

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב'

שטח מרחב התכנון בפועל הינו 7.35 דונם, לא כולל דרכים ושטח למבנה ציבור עתידי. רוב השטח בבעלות פרטית וכן בעלות עיריית תל אביב-יפו.

מתכננים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכל נוף: סטודיו סטרוקטורה
יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ
יועץ תנועה: דגש הנדסה
יזם: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ
בעלות: בעלויות פרטיות ובעלות עירייה

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים 7 מבנים בייעוד מגורים (ארבע קומות מעל קומת עמודים), ובהם סה"כ 84 יח"ד. כמו כן, קיימים שצ"פים, מדרכות, שבילים ומגרשי חניה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4707 אושרה למתן תוקף בתאריך 25.10.2023 ומטרתה התחדשות עירונית במרחב הרחובות יפת, אייזק חריף ואפלטון. התכנית כוללת הריסת 7 מבנים, והקמת 5 מבני מגורים בבנייה מרקמית, מגדל מגורים ושטח למוסדות ציבור. כמו כן, מייעדת שטח לשצ"פ נרחב ושטחים פתוחים פרטיים המוגדרים בזיקת הנאה ומהווים רצף המשכי ציבורי. בעבור המגרש למוסדות ציבור תתאפשר תכנית עיצוב נפרדת בהתאם לצרכי העירייה לכישקבע שימוש.

התכנית קובעת חזית מסחרית לרח' יפת ואייזיק חריף, זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור, הרחבת דרכים קיימות ושילוב שבילי אופניים. כמו כן, התכנית יוצרת חיבור של השצ"פ לרחובות המקיפים והמשך הציר הירוק מצפון לדרום. התכנון מגשר על הפרש המפלסים (2.3-3.5 מ' הפרש בין רח' יפת ומפלס השצ"פ) על ידי שילוב של קומה במפלס השצ"פ לשימושי תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים לרווחת הדיירים (מועדון דיירים), שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר.

סה"כ שטחי בנייה למגורים בהיקף של 23,499 מ"ר ברוטו.

סה"כ שטח פתוח בזיקת הנאה שלא יפחת מ-1.5 דונם.

גובה הבנייה המותר עבור המבנים הפונים לרח' יפת הוא עד 8 קומות, עד גובה של 29.30 מ'.

גובה הבנייה המותר עבור המגדל הפונה לרח' אפלטון הוא עד 19 קומות, עד גובה של 65.00 מ'.

התכנית כוללת עד 273 יח"ד, מתוכן 21 יח"ד דב"י.

בהתאם לסעיף 6.2 בתכנית תא/מק/4707, פתיחת בקשה להיתר בניה מותנית בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

עיקרי תכנית העיצוב:

התכנית הינה תכנית עיצוב אדריכלי עבור מרחב התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בין הרחובות יפת, אייזיק חריף ואפלטון בשכונת יפו ג' בגבול בין יפו לעיר בת-ים.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25'ב' - 4

התכנית מציעה הריסת 7 מבנים קיימים, הכוללים 84 יחידות דיור ובניית 6 מבנים חדשים בעירוב שימושים הכוללים עד 273 יח"ד בתמהיל מגוון התואם תב"ע. הבינוי המאושר כולל בנייה מרקמית בדופן רח' יפת עד 8 קומות, ומגדל בן 19 קומות הפונה לכיוון רח' אפלטון. בקומת הקרקע של הבינוי המרקמי לאורך רח' יפת שטחי מסחר, וכניסות למגורים. בעורף קומת הקרקע מתוכננות דירות עם מרפסות לכיוון השצ"פ. קומה זו תהיה גבוהה ממפלס השצ"פ ב-3 מ' לפחות, בהתאמה למפלסים הקיימים במרחב בפועל. בקומת המרתף העליונה במפלס השצ"פ מתוכננים שטחים לרווחת דיירי הבניין (כגון מועדון דיירים), וכן שימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי, שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר. פריסת השימושים תהיה בהתאם לתכנית העיצוב.

פתרונות החנייה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר הגישה למרתפים הינה מרח' אפלטון. לצורך מעבר כלי רכב בין חלקות התוכנית מתחת לתחום השצ"פ ייקבעו בתת הקרקע זיקות הנאה לצורך מעבר כלי רכב, לטובת שימושי המגורים והמסחר וכן עבור המגרש הציבורי. זאת בתכסית של עד 15% מהשטח הציבורי הפתוח.

גבול התכנית המזרחי, נקבעה זיקת הנאה למעבר כלי רכב, המחברת את רחוב אפלטון ורחוב אייזק חריף. תא שטח זה יפותח כרחוב מנוהל תנועה מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, בה יתאפשר מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי. רק לצורך שימוש הבניינים הצמודים.

במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישה זו למגרשים הצמודים ממזרח, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת ההנאה - כשטח מגונן ובו תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. השינוי יאושר במסגרת היתר בנייה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה.

שטחי זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב בכל ימות השנה ושעות היממה.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

במרחב יוקמו 5 מבני מגורים בבנייה מרקמית ובקיר משותף, בני 8 קומות (תא שטח 101A-102A, לאורך רח' יפת), וכן מגדל בן 19 קומות (תא שטח 100A, בחלק הדרומי של המרחב). השימושים כוללים מגורים בהיקף של 246 יח"ד. בבינוי המרקמי משולב מסחר בקומת הקרקע הפונה לרח' יפת, ושימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומת המרתף העליונה הפונה למפלס השצ"פ. מרבית השטחים הפתוחים בפרויקט יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ושטחם לא יקטן מ-1.5 דונם. השטחים יאפשרו חיבור של השצ"פ לרחובות המקיפים והרחבת הרחובות. בשצ"פ מתוכנן גינון ופיתוח נופי, שבילי הליכה, שהייה ופעילות ומתקני משחק. התכנית מציעה הקמת 3 מרתפי חניה משותפים לשלושת תאי השטח 100A, 101A, 102A, אשר הכניסה אליהם מהדופן הדרומית, בתא שטח 100A, מרח' אפלטון. בתחום השצ"פ, מוגדרת זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור חיבור חלקי המרתף בכפוף לחתימה על הסכם בנושא עם אגף הנכסים. תא שטח 400 מגרש לשימושים ציבוריים, אינו חלק מתכנית העיצוב ותכנית תערך בנפרד בהתאם לצרכי העיריה.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 002-25' -

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי המאושר באופן הבינוי המרקמי ברחוב יפת: בנספח הבינוי הוצגו חמישה מבנים בדידים מעל מסד משותף כאשר בבינוי המוצע מבוקש שני מבנים בצורת "ח" סביב חצרות הפונות לרחוב יפת ולשצ"פ (ממזרח).

בהתאם לחוו"ד המחלקה המשפטית ואישור אגף תכנון עיר ואדריכל העיר, נוכח היותו של הנספח בינוי מנחה, אין חובה כי החיבור יהיה רק בקומת הקרקע, כל עוד נשמר המרחק המינימלי בין המבנים (בחלקים המופרדים) של 8 מ', תכסית הבניה המותרת עד 70% וקווי הבניין על פי הוראות סעיף 4.1.2(א) לתקנון התכנית. ועל כן מוצע לשנות את אופי הבניה ככל והאיכות של הפרויקט עולה (כיווני אוויר, הפרדת שימושים וכדומה) ואיכות המרחב הציבורי נשמרת (ללא הפחתת זיקות הנאה ושיפור גינות הכיס).

טבלת נתונים: (ככל שיש סתירה בין נתונים אלו להנחיות התב, טבלה 5 בתכנית 4707 גוברת)

מבוקש	לפי תב"ע תקפה תא/מק/4707	נתונים
כ-16,309 מ"ר (לאחר המרת שטחי ממ"ק*) הומרו שטחים עבור 64 דירות עם ממ"ק, סה"כ 608 מ"ר	16,359 מ"ר	שטחים עיקריים- על קרקע מ"ר
כ-6478 מ"ר (לאחר המרת שטחי ממ"ק*)	7,140 מ"ר	שטחי שרות- על קרקע מ"ר
700 מ"ר	700 מ"ר	שטחים עיקריים- תת קרקע מ"ר
ממוצע 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליחידה. סה"כ 2,952 מ"ר, לפי כמות יח"ד בפועל	בנוסף לשטחי הבניה, מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד ועד 14 מ"ר ליחידה	מרפסות מ"ר
19 קומות עד 65.00 מ'	19 קומות כולל קרקע וגג טכני 65.00 מ'	גובה קומות מ'
8 קומות עד 29.30 מ'	8 קומות כולל קרקע 29.30 מ'	תא שטח 100A
8 קומות עד 29.30 מ'	8 קומות כולל קרקע 29.30 מ'	תא שטח 101A
8 קומות עד 29.30 מ'	8 קומות כולל קרקע 29.30 מ'	תא שטח 102A
50%	50%	תא שטח 100A
65% טיפוסית, כ-70% קרקע	65% טיפוסית, 70% קרקע	תא שטח 101A
65% טיפוסית, כ-70% קרקע	65% טיפוסית, 70% קרקע	תא שטח 102A
85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	85% משטח המגרש, לפחות 15% שטחים חדירי מים	תכסית מרתפים

* ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים. בתכנון המבוקש הומרו שטחים עבור 64 דירות עם ממ"ק (יתכן גמישות להיקף יח"ד זה בהליך תיאום תכנית העיצוב).

-ניתן לנייד עד 13 יח"ד ועד 1,200 מ"ר (שטח עיקרי/שירות) מתאי שטח 101-102A אל תא שטח 100A ולהיפך בהתאם לטבלה 5 בתב"ע – נדרש אישור הוועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב.

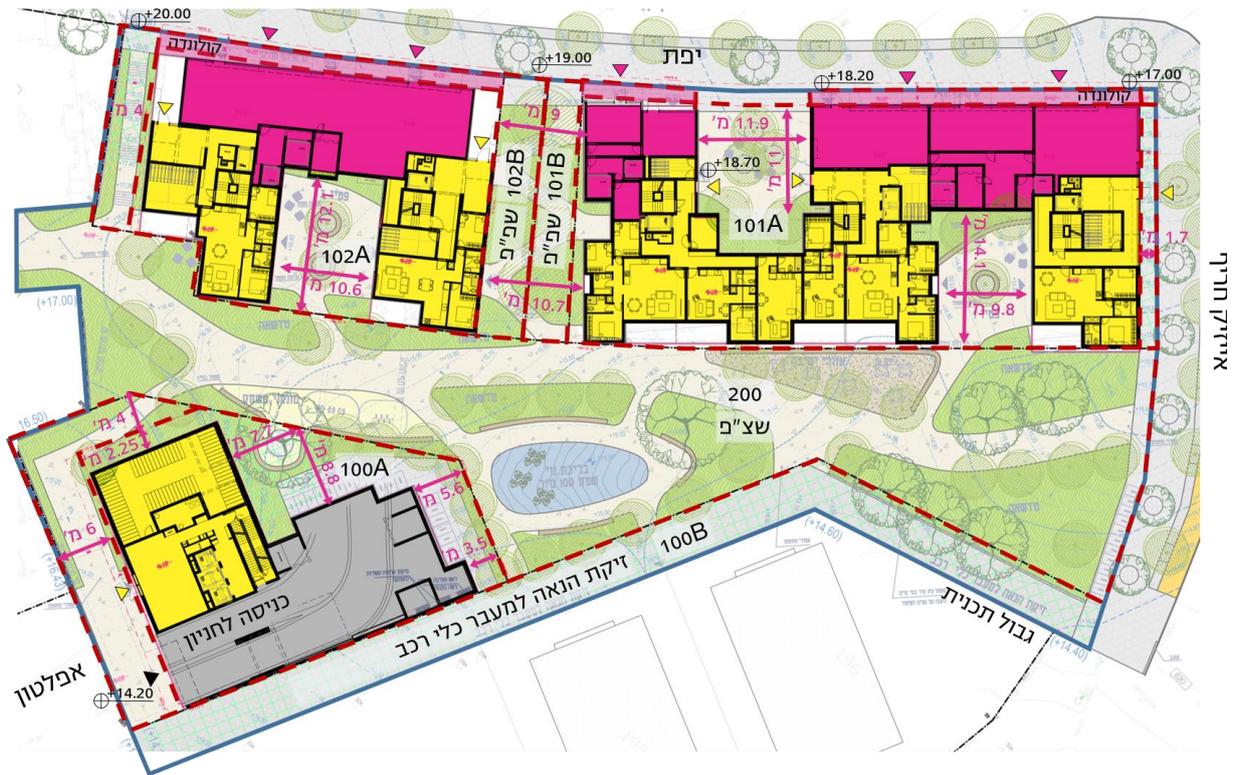
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0002-25ב'

התכנון המוצע מציג ניווד של 1,061 מ"ר בין מגרשים 101A ו-102A וכן אל מגרש 100A, בהתאם להוראות התב"ע, ללא ניווד יחיד.

הדמייה:מבט מרחוב יפת



תכנית קרקע - מפלס רחוב יפת (+0.00):



- מגורים
- משחר
- חלל טכני ורמפת כניסה
- שטח קולונדה
- כניסה למגורים
- כניסה למשחר
- כניסה לרכיבים

ף עליונה - מפלס השצ"פ (-3.00):



התוכן	מס' החלטה
185-197 יפת תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב'

- שטחי שירות למגורים/מסחר
- שימושים משותפים
- שימושי תעסוקה
- שימושים בעלי אופי ציבורי
- מגורים
- חלל טכני ורמפת כניסה

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. מגדל:

- תא שטח 100A – מגדל בן 19 קומות המיועד למגורים. בקומת הקרקע שטחים נלווים למגורים.
- גובה מגדל 65.00 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברח' אפלטון.
- קומת הקרקע בגובה של 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.5 מ'.
- קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע מק/4707:
- קו בניין קדמי לאפלטון: 6 מ' ו-1.6 מ' הבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי: 0 מ', קו בניין צידי-ימני: 4 מ'.
- גודל הפטיו הצפוני, לכיוון השצ"פ, לא יקטן מרוחב של כ-9.5 מ' ועומק של כ-14 מ'. גודל הפטיו לכיוון רחוב יפת לא יקטן מרוחב של כ-12 מ', ועומק של כ-11 מ'. גודל הפטיו הדרומי, לכיוון השצ"פ, לא יקטן מרוחב של כ-10.5 מ', ועומק של כ-12 מ'.
- אופי ותחום הבינוי יהיה בהתאם לעקרונות המופיעים בתכנית העיצוב, לרבות העמדת המבנים, מיקומם ומרחקיהם מהרחובות וקווי הבניין.

ב. בינוי מרקמי:

תאי שטח 101-102A – שני מבנים מרקמיים בני 8 קומות המיועדים למגורים. בקומת הקרקע שטחי מסחר לכיוון רח' יפת, ומגורים בעורף הקומה לכיוון השצ"פ. בקומת המרתף העליונה במפלס השצ"פ שטחי מסחר בעלי אופי ציבורי לכיוון השצ"פ.

- גובה המבנים המרקמיים 29.30 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ברח' יפת (כולל מעקה הגג). קומת הקרקע בגובה 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה 3.3 מ'. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג.

- קווי הבניין יהיו לפי הנקבע בתב"ע מק/4707:

תא שטח 101A- קו בניין קדמי ליפת: 0 מ' (בקרע נסיגה של 1.5 מ') תתאפשר 0.8 מ' להבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי: 0 מ', קו בניין צידי-ימני לאייזיק חריף: 1.7 מ'.

תא שטח 102A- קו בניין קדמי ליפת: 0 מ' (בקרע נסיגה של 1.5 מ') תתאפשר 0.8 מ' להבלטת מרפסות, קו בניין אחורי: 0 מ', קו בניין צידי-שמאלי לכיוון המגרש הציבורי: 4 מ', קו בניין צידי-ימני: 0 מ'.

- ג. בהתאם למותר בתב"ע, מוצע ניווד של 1,061 מ"ר (שטח עיקרי/שירות) בחלוקה הבאה:

- מתא שטח 102A נוידו 57 מ"ר שטחים עיקריים למגרש 101A, ו-406 מ"ר שטחים עיקריים למגרש 100A.
 - כמו כן, נוידו ממגרש 102A 316 מ"ר שטחי שירות למגרש 100A.
 - מתא שטח 101A נוידו 282 מ"ר שטחי שירות למגרש 100A.
 - כל זאת, ללא שינוי בתכנית הבינוי המקסימלי, נפחי הבניה או מספר הקומות.
- ד. מספר יח"ד המוצע 246 יח"ד.
- תמהיל מאושר:

אחוז מבוקש		אחוז מותר בתב"ע התקפה (כולל סטיה של 10%)	כמות יח"ד מבוקשת	מס' חדרים	קטגוריה מפורטת (שטח פלדלת, מ"ר)	קטגוריה (שטח פלדלת, מ"ר)
16.5%	13%	16.5%-13.5%	33	2	35-40	דירות קטנות מאוד 35-50
	3.5%		8	2	41-50	
33%	22%	33%-27%	55	2	51-60	דירות קטנות 51-65
	3%		7	2	61-65	
	8%		14	3	66-75	דירות בינוניות 66-85
	0%		0	3	76-85	
36.5%	26%	44%-36%	65	3	86-95	דירות בינוניות גדולות 86-100
	9.5%		24	4	96-100	
14%	3%	16.5%-13.5%	6	4	101-110	דירות גדולות +101
	11%		28	5	+111	
100%			246			סה"כ

*יתאפשר שינוי בהיקף דירות בכל "קטגוריה מפורטת" ככל שאינו חורג מתחום שטח הדירה המבוקש בקטגוריה.

1. שטח ממוצע ליח"ד נדרש בתב"ע כ-70 מ"ר, לאור הפחתת היקף יחידות הדיור במצב המתוכנן למימוש, שטח ממוצע חדש ליח"ד הוא כ-76 מ"ר. בהתאם לחו"ד המחלקה המשפטית ובכפוף לאישור אגף תכנון עיר והיחידה האסטרטגית אין השינוי מהווה שינוי מהותי ואפשרי במסגרת טווח הגמישות המותרת בתב"ע (10%) ככל ונשמר תמהיל הדיור ושטח ממוצע ליח"ד דב"י בהתאם לתב"ע התקפה.

2. בהתאם לסעיף 6.1 בתא/תעא/4707-21 יחידות דיור מסך יחידות הפרויקט יוקצו עבור דב"י בהתאם לתיקון 120 לחוק לשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה (מיום האכלוס). שטח הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה תואם לשטח הממוצע של יח"ד בפרויקט. תמהיל הדיור ישקף את התמהיל התכנית, למעט דירות מעל לכ-100 מ"ר, בהתאם לטווח הגמישות המותרת בתב"ע (10%). דירות אלו ימוקמו במבנים המרקמיים בלבד, בכל הקומות למעט קומות הגג. תמהיל מאושר:

קטגוריה (שטח פלדלת, מ"ר)	אחוז מותר בתב"ע התקפה (כולל סטיה של 10%)	כמות יח"ד מותרת (כולל סטיה של 10%)	כמות יח"ד מבוקשת
--------------------------	--	------------------------------------	------------------

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0002-25

		(10%)	
3	3.3-4.1	19%-16%	דירות קטנות מאוד 35-50
8	6.7-8.2	39%-32%	דירות בינוניות 51-85
10	8.9-10.9	52%-42%	דירות גדולות 86-100
0	0%	0%	דירות גדולות +101
21	100%		סה"כ

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

- תאי שטח 101-102A - המבנים המרקמיים יחופו בטיח בהיר או וואשפוף עם אפשרות לשילוב חיפוי קשיח כדוגמת אלוקובונד/ יורופאנל/ דקטון/ גרניט פורצלן וכדומה, בגוון אפור בהיר להדגשות עיצוביות בלבד.
- תא שטח 100A - המגדל יחופה בחיפוי קשיח בתליה יבשה בגוונים בהירים, דוגמת אלוקובונד/ יורופאנל/ דקטון/ ג"פ (sitio)/ לוחות בטון וכדומה, ובכל מקרה יאושרו במסגרת היתרי בנייה, ויתואמו מול אדר' העיר. תתאפשרו הדגשות עיצוביות בחיפוי בגוון אפור בהיר.
- בקומת המרתף העליונה תישמר חזית שקופה ופעילה בכ-70% מדופן החזית שאינה חפורה לכל שימוש. אין לאטום חזיתות אלו ולבנותן בחומרים שאינם שקופים. לא יוצבו מתקנים טכניים ותפעול על גבי חזיתות אלו, למעט אלו שידרשו ע"י רשויות.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפקלטיביות מירבית 14%. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפקלטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- יתאפשר להתקין רפפות הצללה מעץ/דמוי עץ בפיזור של עד 25% מאורך המרפסות.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם לבחירת האדריכל מתכנן הבניין ובכפוף להתאמה להנחיות המרחביות.
- כל המעקות יהיו ממסגרות ו/או מחומר שווה ערך מאושר ע"י העירייה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. מרפסות -

- בתאי שטח 101-102A במבנים המרקמיים המרפסות כלולות בתחום קווי הבניין, בתוך נפח המבנים - ללא הבלטת מרפסות מעבר לתחום המגרש. יותרו מרפסות ליחידות הדיור בקומת הקרקע הפונות אל השצ"פ (במפלס רחוב יפת) בתנאי שמפלס תחתית המרפסת לא תפחת מ-3 מ' מפני הקרקע הגובלים בשצ"פ.
- במרפסות המבנים המרקמיים, אשר הינן בתחום קווי הבניין ובתוך נפח המבנים, תותר הקמת עמודים/קירות/אלמנטים דקורטיביים בדפנות המרפסות.
- בתא שטח 100A במגדל תותר הבלטת מרפסות לכיוון צפון-מערב, ולכיוון דרום (רח' אפלטון), הבלטה של 1.6 מ' מקיר המבנה, בהתאם לסעיף 4.4.2.2 א. בתב"ע.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25'ב'

- במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, בכפוף להתאמה לדרישות החוק והתקנות.
- במבנים המרקמיים לא יותרו מרפסות מחוץ למאסת המבנים.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** (יתואמו עם מחלקת אדריכל העיר עקרונית) – סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובכפוף לדרישת רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה לרישיון עסק.
- ד. **שילוט** – שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
- ה. **חזית חמישית** – גגות המבנים המרקמיים יגוננו ויפותחו כחזית חמישית ככל הניתן. מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה הגג בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- ו. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. **קומה טיפוסית**- קומה טיפוסית לא תובלט מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.
- ח. **מסתורי כביסה**-
 - לכל המבנים בתכנית יתוכננו מסתורי כביסה בהתאם לתקנות ולהנחיות המרחביות.
 - לרוב הדירות במגדל יותקן מתקן כביסה צמוד למרפסת אך מחוץ לתחומה, במפלס רצפה מונמך ממפלס המרפסת.
 - דירות שלא ניתן לקבוע עבורן מסתור כביסה כמפורט ניתן יהיה לאפשר הקמתו בשטח המרפסת עצמה – הפתרון יתאפשר לחלק קטן מהדירות ולא באופן גורף באף מבנה.

תכנית קומה טיפוסית:



התוכן	מס' החלטה
185-197 יפת 185-197 תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב' - 4

- מגורים
 גרעין מגורים
 מרפסות

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

- בתאי שטח 101-102A בקומת הקרקע (הפונה לרחוב יפת) יותרו שימושים נלווים למגורים, שימושי מסחר, ובעורף הקומה יותרו מגורים בתנאי שמפלסם לא יפחת מ-3 מ' ממפלס השצ"פ. שימושי המסחר יהיו את רוב שטח הקומה והחזית המסחרית הפונה לרחוב יפת לא תפחת מ-70% מאורך החזית בכל בניין ו-50% מחזית הפונה לאיזיק חריף ושטחם לא יקטן מ-400 מ"ר.
- **בקומת המרתף העליונה** (הפונה לשצ"פ) יותרו שימושי תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון השצ"פ, שימושים לרווחת דיירי הבניין, וכן בעורף הקומה לכיוון רח' יפת שטחי שירות ואחסנה למגורים, לתעסוקה ולמסחר. השטח בקומה זו המיועד לתעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי יחולק בצורה הבאה: כ-15% שימושים משותפים, כ-40% שימושים בעלי אופי ציבורי, וכ-45% שימושי תעסוקה. תתאפשר גמישות של 15% בחלוקת שימושים זו פריסתם תהיה בהתאם למוצג בתכנית.
- ב. בקומת המרתף העליונה תישמר חזית שקופה ופעילה בכ-70% מדופן החזית שאינה חפורה לכל שימוש. אין לאטום חזיתות אלו ולבנותן בחומרים שאינם שקופים. לא יוצבו מתקנים טכניים ותפעול על גבי חזיתות אלו, למעט אלו שידרשו ע"י רשויות.
- בתא שטח 100A בקומת הקרקע יותרו שימושים נלווים למגורים.
- בשטחים הפתוחים בתחום התכנית תסומן זיקת הנאה לציבור לשהיה ומעבר וכן נקבע שפ"פ ושצ"פ. כל השטחים הפתוחים מתוכננים ברצף פרוגרמתי ומאפשרים אזורי מעבר ואזורי שהיה נעימים ומוצלים.
- ב. השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי התכנית הראשית. חלקי החזית המסחרית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות הפונות לרחובות.

ג. כניסות המבנים

- למגורים ולשימושים המסחריים תהיינה כניסות נפרדות.
- הכניסות לשימושים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מכיוון רח' יפת.
- הכניסות לשימושים המסחריים/תעסוקה בעלי האופי הציבורי בקומת המרתף העליונה יהיו רק מזיקות ההנאה הצמודות במפלס השצ"פ.
- בתאי שטח 101-102A הכניסה ללובי המגורים תותר מכיוון רח' יפת ומרח' איזיק חריף.
- בתא שטח 100A הכניסה ללובי המגורים תותר מכיוון רח' אפלטון.
- הכניסה למרתפי החנייה המשותפים לכלל הבנינים תתבצע מרח' אפלטון.

ד. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים וחדר אופניים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית

התוכן	מס' החלטה
185-197 יפת תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25'

הראשית. כמו כן, בקומת המרתף השנייה ימוקמו חדרי אצירת אשפה, חדרי מחזור וחדרים עבור דחסניות. חללים אלו ישמשו הן את המגורים והן את שטחי המסחר והשטחים הסחירים בעלי אופי ציבורי.

ה. שטחים פתוחים

- בין המבנים במרחב ממוקם שצ"פ רחב, הפתוח ומגונן לשימוש הציבור. מפלס השצ"פ נמוך מרחוב יפת ב-2.3 מ' עד 3.5 מ'. מפלס השצ"פ תואם את מפלס הכניסה מרחוב איזיק חריף, ובעל שיפועים הליכים ונגישים בכל שטחו.
- בין מגרש 101A ו-102A ומדרום למגרש 102A ממוקמים שפ"פים. עקב הפרש המפלסים שטחים אלו מכילים מדרגות המגשרות על הפער, ומאפשרות חיבור וקישוריות בין רחוב יפת לשצ"פ.
- בחלקו המזרחי של המרחב בתא שטח 100B מוגדרת זיקת הנאה למעבר משולב להולכי רגל וכלי רכב, המחברת את רחוב אפלטון עם רח' איזיק חריף. זיקת הנאה זו תפותח כרחוב מנוהל תנועה מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, בה יתאפשר מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי. במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישה זו לכלי רכב, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת הנאה ללא מעבר כלי רכב, השינוי יאושר במסגרת היתר בניה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה.
- כל השטחים הפתוחים בפרויקט המוגדרים כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור יהיו פתוחים בכל שעות היממה בימות השבוע והשנה וידרשו לתחזוקה עירונית (במסגרת חתימה על הסכמים בין יזם התכנית לעיריית ת"א-יפו) או תחזוקה פרטית בהתאם לחלוקה המוסכמת בתכנית העיצוב.
- השטחים בתחזוקה פרטית והשטחים בתחזוקה ציבורית יובדלו זה מזה באמצעים נופיים ברורים, דוגמת- מסמרות נירוסטה מעוגנות לריצוף, הפרדת ריצוף ומדשאה, ספסלים וכדומה.
- שטחי זיקת הנאה לטובת הציבור לא יפחתו מ-1.5 דונם.



זיקת הנאה

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- כלל החניות יהיו בתת הקרקע.
- תקן החניה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 מקסימלי או התקן התקף לעת הוצאת היתר הנמוך מביניהם בהתאם לתכנית הראשית.
- תקן החניה לרכב פרטי למסחר יהיה 0 בהתאם לתכנית הראשית.
- תקן החניה לרכב פרטי לתעסוקה יהיה 0 בהתאם לתכנית הראשית.
- תקני החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, המחמיר מביניהם.
- אופן פיזור חניות האופניים בפרויקט יהיה בהתאם למדיניות העירונית תא/9144 ומוצג כחלק מתכנית הפיתוח ותכנון המרתפים.
- תתאפשר גמישות בפיזור האופניים לשיקול דעת אדריכל העיר ואגף התנועה.
- גישת הכניסה לרכב פרטי תקבע מרח' אפלטון. רמפת הירידה מתוכננת בתחום הנפח הבנוי והשיפוע יתחיל מקו הבינוי בפועל.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב'

- תיקבע זיקת הנאה בתת הקרקע מתחת לשצ"פ, שתחבר את חלקי המרתף ותאפשר גישת רכבים בתת הקרקע אל חלקו המערבי של החניון, מהכניסה מרחוב אפלטון בחלקו הדרום-מזרחי. זיקת הנאה זו לא תעלה על 15% משטח השצ"פ.
- פתרונות האשפה, פריקה וטעינה יהיו בתת הקרקע.
- רוחב השבילים הפנויים ממכשולים בתחום התכנית יהיה 2 מ' (לפי סעיף 6.3.6 בתב"ע).
- בחלקה המזרחי (תא שטח 100B) של התכנית מוגדרת זיקת הנאה עבור מעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל הצמוד לדופן המגדל והשצ"פ. מעבר זה מחבר בין רחוב אפלטון לרחוב אייזיק חריף ומאפשר קישוריות בין חלקי המגרש וגישה למגרשים הגובלים ממזרח כולל עבור פינוי אשפה ממגרשים אלו. תא שטח זה יפותח כרחוב מנוהל תנועה, מכיוון רחוב אפלטון ועד לאיזיק חריף בתא שטח זה, ויתאפשר בו מעבר למגרשים הגובלים ממזרח לתכנית (חלקות 30, 32) עבור כלי רכב תפעוליים ורכבים פרטיים רק עבור הדיירים המחזיקים בחניה תת קרקעית בתחום המגרש הפרטי.
- במידה ובהמשך התכנון יתברר כי אין צורך בגישת כלי רכב למגרשים הצמודים ממזרח, יתאפשר פיתוח שונה בזיקת ההנאה- כשטח מגונן ובו תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, ללא מעבר כלי רכב בתא שטח זה, השינוי יאושר במסגרת היתר בניה בסמכות אדריכל העיר ואגף התנועה.
- במידה ויבנה חניון תת קרקעי למגרש למוסדות ציבור, תשמר זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בשטח הפרטי לטובת מעבר לחניון הציבורי בלבד. במידה ויוחלט במסגרת תכנון המגרש למוסדות ציבור על פינוי אשפה תת קרקעי, יתאפשר לבצע פינוי זה דרך המרתף המתוכנן באמצעות החיבור בין המרתפים וע"י חברת הניהול של היזם. זאת בהתבסס על מערך ניהול האשפה המתוכנן, וללא תוספת שטחים או תשתיות.

2.6 מערכות

- **מתקנים טכניים והנדסיים** – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, טרנספורמציה ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- **חדרי שנאים** – מיקומם יקבע עפ"י מרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ולא יהווה מגבלה על שטחי ציבור, שפ"פ וזיקת הנאה.
- **חימום מים סניטריים** – במגדל המגורים חימום מים סניטאריים יבוצע באמצעות משאבות חום ומערכות תרמו-סולאריות. בבניה המרקמית בה הרוב המכריע של הדירות הן דירות תמורה ודב"י, חימום המים יבוצע ע"י מערכות תרמו-סולאריות. כל מערכות חימום המים יעמדו בדרישות העירייה ליעילות אנרגטית שלא תפחת מ COP.3.25, בהתאם למדיניות העירייה תא/9144.
- גנרטור החירום ימוקם על גג המגדל, וצינור הפליטה עברו יהיה בגובה של 2 מ' מפני הגג.
- צוברי הגז ישולבו בפיתוח בשולי הבינוי.
- תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ככל הניתן לא יתוכננו רפפות בפיתוח, תתאפשר כניסת אוויר באמצעות רפפות בנפח הבינוי. רפפות לפליטת אוויר ימוקמו גם הן בנפח המבנים, לכיוון הרמפה או סביבת הבינוי.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25'ב'

▪ **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו – בבנייה המרקמית כחלק ממסתורי הכביסה ועל גגות המבנים. במגדל ירוכזו בחלל טכני בקומות כחלק מנפח הבניין ועל גג המגדל ויוסדרו על ידי רפפות ומעקה הגג. יהיה ניתן למקם חלק מן המעבים השייכים לקומות התחתונות בקומות המרתף העליונה. מעבי מזגנים אשר ימוקמו במסתורי הכביסה בבנייה המרקמית-לא ימוקמו בצמוד לחדרי שינה. בשאר מסתורי הכביסה ימוקמו מעבים רק בתנאי שמפלט הרעש לא יעלה 59 דציבלים במרחק 1 מ' מרחק מינימלי לחלון חדר השינה הקרוב ביותר.

▪ **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים המרקמיים והמגדל. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה.

▪ **מנדפים** – עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים המרקמיים בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. תתאפשר העברת המנדפים בין מבנים דרך תת הקרקע טרם עליית הפירים לגג.

פתחי פליטת מנדפים יהיו במרחק של מינימום 10 מ' מפתחי כניסת אוויר, וכן הם יורחקו ככל האפשר מהמגדל המתוכנן, כ-50 מ' מקו הבניין של המגדל.

▪ **אקוסטיקה** – יועבר דו"ח, הנחיות והמלצות למניעת מטרדים – רעש בלתי סביר, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לחו"ד לשלב תכנית העיצוב.

▪ **גג מועיל** – גגות בבניה המרקמית ישמשו כ"גג ירוק" ככל הניתן בשיעור שלא יפחת מ 50% משטחם. במידה ולא ניתן, 50% משטח הגג יתוכנן כגג כחול. שאר הגגות יתוכננו כגגות כחולים להשעיית מי גשמים בתחומי המגרש. מפרט הגג הכחול והירוק יהיה בהתאם למדיניות תא/9144 ויאושר מול מחלקת בר קיימה בעירייה בשלב הוצאת היתר.

▪ **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה** –

▪ פריקה וטעינה, פינוי ואצירת אשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד. לא ימוקמו חדרי אשפה בקומות הקרקע.

▪ במידה ויוחלט במסגרת תכנון המגרש למוסדות ציבור על פינוי אשפה תת קרקעי, פינוי זה יוכל להתבצע דרך המרתף המתוכנן באמצעות החיבור בין המרתפים וע"י חברת הניהול של היזם. זאת בהתבסס על מערך ניהול האשפה המתוכנן, וללא תוספת שטחים או תשתיות.

▪ יתוכננו מעליות שירות עבור שימושי המסחר. מעלית משא בין המרתפים לבין קומת הקרקע בשטח המבנים עבור שינוע סחורה לשטחים המסחריים, ומעלית נפרדת עבור פינוי אשפה למרתפים.

▪ **כיבוי אש** – ברזי הסניקה ישולבו בפיתוח בנישות ייעודיות או כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש.

▪ **פילרים ומתקנים טכניים הקיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יועתקו במידת הצורך. ארונות עבור תשתיות ישולבו בשטח המגרש במקום מוצנע מתאים משולב בבנייה. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם בשלב היתר הבנייה.

כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25

2.6 **בניה בשלבים:** לפי התב"ע התקפה תתאפשר שלביות ביצוע, המרחב הציבורי (שצ"פ וזיקות הנאה) יפותח בפעימה אחת ככל הניתן. הקמת מבנה הציבור בתא שטח 400 לא תהווה תנאי לפיתוח המגרשים בייעוד מגורים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

תיאור כללי

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 זיקות הנאה

- זיקות הנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשטילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול.
- באזור מוגבל בתחום החצר המובלעת הקרובה לרחוב איזיק חריף ישמר עומק מופחת של מילוי אדמה, בטווח של 65-150 ס"מ. יתאפשרו גינון ונטיעות באזור זה באמצעות ערוגות ספסל והגבהות קרקע מוגבלות, כפי שתואם עם אדריכל העיר.
- לאורך החזית המסחרית ברח' יפת וברח' איזיק חריף ישנה נסיגה מקו הבניין של 1.5 מ' בקומת הקרקע. לאורך החזית תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סגירות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
- השטחים סביב המבנים בקומת הקרקע וקומת המרתף העליונה יהיו פתוחים ונגישים לציבור, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
- תא שטח 100B בחלק הדרומי והנמוך ביותר של התכנית, הצמוד למגדל, נקבע כמעבר משולב לכלי רכב והולכי רגל וירוצף בריצוף מחלחל בהתאם לאישור מחלקת דרכים ומחלקת בנייה ירוקה של עיריית תל אביב יפו.
- מתחת לתחום השצ"פ בתת הקרקע מוגדרת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, מיסעה בלבד, עבור חיבור חלקי המרתף בפרויקט. מעבר זה יהיה נקודתי ובשטח של עד 15% משטח השצ"פ. זאת בהתאם לאישור מח' נכסים.

3.2 מדרכות בהיקף המרחב

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025 4 - - 0002-25ב'	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

א. השטחים בין קו המגרש לאורך רחובות יפת ואייזיק חריף עד לדופן המבנה יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, ויפותחו כשטח מדרכה בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב או בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו ויתוחזקו ע"י עיריית תל אביב יפו בכפוף לחתימה על הסכם אחזקה.

ב. במדרכות אלו יפותחו שבילי אופניים, בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו"ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

ג. זיקות ההנאה בפרויקט מחולקות לאחזקה פרטית ואחזקה ציבורית, כפי שיחתם בהסכם בנושא מול הגורמים העירוניים.

3.3 שטח ציבורי פתוח

א. השצ"פ הממוקם בתא שטח 200, בין תאי שטח 100A ו-101-102A יפותח כגן חופשי כולל מתקנים כגון אלמנט מים, עצים מצלים, מתקני פעילות מותאמים לצרכים פרוגרמטיים בפרויקט וסביבתו, ספסלים, וכל השימושים המותרים בשצ"פ כהגדרתו בתכנית הראשית. בשצ"פ קיימים עצים רבים לשימור, שיטופלו ויהו חלק מרכזי בתכנון הגן.

ב. בתחום השצ"פ הלינארי בפרויקט תישמר שכבת גינות רציפה מעל תחום זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בגובה של כ-1.5 מ' לנטיעת עצים. השצ"פ יפותח כגן לינארי כולל שביל אורכי, עצים מצלים, ספסלים, ברזיות, מדשאות ואלמנטי הצללה.

ג. השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור לכל ימי השבוע והשנה ע"י מעברים הפתוחים מהרחובות יפת, אייזיק חריף ואפלטון.

ד. התכנון של השצ"פ והממשק יאושר על ידי אגף שפע ויבוצע בהתאם להחלטות, אם כחלק מהביצוע של המגרשים הפרטיים או בנפרד.

3.4 מי נגר

מי הנגר בתחומי המגרש ינוהלו בהתאם למדיניות העירייה תא/9144 ובתיאום עם מחלקת בר קיימה ודרכים בעירייה.

הפתרון לניהול הנגר העילי בתכנית זו ייושם באמצעות:

א. 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבינוי בתת הקרקע, בהתאם למדיניות עיריית תל אביב, ולתמ"א 1 תיקון 8 בנושא ניהול נגר במגרשים.

ב. ניהול נגר בשטחי הפיתוח - ניהול הנגר יתבצע באופן שיוכל אל שטחי הגינון. בנוסף לכך, בשטח זיקת ההנאה (100B) ייושם פתרון ניהול הנגר בשני שלבים:

- יישום ריצוף מנקז, דוגמת Eco-Stone או שווה ערך (יאופיין בהתאם למצאי השוק בעת ביצוע הפרויקט), מיושם במרווחים, ובאופן המאפשר מעבר מים רציף בין אבני הריצוף. בנוסף, מילוי בחצץ דק דירוג בין 6-2 מ"מ, לפי תכנון מפורט.

- תשתית הריצוף תהיה עשויה מחומר גרנולרי המאפשר אגירת מים בחלליו וכשכבה נושאת- חצץ גס בדירוג בין 25-4 מ"מ. עובי המצע יהיה בהתאם לתכנון המפורט, כאשר הערכים המקובלים הינם עובי של 20-45 ס"מ.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025 4 - 0002-25ב'	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יישום יריעת גאוטקסטיל תחתונה במשקל מינימלי של 300 גר' למ"ר.
- יתרות המים בחיבור לתשתית הניקוז המתוכננת בפרויקט, וכמופיע בנספח ההידרולוגי.
- ג. היזם או מי מטעמו מתחייבים לבצע את פרט הריצוף המנקז (בהתאם למצאי בשוק בעת ביצוע הפרויקט) לפי הוראות היצרן, כולל השכבות המחלחלות מתחת לפני הריצוף, לרבות אופיין ועוביין כמפורט לעיל, על מנת לאפשר לחחול אפקטיבי.
- ד. גגות ומרפסות - הפניית הנגר מהגגות והמרפסות בלבד אל שוחות סינון קדם ומחן לקידוחי החדרה.
- ה. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/לניקוז העירוני בהתאם להנחיות העירייה.

3.5 פיתוח השטח

- א. תכסית קומת המרתף לא תעלה על 85% לטובת שטח לחלחול ונטיעות. מפלס הכניסות למבנים לכל השימושים יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליהם וללא מדרגות והפרשי מפלסים. גג החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים בעומק של 1.5 מ' לפחות בתחום בתי הגידול לעצים. באזורים מוגבלים בהם עומק המילוי הוא מופחת (בין 50-150 ס"מ), יתאפשרו נטיעות וגינון באמצעות ערוגות ספסל מוגבהות והגבהות קרקע מוגבלות. זאת בהתאם לתיאום עם אדריכל העיר.
- ב. בין המבנים במרחב ממוקם שצ"פ רחב, הפתוח ומגונן לשימוש הציבור. מפלס השצ"פ נמוך מרחוב יפת ב-2.3 מ' עד 3.5 מ', אך תואם את מפלס הכניסה מרחוב אייזק חריף. שטח השצ"פ עצמו הינו נגיש ובעל שיפועים הליכים. בנוסף, בין מגרש 101A ו-102A ומדרום למגרש 102A ממוקמים שפ"פים המכילים מדרגות אשר מגשרות על פער המפלסים הנ"ל, ומאפשרות חיבור וקישוריות בין רחוב יפת לשצ"פ.
- ג. **בתי גידול לעצים בתוכנית** עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה – בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למדיניות העירייה תא/9144 ובנפח שלא יפחת מ 7 מ"ק. הנפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ- 60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים. באזורים מוגבלים בהם אין עומק של 1.5 מ' לפחות (החצר המובלעת הסמוכה לרח' אייזק חריף ומעל רמפת הכניסה למרתפים), עומק המצע יהיה 50-150 ס"מ, ועומק השתילה יושלם באמצעות ערוגות ספסל והגבהות אדמה מוגבלות.
- ד. **עצים לשימור בתחום התכנית** עצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם. כל עבודת בנייה ופיתוח בתחום רדיוס השימור של עץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197
4 - 0002-25'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

כנגד עקירת העצים שאינם לשימור, יינטעו עצים בוגרים לאורך רחוב יפת, אייזיק חריף ובשצ"פ ושפ"פים.

ה. **נטיעת עצים חדשים** – נטיעות חדשות יאופיינו בעצים נותני צל בעל נוף סוככני, עצים מאוקלמים. בתכנית כולה תתוכנן כמות עצים שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר משטח המגרש. מניין העצים לשימור במניין העצים הכולל בתכנית. בעץ מלווה רחוב, גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה בגובה 4.5 מ' לפחות. יתר העצים בתכנית, מילוי שבילים, בגובה של 3 מ' לפחות.

ו. **נטיעת עצים במדרכות** – בית גידול רציף.

ז. **ריצוף חוץ** - בשטחי החוץ יעשה שימוש בריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה על האזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25, ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופפים לשטחים המגוננים. בתא שטח B100 יותקן ריצוף מנקז, אשר יתוחזק על ידי עיריית תל אביב, בהתאם להסכמות בין הגורמים הרלוונטיים והפרט המצורף מעלה.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

4.1

תנאי הוצאת היתרי בניה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה לפי מדיניות 9144 לתכנון בר קיימא להוצאת היתרי בנייה בדירוג של מינ' 4 כוכבים.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25

4.2

א. דו"ח רוחות והצללות

דו"ח מיקרו-אקלים (הצללות ורוחות): נערך דו"ח הבוחן את משטר הרוחות המקומי ואת תנאי החשיפה לשמש של הפרויקט וסביבתו. הדו"ח נערך בהתאם לנספח 5 – הנחיות לעריכת דו"ח מיקרו-אקלים כנדרש במדיניות העירייה 9144.

רוחות: מודל הרוחות הכולל את הטופוגרפיה המקומית ואת הצמחיה המתוכננת בפיתוח, הורץ בתוכנת **URBAWIND**. על פי תוצאות הסימולציה לא נמצאו רוחות טורדניות או חריגה מרמות ההסתברות המותרות של רוחות אלו. בשלבי תכנון מפורט יוטמעו כל האלמנטים המתוכננים בפיתוח על מנת להבטיח משטר רוחות תקין ולמניעת מטרדי רוחות במרחב הציבורי, במפלס הולכי הרגל.

הצללות: חזיתות המבנים בפרויקט עצמו זוכות לחשיפה נאותה לשמש חורפית וכך גם השטחים הפתוחים בתוך ובסביבת הפרויקט. גגות המבנים, הן בתחומי הפרויקט והן בתחומי מניפת הצל שלו, חשופים לשמש חורפית ומתאימים ליישום מערכות סולאריות לחימום מים סאניטארים כנדרש בחוק.

צרכי הצל במתחם יסופקו באמצעות נטיעות נרחבות של עצי צל תוך אבטחת בתי גידול הולמים כמתואר בסעיף 3.5ה.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יתוכננו עם בידוד משופר ויעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה ויחידות הדיור יעמדו בדירוג B לפחות, בהתאם למדיניות הועדה תא/9144 ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. בדירות בהן לא יתאפשר אוורור מפולש יותקנו מאווררי תקרה בקוטר מינימלי של 52" בחללים המשותפים בהתאם להתחייבות יזם ולרשימת הדירות שתוגש למחלקת בר קיימה. עם התקדמות התכנון ובמידת הצורך תעודכן רשימת הדירות בהן יותקנו המאווררים.

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0002-25ב'

■ חסכון במים

- בפרויקט תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון, בהתאם לשיקול דעת הועדה בהתאם למאפייני המבנה, ועפ"י הנדרש ובהתאם לאישור משרד הבריאות.
- תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון ימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
- יובטח חסכון של לפחות 20% במים לשימושי פנים המבנה, ביחס למקרה בסיס של התקן בנספח קיימות לתכנית.
- במבנה מלונאות, תעסוקה, מסחר ו/או מבנה הכולל עירוב מגורים עם אחד משימושים אלה ניתן לתכנן מערכת לקליטת מי מזגנים ומערכת לקליטת מי ניקוז הגינון בקרקע מנותקת מעל חניונים, והשבתם להשקיה ו/או העברתם להדחת אסלות או שימוש מותר אחר בבניין.

ג. חזית חמישית

יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק) ו/או מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-50% 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 יהיו תואמים להנחיות מדיניות העירייה תא/9144 ויאושרו על ידי יחידת האדריכל העיר.

ד. חניות אופניים

חניות אופניים יסופקו לפי מדיניות בניה בת קיימא – תא/9144 חניות לטווח ארוך ימוקמו בחללים המיועדים לכך בקומת הקרקע העליונה, בקומת המרתף העליונה וקומת המרתף השנייה (תתאפשר גישה באמצעות מעלית במידות מתאימות) וחניות לטווח קצר ישולבו בפיתוח. מספר חניות אופניים מזערי, מיקומן הסופי במגרש, הגישה אליהן וכמות השקעים לטעינה ייושמו לפי המדיניות התקפה לעת הוצאת היתר.

ה. עצים

1. יינטעו עצים בהתאם למדיניות העירונית תא/9144 בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית 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 למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב" ועל פי המפרטים שבמסמך המדיניות תא/9144.
3. 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.

מס' החלטה	התוכן
22/01/2025 4 - - '002-0002	תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. נפח מחייב לבית גידול לעצים לא יפחת מ 8 מ"ק 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.
- הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום הנתכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
- א. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
- ב. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- ג. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- ד. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- א. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חיצה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
5. 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.
6. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
7. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי נערכה בהתאם לנספח צרכי צל במרחב הציבורי שנערך לפרויקט ובתיאום עם אדריכל הנוף ואושרה במחלקת בר קיימא בעירייה.

5. גמישות:

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

8. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור מחלקת נכסים לזיקת ההנאה למעבר כלי רכב מתחת לשצ"פ.

התוכן	מס' החלטה
185-197 יפת תע"מ - תא/תע"מ/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0002

3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
7. 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 העירונית תא/9144 (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. תנאי לקליטת הבקשה להיתר יהיה 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 דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. הריסת המבנים המסומנים בצהוב בתשריט התב"ע התקפה, בהתאם לשלבויות שתקבע.
2. הריסת/פירוק אסבסט יעשו לאחר הגשת סקר אסבסט ע"י סוקר מוסמך ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
3. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית תא/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

9. תנאים לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
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. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בהתאם לדרישות המדיניות העירונית תא/9144 ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.
8. אישור ביצוע הגגות המועילים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. אישור יועץ אוורור לגלאי CO שהותקנו.

חווד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו דרום:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
185-197 - תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0002-25ב'

1. בחינת קביעת המשך רחוב אפלטון כרחוב מנוהל תנועה בתאום עם אדריכל העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף התנועה, מחלקת רישוי על הבניה.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושא הצגת חזיתות פעילות ושקופות למרתף העליון.
3. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

- יחידת בניה בת קימא במשרד אדריכל העיר
- אגרונום העיריה לסקר העצים, הנחיות לשמירה על עצים בוגרים ובתי גידול.
- אגף תנועה מאזן חניה, מיקום אופניים ועמידה בתקן העירוני, חתכי הרחובות
- אגף נכסים לנושא מעבר תת קרקעי מתחת לשצפ, תכנון והסכמים
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף תברואה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 תיאור הדיון:

אורלי אראל: תוכנית עיצוב לתב"ע שאושרה ביפת 185-197, תוכנית של עזרה וביצרון יחד עם התושבים. עזרה וביצרון הוציאו את זה למכרז וכעת מובאת תוכנית עיצוב לאישור על מנת להוציא היתרי בניה. גידי בר אוריין: מציג את תוכנית העיצוב. חיים גורן: אם זה מרתף איך זה במפלס השצ"פ? גידי בר אוריין: יש הפרש טופוגרפיה של 3 מ' שזה קומה שלמה ונוצרים פה שטחים לטובת הציבור והדיירים כלפי השצ"פ. חיים גורן: מהכניסה ראשית מינוס והאחורית זה במפלס. גידי בר אוריין: בדיוק, ומתחת יש כניסה לחניון מרח' אפלטון ששם מתבצעות פריקה חניה ואשפה. מלי פולישוק: איפה השב"צ? גידי בר אוריין: מצביע במפה הוא מחוץ לתוכנית אבל מסדרים כניסה לחניה. חיים גורן: השצ"פ לא יכול להסגר? גידי בר אוריין: הכל פתוח אין גדרות. חיים גורן: מה הכוונה לשימושים ציבוריים? עדי בסיס: מפלס מינוס 1 מחולק ל2 אזורים. יש את אזור השצ"פ שהוא שלנו, מורחב על ידי זיקות הנאה בתחזוקה עירונית ויש שטחים שהם יותר מוטי שימושים בעלי אופי ציבורי סחירים לכל דבר והם בתחזוקה פרטית. חיים גורן: מה זה בעל אופי ציבורי? עדי בסיס: יש חלוקה בתוכנית העיצוב. סוג אחד כולל שימושי לרווחת דיירים, מועדון דיירים, חדר כושר וכד', סוג אחר, אפשרויות של מרפאות ונותני שירותים. גידי בר אוריין: שימושי תעסוקה ובעלי אופי ציבורי. חיים גורן: צריך לראות שזה מעוגן ומקובע ולא הופך למשרדים או שטחים פרטיים לגמרי. עדי בסיס: זה שטח סחיר לכל דבר ובגלל שלא רצינו לוביים כלפי הגינה או מחסנים. אז נוספו קטגוריות שימושים נוספים. בדרי"כ אנחנו לא עושים קומה שלמה של שימושים בעלי אופי ציבורי אך אלו שימושים שיכולים לחיות עם המרחב שסמוך אליהם. יש להם כניסה נפרדת. הם יהיו פרטיים. מחר יכולה להיכנס קופ"ח ולאטום את החזית, ולכן קבענו תמהיל של שימושים כדי לגוון בין לובי ומועדון דיירים אל מול שימושי מרפאות וכד., יש את הגמישות בשלב ההיתר לפי צורכי השוק. אבל יש גם הנחיות של היקף חזית פעילה כדי שלא יאטמו אותה. גידי בר אוריין: הגדרנו 70% החזית.

ליאור שפירא: מאשרים את תוכנית העיצוב בהתאם לחו"ד הצוות.
בישיבתה מספר 0002-25ב' מיום 22/01/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

4. בחינת קביעת המשך רחוב אפלטון כרחוב מנוהל תנועה בתאום עם אדריכל העיר, מחלקת תכנון יפו ודרום, אגף התנועה, מחלקת רישוי על הבניה.

התוכן	מס' החלטה
185-197 יפת תא/תעא/4707 - תכנית עיצוב-התחדשות עירונית יפת 185-197	22/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0002

5. תאום עם אדריכל העיר לנושא הצגת חזיתות פעילות ושקופות למרתף העליון.

6. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

- יחידת בניה בת קימא במשרד אדריכל העיר
- אגרונום העיריה לסקר העצים, הנחיות לשמירה על עצים בוגרים ובתי גידול.
- אגף תנועה מאזן חניה, מיקום אופניים ועמידה בתקן העירוני, חתכי הרחובות
- אגף נכסים לנושא מעבר תת קרקעי מתחת לשצפ, תכנון והסכמים
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף תברואה

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דודו לניאדו, חן אריאלי