימוש הציבורי, הבטחת הקמתו, רישומו ומסירתו.
6. אישור היח' לתכנון אסטרגי למאפייני המגורים והמלונאות בכלל זה תמהיל יחידות הדיור.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס