

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4466 - תכנית עיצוב התחדשות עירונית קהילת קנדה (צפון)	10/08/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	20 - - '22-0023

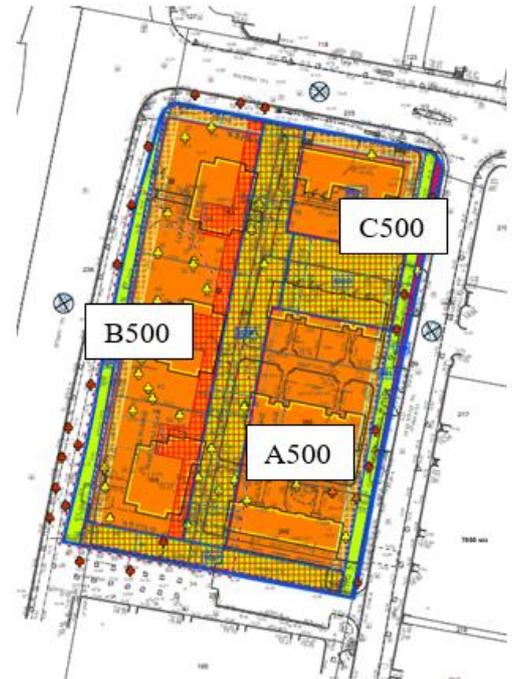
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת יפו ד', בין הרחובות שדרות ירושלים ממערב, רחוב המחרוזת מצפון ורחוב קהילת קנדה ממזרח. ובסמוך לתחנת "מחרוזת" של הרכבת הקלה- הקו האדום- בשדרות ירושלים.

כתובת:

המחרוזת 2-4 (זוגיים), קהילת קנדה 2-8 (זוגיים), שד' ירושלים 203-207 (אי זוגיים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.79 דונם

מתכננים:

- אדריכל התכנית:** מעוז פרייס אדריכלים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף:** תמא - תכנון מרחב אורבני
- יועץ בנייה ירוקה:** WAWA- יעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה
- מתכנן תנועה:** דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ
- יזם:** אקרו התחדשות בתל-אביב בע"מ
- בעלות:** בעלי קרקע פרטיים באמצעות מיופה כח- עו"ד יואב וקסלמן

1. רקע

1.1 מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 7 מבני שיכון מטיפוסים שונים: שד' ירושלים 203-205-207-כוללים 3 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. המחרוזת 4 (קהילת קנדה 2) מבנה שיכון טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים וקהילת קנדה 4-6-8 - 3 מבנים טוריים בני 3 ו-1

4 קומות. בין קהילת קנדה 2 ל-4 רחבת חניה פתוחה. סה"כ קיימות במתחם 96 יח"ד ו-6 יחידות מסחר ב-7 מבני שיכון וכן קיוסק פינתי. **כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.**

1.2 מצב תכנוני מאושר - תא/מק/4466 קיבלה מתן תוקף בתאריך 28.02.22.

התוכנית הינה תוכנית התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי של אזור מגורים הממוקם בשכונה ד' ביפו, התכנון כולל הריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10, 15 ו-19 קומות במקומם, תוך הגדלת מספר יחידות הדיור ומתן פתרונות הולמים לנגישות, מיגון, חניה, שטחים פתוחים ושטחי ציבור.

את התכנית חוצה מצפון לדרום שפ"פ, המאפשר רצף שטחים פתוחים מרחוב המחרוזת לכיוון דרום, בדופן הדרומית של התכנית מתחבר השפ"פ לשפ"פ הלינארי שבתכנית הגובלת מדרום - תא 4233.

הבינוי המוצע בתכנית מרוכז בשלושה מגרשים ביעוד מגורים ד' בשטח כולל של 5.749 דונם

- 500A-שני בנייני מגורים -עד 138 יח"ד- בבינוי בגובה עד 15 קומות כולל מבנה ציבורי בשתי הקומות הראשונות
 - 500B-ארבעה בנייני מגורים - עד 148 יח"ד (מתוכנן 40 יח"ד לדיור בר-השגה) - בבינוי בגובה עד 9 קומות כולל מסחר בקומת הקרקע, בהיקף של כ-1,200 מ"ר כלפי רחוב שדרות ירושלים.
 - 500C- בניין מגורים -עד 102 יח"ד - בבינוי בגובה עד 19 קומות כולל מסחר בקומת הקרקע.
- סה"כ עד 388 יח"ד בגודל ממוצע של כ 80 מ"ר (עיקרי+שירות)**
יתרת שטח התכנון כולל 3 מגרשים פתוחים ביעוד שטח פרטי פתוח-500D,E,F

1.3 הנחיות תכנית עיצוב מוצעת:

1.3.1 נתונים לנושא זכויות הבניה

בהתאם לתוכנית תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת

1.3.2 עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. העמדת המבנים, טיפול בגגות המבנים והנסיגות, חומרי גמר והוראות עיצוב.
2. קביעת מיקום זיקות ההנאה.
3. קביעת השימוש, העמדה, היקף שטחי השירות בתת הקרקע וגובה קומות של השטחים הציבוריים הבנויים.
4. קביעת מיקום הכניסות ומפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים בין המבנים.
5. קביעת תמהיל הדירות (כולל דירות הדיור בהישג יד).
6. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה לרבות גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט, נגישות וכדומה.
7. הסדרי חניה, מיקום רמפת הכניסה לכלי רכב, פריקה טעינה ותפעול, פינוי האשפה, מתקנים הנדסיים לרבות פתחי אוורור, שחרור עשן. כל זאת בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
8. בניה ירוקה- בהתאם לתקן הישראלי 5281 ודרישות היחידה לבניה בת קימא
9. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי - פירוט של עומק בתי הגידול והנפחים לכל עץ לאישור אגרונום העיריה.
10. פירוט הנחיות נספח הניקוז - הצגת פתרונות להשהיה ותיעול עודפי מי נגר עילי.
11. קרינה- בחינת מיקומי חדרי השנאים בתכנית בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.
12. קביעת שלביות הביצוע. (מימוש השטחים הציבוריים הפתוחים כשלב מימוש ראשוני).

תא שטח A500:

בינוי:

- שני מבני מגורים בני 15 קומות כל אחד (2 קומות מסד + 12 קומות מגורים טיפוסי וקומת גג עליונה חלקית למגורים). 2 קומות המסד משמשות לשטחי ציבור מבונים בהיקף של כ-1,000 מ"ר.
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 58.6 מ', גובה סופי יקבע לאחר תאום גבהי השטחים הציבוריים הבנויים.

שימושים:

קומת קרקע: לובי, שימושים נלווים לשימושי המגורים ושטחי ציבור מבונים.
מבנה מסד בן 2 קומות (2-1): שטח ציבורי בהיקף של כ 1000 מ"ר עבור גני ילדים.
קומות 3-15 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם.
בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכנית הבינוי וואו יפגע בנראות החזיתות המבנים.
רמפה משותפת לכניסה וציאה לחניון משותף לכלל הפרויקט תמוקם בתחום תא שטח זה.

תא שטח B500:

בינוי:

- ארבעה מבני מגורים בני 9 קומות כל אחד (קומת קרקע מסחרית עד גובה 6 מטר + 7 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית)
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 35.2 מ'.
- כניסות ללובאים ממוקמים כלפי שדי ירושלים.
- מתוכננת קולונדה/פרגולה ברוחב 4 מ' לאורך הרחוב המסומנת בזיקת הנאה למעבר ושהיית הצבור בגובה של עד 6 מטר. (למעט אזורים נקודתיים בהם יש הפרשי גבהים במפלס הרחוב הקיים לטובת יישור מפלס קומת המגורים הראשונה).

שימושים:

- קומת קרקע: מסחר עם קולונדה/פרגולה רציפה לאורך שדרות ירושלים ולובאים התכנון כולל חזית מסחרית לאורך שדי ירושלים (בהיקף של 1200 מ"ר שטח מסחר).
- קומות 2-9 (יתרת הקומות, כולל קומת גג חלקית (60% תכסית משטח הקומה הבנויה)): מגורים ושימושים הנלווים לה. כולל מערכות טכניות

תא שטח C500:

בינוי:

- מבנה מגורים בן 19 קומות (קומת קרקע + 17 קומות מגורים טיפוסיות + קומת גג חלקית למגורים)
- גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 69.1 מ'.

שימושים:

- קומת קרקע: לובי ושימושים נלווים לשימושי המגורים, שטחים מסחריים בהיקף של כ-180 מ"ר, חדר אשפה מרכזי לפרויקט.
- קומות 2-19 (כולל קומת עליונה חלקית): מגורים ושימושים הנלווים להם. בקומות אלה יתאפשרו שימושי מגורים, שטח שירות למגורים ושטחים נלווים לדיירים לרבות מתקנים טכניים ובתנאי שמיקום והיקף שטחי השרות לא יגדיל שלא לצורך את תכסית הבינוי ואו יפגע בנראות החזיתות המבנים.

תאי שטח F500/E500/D500:

שימושים - שפ"פ

- השפ"פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה ותתאפשר בו הקמת מתקנים ושימושים נופיים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית.
- לכל אחד משלושת תאי השטח מאפיין עירוני שמייחד אותו.
- D500 - ישמש כגינה עירונית בפרופורציות מלבניות ויהווה את הציבור של הפרויקט מזרחה לפנים השכונה ולמוסדות הציבור ממזרח לרחוב קהילת קנדה.
- E500 - יהווה פארק לינארי שתחילתו ברחוב המחרוזת והמשכו בפארק הלינארי שבפרויקט מדרום.
- F500 - שביל המחבר את רחוב קהילת קנדה ושדרות ירושלים.
- השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור ללא גדרות או מכשולים ורשומים כזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור בכל השעות, בכל ימי השבוע והשנה כולל מעברים מהרחובות שדי ירושלים, קהילת קנדה, מחרוזת וכן מכיוון התכנית הסמוכה מדרום.
- בהתאם לתא 4466 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על הסכם להקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.
- כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יוקדמו על ידי היזם ויתוחזקו על ידי העירייה בכפוף להסכם שיחתם בנושא.
- תכנון השטחים הפתוחים כפוף לאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר

תמהיל יחידות הדיור - בהתאם להוראות תכנית תא/מק/4466

- כ-15% יח"ד קטנות מאוד בשטח 45-50 מ"ר
- כ-30% יח"ד קטנות בשטח כולל עד 85 מ"ר
- כ-40% יח"ד בינוניות בשטח עד 100 מ"ר
- כ-15% יח"ד גדולות בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר
- שטח ממוצע ליח"ד יהיה כ-80 מ"ר
- ותותר סטייה של כ-5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת בשלב היתר הבניה, לאישור היחידה האסטרטגית.

40 יח"ד מסך יחידות הדיור בתכנית יוקצו עבור דיור בהישג יד, בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על תיקוני לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות

הדירות תמוקמנה בבינוי המרקמי בתא שטח B500. שטחן הממוצע ותמהיל יחידות הדב"י יהיו כפי שיאושר מול המחלקה האסטרטגית באופן שתואם את שטח הדירות הממוצע ותמהיל בכלל הפרויקט.

חילחול:

- בהתאם לתקנון התב"ע יותר לבנות מרתפים בתחום השפ"פ. בתאי שטח D500 ו-F500 תותר הקמת מרתפים בתכסית של עד 20% מתא השטח. בתא שטח E500 תותר הקמת מרתפים בתכסית של עד 100% מתא השטח.
- התכנון עומד בדרישות הוועדה המקומית להשאת לא פחות מ 15% משטח המגרש פנוי מבניה. השטחים הפנויים מבניה מרוכזים בתא שטח 500D ובחלק מ 500E השטחים הפנויים מבניה תואמים את סכמת ניהול מי הנגר ומהווים שטח אפקטיבי לחילחול באזור הנמוך של התכנית.
- השטחים הלא מבונים בתחומי השפ"פים יהוו חלק ניכר ממערכת השטחים המחלחלים בפרויקט.
- תחזוקת המתקנים להחדרת מי נגר תהיה באחריות ובתחזוקת הבעלים של המגרשים הפרטיים

זיקות הנאה:

- בכל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש, כולל הקולונדה/ פרגולה לאורך שד' ירושלים, תיקבע זיקת הנאה למעבר, שהייה ושימוש הציבור ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות ותאי השטח הגובלים, בכל שעות היום ובכל ימות השבוע והשנה. (ראה סעיף 3.3)
- בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- במפלס הרחוב שפ"פים (שטח פרטי פתוח) בשטח של כ-2.2 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהייה בשטח 1.5 דונם נוספים. בשטחים אלו תישמר רציפות התנועה בין הרחובות הגובלים, שטחי הציבור והתכנית מדרום ויהיו פתוחים למעבר ושהייה לציבור.

מרתפים וחניה:

- מתוכננים 3.5 קומות מרתפים משותפים עבור חניה לכלל הפרויקט. הבניה תת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית ע"1, בתכסית של עד 85% משטח המגרשים. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרים טכניים, מערך חדרים לקליטה וטיפול באשפה, פריקה וטעינה לשטחי המסחר, חדרי שירות, חדרי אופניים ומחסנים.
- 1.4. תקן חניה:** מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן החניה התקף למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בעת קבלת היתר הבנייה. התקן המקסימלי למגורים יהיה 1:0.8 או תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה-הנמוך מבניהם.
- 1.5. התכנית כוללת זיקת הנאה** הדדית בין המגרשים וחיבור תת קרקעי המגרשים

הדמיות המבנים

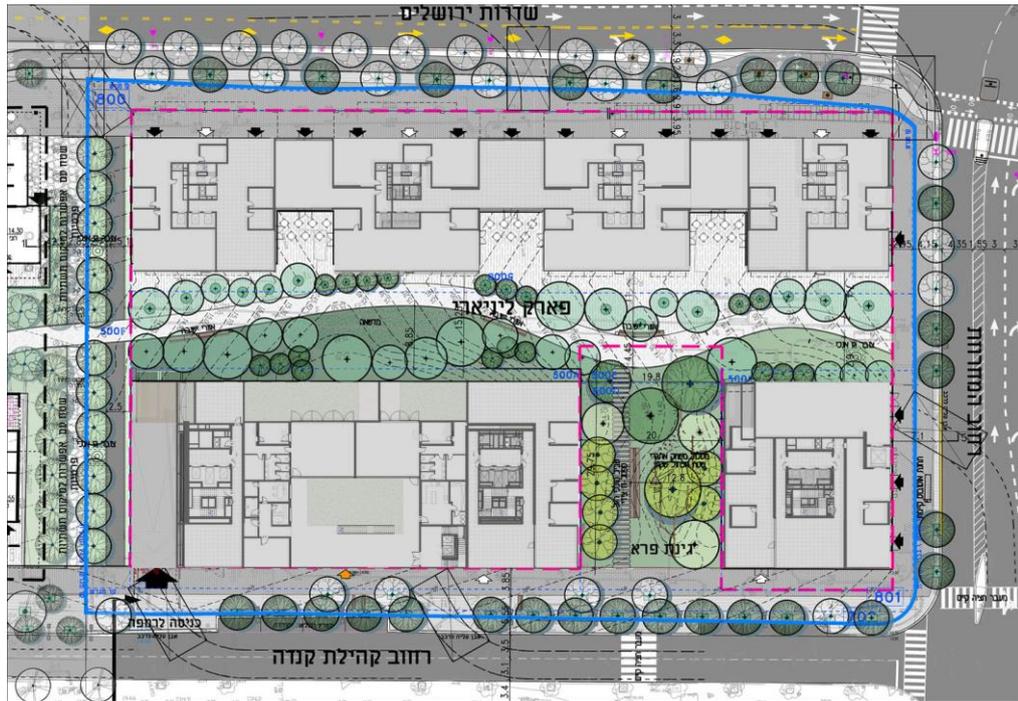
מבט חזית שדרות ירושלים (לכיוון מזרח)

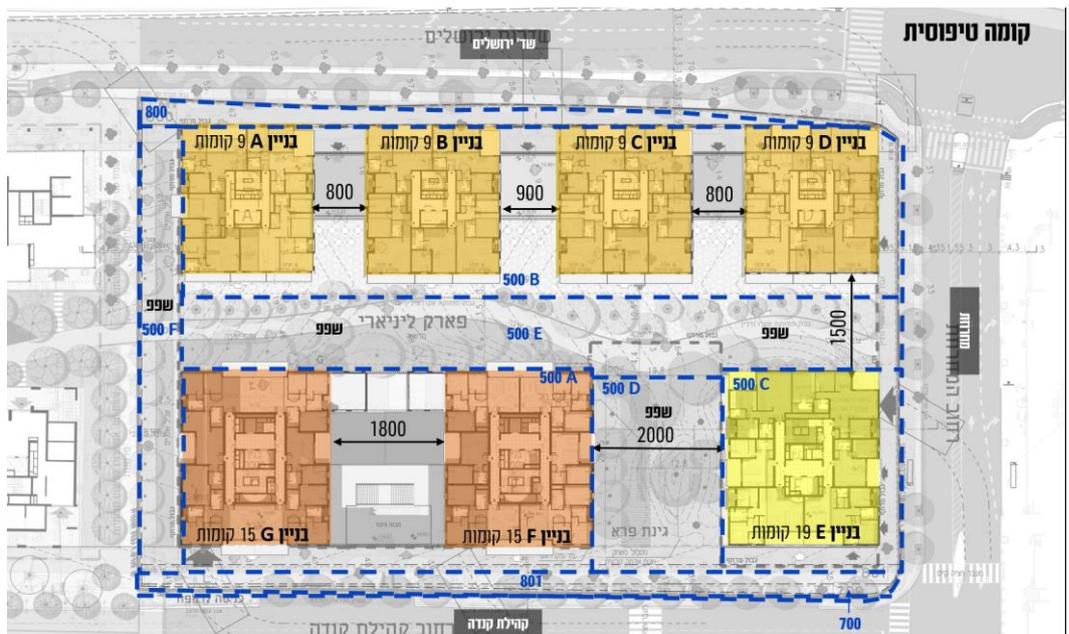
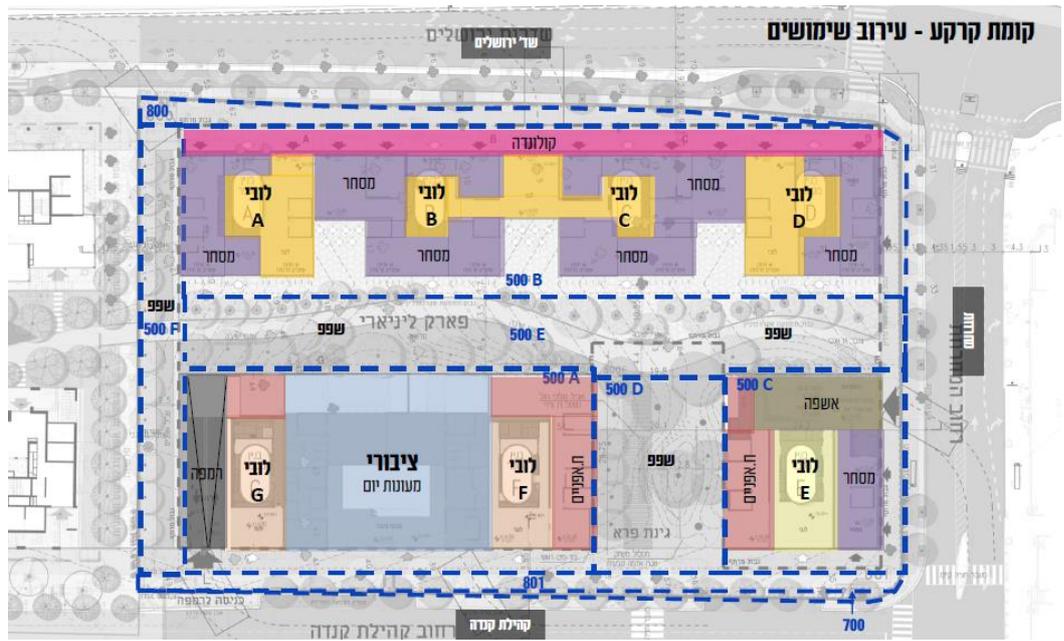


מבט משדרות ירושלים פינת מחרוזת- מבט לכיוון דרום מזרח



תכנית פיתוח השטח





א. תיאור כללי

בתכנית שילוב של בניה מרקמית עד 9 קומות לאורך שד ירושלים ובניה מגדלית 19-15 קומות לאורך רחוב המחרוזת. כל זאת תוך יצירת דופן מסחרית לשד ירושלים, ומעבר הולכי רגל ואזור שהיה במרכז אשר מצטרף לשצפ האורכי מדרום. בקומת הקרקע שטחים מסחריים לאורך שד ירושלים ורחוב המחרוזת.

ב. גובה קומות:

תא שטח 500A : מגורים

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
 - גובה קומה ציבורית שניה לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו. בהתאם למדיניות עירונית.
 - גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- תא שטח 500B : כלל השימושים
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 3.5 מטרים ברוטו.
 - לא תתאפשר קומת קרקע כפולה
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו.
 - גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 6 מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
- תא שטח 500C : כלל השימושים
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6.0 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 4.5 מטרים ברוטו.
 - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטרים ברוטו. בהתאם למדיניות עירונית.
 - גובה קומת המגורים העליונה החלקית לא יעלה על 7 מ' מטרים ברוטו (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון).
 - גובה המערכות הטכניות לא יעבור את גובה המעקה, למעט המפורט בתא 4466 (כגון: ארובה).

ג. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

- במערב - לשד ירושלים קו בניין 0
- בצפון - לרחוב המחרוזת קו בניין 3 מ'
- במזרח - לרחוב קהילת קנדה 3 מ' מגבול מגרש.
- בדרום - 6 מ' (על ידי רצועת שפ"פ)

כמו כן ישנן הגבלות למרחקים בין הבניינים כמוגדר בתכנית הראשית
לא תותר חריגת מרפסות מעבר לגבול מגרש

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או בטון חשוף עם שילוב של חיפוי קשיח בתליה יבשה/לוחות דקורטיביים כדוגמת HPL, אלומי/לוחות פייבר צמנט/ דקטון וכו'.
- זוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.
- מיקום סופי, גודל, כמות וצורת החלונות יקבעו בעת הגשת הבקשה למתן היתר בנייה בתיאום עם משרד אדריכל העיר ובאישורו.
- חומרי הגמר ייתאמו להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.

ב. מרפסות

- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תותר חריגה מגבול מגרש למרפסות
- בהתאם למאושר בתא 4466, בחזית מזרחית (קהילת קנדה) וחזית דרומית (סמיכות לתכנית מדרום) בקומות המגורים תתאפשר הבליטה של גזוזטראות עד 1.6 מטר מעבר לקו בניין.
- בהתאם למאושר בתא 4466, בקומות המגורים תתאפשר הבליטה של גזוזטראות לכיוון שטח פרטי פתוח עד 1.6 מטר.
- בהתאם למאושר בתא 4466 אורך כולל של מרפסות לכיוון רח' שד' ירושלים וקהילת קנדה לא יעלה על כשני שליש מאורך החזית.
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- נסיגות: בהתאם למאושר בתא 4466 נסיגות קומת הגג החלקית כלפי הרחובות לא יפחת מ 2.5 מטר.

ג. הצללות וסגירות חורף:

במידה ויהיו סגירות חורף, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' ויאושרו במסגרת רישויונות עסק.

ד. שילוט :

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי ועדת השילוט העירוני.

ד. פרגולות

- במרפסות הגג 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. חזית חמישית

- תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד' על גג המבנים. מעקה הגג לא יהיה נמוך מ-1.2 מטר.
- 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, 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.
- עיצוב הגג יעשה על פי פרק מעטפת המבנה בקובץ ההנחיות להיתרי בניה של העיריה וההנחיות הרישוי.

ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.
- ז. יחס להנחיות מרחביות:
 - התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
 - כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. שימושים

- מסחר, לובי מגורים, חללים לרווחת הדיירים, שטחי ציבור מבונים, חדר טכני למערך פינוי האשפה (בבניין E) כמו כן שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים.

ב. כניסות המבנים

- הכניסות העיקריות למבני המגורים יהיו מהרחובות כמו כן יתכנו כניסות משניות מכיוון השפ"פ המרכזי(תא שטח 500E).
- הכניסה למבני הציבור ממפלס הרחוב תהיה ממזרח מרחוב קהילת קנדה.
- הכניסות למסחר ממפלס הרחובות ממערב משד' ירושלים ומצפון מרחוב מחרוזת, כמו כן יתאפשרו הפניות המסחר לכיוון השפ"פ המרכזי(תא שטח 500E)

ג. חזית מסחרית

- בתא שטח 500B, 500C מתוכננים שטחי מסחר הפונים לשד' ירושלים (בקולונדה ברוחב 4 מ' וגובה מקסימלי של כ-6 מ') ולרחוב המחרוזת. קיימת הפניה משנית של המסחר לכיוון השפ"פ המרכזי, תא שטח 500D.
- החזיתות המסחריות יהיו רציפות ולא תתאפשר סגירת החזיתות לשטחים תפעוליים, למעט פינוי האשפה מתא שטח C-500 לרחוב מחרוזת.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- 4 קומות מרתף חנייה הכולל מקומות חנייה לרכבים ולאופנועים לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה או מדיניות עירונית-הנמוך מבינהם. הכניסה והיציאה למרתף המשותף תהיה מרחוב קהילת קנדה מתא שטח 500A.
- חניות אופניים ימוקמו במפלסי המרתף בחדרי אופניים משותפים, בקומת הקרקע באזורים יעודיים בפיתוח ובקרבת הכניסות לבניינים.
- פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה על קרקעי ויתבצע מרחוב מחרוזת, תא שטח 500C, מתחומי קונטור הבניין.

מערכות

- **איוורור חניונים** - על פי התכניות ועל פי הנחיות יועץ מ.א. ובהתאם לתקנים. באישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב מתן היתר הבנייה. אוורור ושחרור עשן מהמרתפים מתבצע באופן מכני אל פירים יעודיים אל הגג כמופיע בתכנית.
- הכנסת אויר למרתפים מרמפת הכניסה למרתפים ומכיוון שדרות ירושלים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. במידה ויבוקש שינוי במיקום פתחי האוורור יידרש אישור אדריכל העיר.

חדרי חשמל

- חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח"י, ימוקמו במפלס העליון בתת הקרקע. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדפנות הרמפה, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מתוכנן מערך פינוי אשפה פנאומטי לכלל המתחם, מגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים. בקומה העליונה בתת הקרקע ממוקם חדר אצירה מאסף, משותף לכלל המתחם, ובו 2 דחסניות וחדר מחזור. הדחסניות ממוקמות על גבי במות הרמה העולות למפלס הקרקע. המחזור מפונה בעזרת מעלית ייעודית אף הוא לקומת הקרקע לאותו אזור. הפינוי העירוני מתבצע בחלל ייעודי בקונטור הבניין בתא שטח 500C אל רחוב המחרוזת.
- נספח אשפה ותכניות מפורטות יוגשו לאישור אגף התברואה בשלב הבקשה להיתר ואישורם יהווה תנאי להיתר בניה.

הנחיות אקוסטיות

- ע"פ התב"ע (תא/מק/4466), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים.

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.
- 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)

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים-

- 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.
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

2.8 בניה בשלבים: הבניה תעשה בשלב אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי- 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 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 שבילי אופניים, בית 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 וטכניים כגון אלמנט מים, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט, שבילים מצללות, מתקני ספורט ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית.
- בתחום השפ"פ הלינארי וזיקות ההנאה ישמר עומק נטיעות רציף מעל תקרת המרתף בגובה של כ-1.5 מ' מינימום. השפ"פ יפותח לצד החזית המסחרית כרחבה מרוצפת וגן לינארי הכולל עצים מצלים, ספסלים, ברזיות, מדשאות ואלמנטי הצללה.
- השפ"פ המזרחי, המחבר בין רחוב קהילת קנדה והשפ"פ הלינארי יהווה איזור מחלחל ואליו ינוקזו מי הגשמים בפרויקט, הפיתוח הנופי יתייחס למהות זו באופי השבילים והמתקנים שימוקמו בגן זה.
- השפ"פ הדרומי, המחבר בין רחוב קהילת קנדה ושדרות ירושלים ישמש למעבר הולכי רגל ואופניים ברחוב כללי של כ-6 מ', אלו יצטרפו לזיקת הנאה ברוחב של כ-6.5 מ' בתכנית מדרום. וכך יהוו יחד כחיבור מזרח-מערב משמעותי בקטע עיר זה.
- מעבר פנוי להולכי רגל לא יפחת מ 3.5 מ' רוחב .
- השטחים הפתוחים יהיו נגישים לציבור כולל מעברים הפתוחים מהרחובות שד' ירושלים, קהילת קנדה, מחרוזת וחיבור למעבר פתוח מדרום בתכנית הסמוכה ללא גדרות, מכשולים בפיתוח רציף ונגיש.

3.3 זיקות הנאה

- זיקות ההנאה יפותחו כרצף תכנוני ופיזי עם המגרשים הגובלים בהן. בתחום זה ישמר עומק מילוי המתאים לשתילת צמחים ועצים בעומק של כ-1.5 מ' ובתנאי יצירת בית גידול נאותים.
- לאורך החזית המסחרית בשדרות ירושלים מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ'. לאורך החזית תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סגירות חורף בכפוף להוצאת רישוי עסק.
- כל השטחים הפתוחים (למעט מיקום מערכות פרטיות של הבניין כמוצג בתכנית הפיתוח) יוגדרו כזיקת הנאה יהיו פתוחים ונגישים לציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותחו כחלק המשכי למדרכות העירוניות שטחם לא ייקטן מ-1500 מ"ר. לא תותר הקמת גדרות או שערים בשטחים אלו.
- ככל ותוצע הפרדה לטובת הפרשי מפלסים או הפרדה בין שטחי מגורים, ציבורי ושפ"פ, אלו יתואמו ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

3.4 נגישות

- על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

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 ובליווי 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 ובליווי 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.
- 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 ומארכי 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 ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשהייה 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

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

בוצע ניתוח משטר רוחות פרטני באמצעות , AUTODESK CFD כאשר נבחנו 12 נקודות רלוונטיות לזיהוי רוחות טרדניים, לא התגלו רוחות טרדניים .

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ניתוח הצללות באמצעות – Autodesk ecotect כמות קרינה סולארית נמצאו תקינים בגגות, חזיתות ובשצ"פ

ג. יעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ד. חסכון במים:

- בפרוייקט מתוכננים ברזים, מקלחונים ומכלי הדחה חסכוניים במים, כמו כן מתקיים אסטרטגיה לחיסכון במים להשקיה באמצעות שתילה צמחייה חיסונית, בקרת השקיה וחלחול טבעי.
- מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול או להשקיית שטחי גינון 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.

ה. איורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאורור טבעי, יאורורו ע"י מערכת יניקה מאולצת.
- יותקנו מאוררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות אורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

יוגש בנפרד דוח תרמי לפרויקט כולל חתכים עקרוניים.
תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור מכוון התעדה על עמידת המבנה בדרישות ת"י 5282 בדרוג אנרגטי B. האישור יתקבל ממכון התעדה במסגרת אישור לעמידה בדרישות ת"י 5281.
על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

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 לועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

- אישור אדריכל העיר.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- התייחסות אגרנום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
- הבטחת הקמת יחידת הדיור בהישג יד ורישום הערת אזהרה על יחידות הדב"י.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- הקמה בפועל של יחידת הדיור בהישג יד.
- אישור אגרנום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- 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 לכל יחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
- 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.

חו"ד צוות : (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון דרום ויפו)

ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הדרישות הבאות :

1. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים לנושא הקמת השטחים הציבוריים הבנויים : יחידה אסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים (בדגש על גובה סופי, תכנון פנים ושטחי חוץ כמו כן, מיקום והיקף שטחי השירות הנלווים בתת הקרקע כמאושר בתכנית תא\4466).
2. קידום הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים תוך קביעת אחריות לתחזוקה על ידי עיריית תל אביב
3. תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב המגורים תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכה בעבור הדיירים לא נמליץ על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי. ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדין :

מעוז פרייס : מציג את תוכנית העיצוב קנדה צפון חיים גורן : האם יש שלביות בתוכנית הזו האם כל התוכניות הללו מוציאות מעל 300 משפחות מהמתחם. אודי כרמלי : תיאורטי על הנייר. הכל תלוי מתי יקבלו היתרי בניה ויקבלו מימון. קשה להאמין ששתי התוכניות גם קנדה דרום וגם צפון יקבלו בבת אחת את כל ההיתרים ויתחילו לעבוד בו זמנית. כל המרחב של האזור מכבי יפו נווה עופר שמוסיפות יח"ד אז במקרו זה מתאזן מבחינת ההיצע, ואין דרך להימנע צריך לעבור את תהליך הבניה. מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית העיצוב בתנאי השלמת הדרישות הבאות :

1. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים לנושא הקמת השטחים הציבוריים הבנויים : יחידה אסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים (בדגש על גובה סופי, תכנון פנים ושטחי חוץ כמו כן, מיקום והיקף שטחי השירות הנלווים בתת הקרקע כמאושר בתכנית תא\4466).
2. קידום הסכם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים תוך קביעת אחריות לתחזוקה על ידי עיריית תל אביב
3. תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני-בינוי. על מנת לאפשר התחדשות מרחב המגורים תוך שמירה על עלויות תחזוקה נמוכה בעבור הדיירים לא לאשר על תוספת בריכת שחיה משותפת בגגות הבינוי. ככל ויבוקשו בשלב ההיתר.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חיים גורן