

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - '23-0003

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	דר	חלק מהגוש	59-62	63,67
6922	דר	חלק מהגוש		44
7228	דר	חלק מהגוש	41-36	65
7420	דר	חלק מהגוש		107

שטח התוכנית:

7.357 דונם

מתכננים:

מודד	צמחיה	בטיחות אש	תברואה	ניקוז	איכות סביבה	תנועה	אדריכלות נוף	אדריכל	יועצים / מס' מגרש
משה פוגל	עמית רידר	א.ר.א.	ח.צ. מהנדסים ויועצים	איל ניב	WAWA	אבירים אגאי	שירי ציסלר סולומון	אדרי' גידי בר אוריין	מגרש 1 מגורים ומסחר
	דפנה הלביץ	יואב אלדאג	ירוחם איש גור	ארז גלבו	רון לשם			אדרי' איאן בדר ואדרי' דורון הוק	מגרש 2 מלונאות, מסחר ומגורים
	עדה סגרה				-			אדרי' אורי פדן	מגרש 3 שימוש למגורים ומסחר

בעל הקרקע:

בעלים פרטיים מרובים.

מצב השטח בפועל:

השטח בחלקו מבונה ובחלקו משמש לחניונים על קרקעים, ללא מעברים ציבוריים וללא שטחים ירוקים.
במגרש 1 (רח' אלחנן יצחק 19-23, רח' מוהליבר 2-6 רח' גרוזנברג 1-3-1 קיימים 5 מבני מגורים בני 2-3 קומות הכוללים סה"כ כ-35 יח"ד,
במגרש 2 (רח' השחר 2,4, רח' גרוזנברג 2, רח' אלחנן יצחק 25) קיים מבנה מגורים בן 4 קומות בן 15 יח"ד בעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב השחר ומבנה בשימוש מסחרי בן קומה אחת הפונה לרחובות יצחק אלחנן ולרחוב גרוזנברג.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23ב'

במגרש 3 (רח' השחר 6, רח' יצחק אלחנן 27) קיים מבנה מגורים לשימור בן 8 יח"ד. המבנה בן שלוש הקומות בנוי על גבי קרקע בשיפוע כך שיש לו כניסה אל הקומה התחתונה מרחוב אלחנן, המשמשת היום לאחסנה וכניסה נוספת מקומת הקרקע העליונה הקיימת הפונה לרח' השחר ומשמשת היום למסחר. בסה"כ בשטח התכנית מיועדים לפינוי ולהריסה 7 בניינים בני 58 יח"ד.

מצב תכנוני קיים:

על המגרשים חלה תכנית תא/2615/ב/1, אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22.08.2014. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים, קביעת ייעודים למגורים, מסחר ותעסוקה, כולל הסבת שטחי מגורים ותעסוקה למלונאות. בנוסף, קובעת זיקת הנאה לציבור למעבר ושימוש להולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן קובעת הוראות למבנה לשימור. סך שטחי הבנייה בתכנית 61,600 מ"ר, במגרשים 1 ו-2. גובה הבנייה לפי התכנית הוא 9 קומות במגרש 1, 36 קומות במגרש 2, ובמגרש 3 (מבנה לשימור) הוספת קומה אחת מעל לקיים. התכנית כוללת 133 יח"ד, מתוכן 42 יחידות במגרש 1, והשאר (91 יח"ד במגרש 2) וכ-250 חדרי מלון. התב"ע מאפשרת מלונאות או משרדים כאשר תכנית העיצוב תואמה ומאושרת לשימוש המלונאי. בכפוף לסעיף 6.8 בתכנית תא/2615/ב/1, תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנים ולשטחים הפתוחים בתחום התכנית והבטחת פיתוח השטחים לועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1

מבנה בבנייה מרקמית בן 9 קומות. 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית. גובה המבנה עד 45 מ' מפני הים עבור 42 יח"ד. בקומת הקרקע קולונדה בעומק של מינימום 3.5 מ'. זיקת הנאה מקיפה את המבנה לאורך חזיתות שלושת הרחובות הנ"ל. בזיקת הנאה מתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים ושדרה ירוקה לשימוש הציבור. הכניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת הנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר. החזיתות מעוצבות כמודול חזרתי של שתי קומות, חומרי הגמר הינם בטון חשוף, פרופילי אלומיניום וזכוכית. 3 קומות מרתף, קומת מרתף עליונה בתחום הבניין המתוכנן לשימושים נלווים למגורים ולמסחר. שני מרתפי חנייה בשטח של כ-85% משטח המגרש, וכן מתחת לתחום ההפקעה לאורך רחוב יצחק אלחנן, בהתאם להוראות התב"ע התקפה.

במגרש 2

מגדל הכולל קומת קרקע מסחרית מעליה מסד בן 4 קומות לשימוש מלונאי ומעליו מגדל בן 32 קומות, 14 קומות למלונאות לכ 250 חדרי מלון, קומה טכנית ו 17 קומות למגורים עבור 91 יח"ד וכן חדרי יציאה לגג כקומה חלקית, גובה המגדל 147 מ' לכל היותר. ארקאדה מלווה את קומת הקרקע המסחרית בחזית הפונה למעבר הציבורי בין המגדל למבנה לשימור ופונה לחזית הרחובות אלחנן יצחק ורחוב גרוזנברג. המגדל מוקף בזיקת הנאה הפונה לרחובות השחר, גרוזנברג ויצחק אלחנן ומתוכננים מעבר להולכי רגל, שביל אופניים, שדרה ירוקה לצד מקומות ישיבה וקיוסק. הכניסה למגורים ולחניון התת קרקעי מהחזית המערבית של המגדל מכיוון רח' גרוזנברג, הכניסה למלון מהחזית המזרחית של המגדל מכיוון רחוב השחר. חומרי הגמר של המגדל הם אלומיניום, זכוכית וטיח בגוון בהיר. למגדל מתוכננות 5 קומות מרתף, העליונה חפורה חלקית בין מפלס רחוב השחר למפלס רחוב גרוזנברג ומתחתיה שלוש קומות מרתף אשר בחלקן מתחת לרחוב גרוזנברג והן למטרות חניה. קומה נוספת מתוכננת בתחתית המרתף למטרות שירות לבניין. נחתם הסכם מול אגף נכסים המסכם את העסקה. העסקה תושלם לאחר שיתברר כמה שטח יש מתחת לרחוב גרוזנברג כתנאי חתימה על תכנית העיצוב

התכנון במגרש מספר 2 מציג חלופה נוספת המבוססת על הקלה שתפורסם במסגרת היתר הבניה והתכנון כפוף לאישורה כחוק: במגדל מבוקשות 2 קומות מלון בהקלה, שה"כ 38 קומות במקום 36 מאושרות בתכנית וזאת ללא שינוי הגובה המירבי המותר בתכנית (147 מ'). סיבת הבקשה, ניצול שטחי הבניה המותרים למלונאות והתאמה לדרישות השוק למלון בן כ-250 חדר.

במגרש 3

בניין לשימור בן 3 קומות ותוספות בניה של: קומה רביעית בתכסית של 60% של הקומה העליונה, אגף לכיוון צפון, מעלית פנימית וקיים חיבור של המבנה למרתפי המגדל. כל זאת עבור 8 יח"ד ו180 מ"ר למסחר בקומות הקרקע

טבלת נתונים:

ש 3	ש 2	ש 1	ים	
830	16,416	5,184	מ"ר	שטחים עיקריים
230	11,211	937	מ"ר	שטחי שרות
76 + 19 מרפסת גג	1,467	456 מ"ר + 225 מ"ר מרפסות גג	מ"ר	מרפסות
27	147	45	מ'	גובה
-	645	1,145	מ"ר	תכסית קומה טיפוסית
	2,347 (84.8%)	1,769 (85%)	מ"ר	תכסית מרתפים

הדמיות כלליות – מתחם יצחק אלחנן:



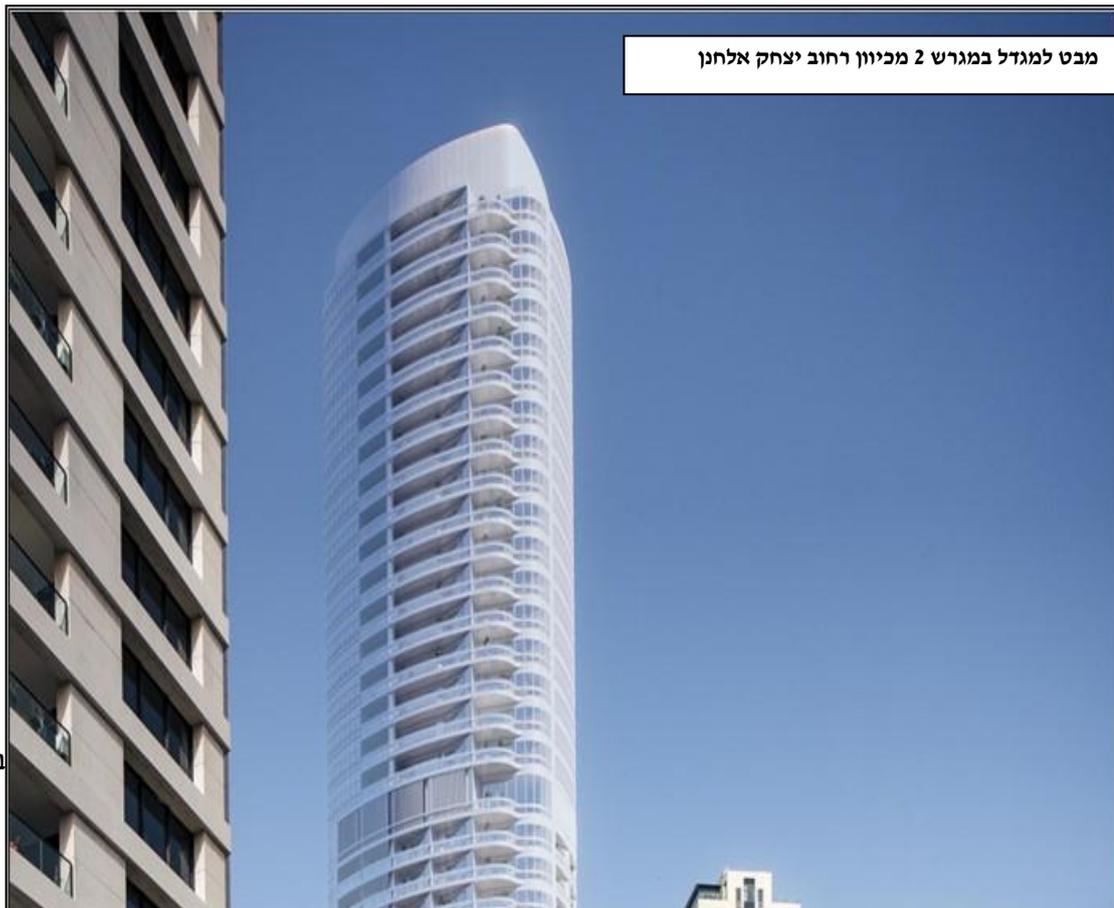
הדמיות מגרש 1:



2007

עמי 265

הדמיות מגרש 2:



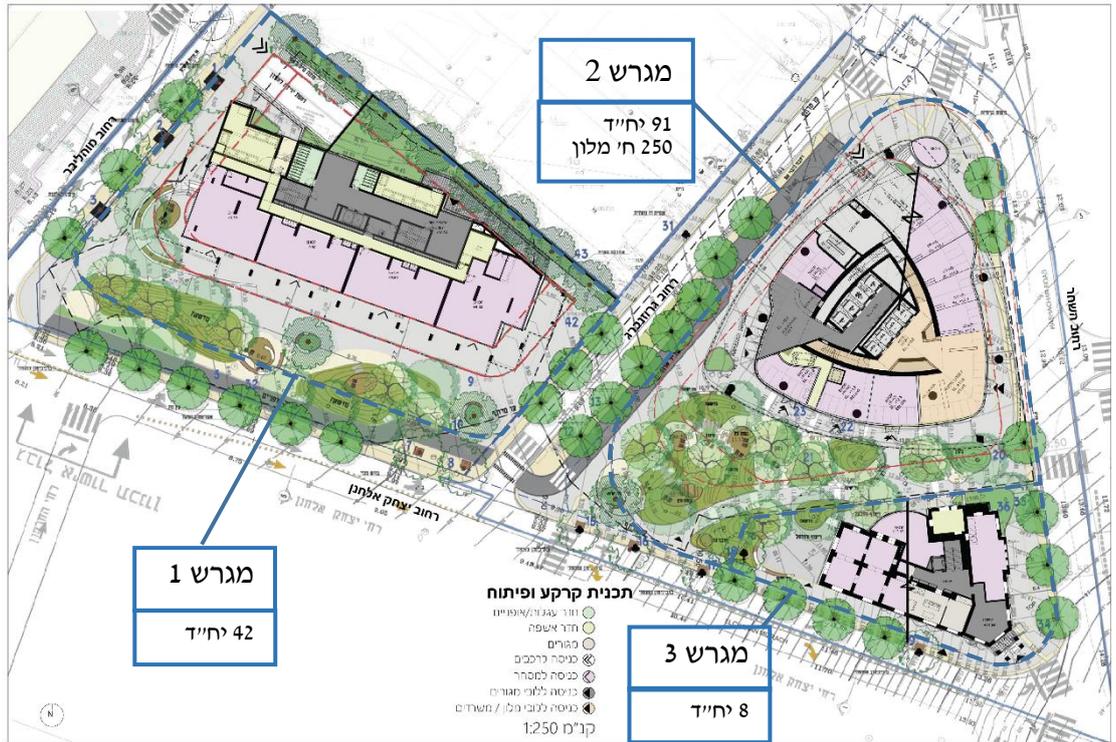
מבט למגדל במגרש 2 מכיוון רחוב מונטיפיורי



הדמיה מגרש 3:



תכנית פיתוח שטח כללית:



תכנית פיתוח שטח מגרש 1:



תכנית פיתוח שטח מגרשים 2+3:



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23ב'

העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט:

א. תיאור כללי

במרחב התכנון מתוכננים 3 מבנים -

במגרש 1 מבנה בבנייה מרקמית בשימוש מגורים ל 42 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית. שתי הקומות העליונות בנסיגה, לפי המסומן בתשריט. בקומת הקרקע קולונדה בעומק מינימלי של 3.5 מ'.
במגרש 2 מתוכנן מגדל עבור מלונאות לכ 250 חדרי מלון ומגורים ל 91 יח"ד מעל מסד הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות לשימוש מלונאי.
במפגש הרחובות גרוזנברג והשחר מוצע קיוסק כהרחבה לקומת הקרקע הכולל מקומות ישיבה סביבו.
במגרש 3 מבנה לשימור בן 4 קומות סה"כ. קומת הקרקע התחתונה (פונה לרחוב יצחק אלחנן) מתוכננת לשמש כקומה מסחרית, ובקומת הקרקע העליונה (במפלס רחוב השחר) ישולב מסחר בחלק הפונה לכיוון מזרח (לרח' השחר) ומגורים בחלק הפונה לכיוון מערב. הקומה השלישית והרביעית (החדשה) - למגורים ל 8 יח"ד המבנה הקיים הוא בן שלוש קומות. בשל מיקומו בשיפוע, הקומה התחתונה הינה חלקית ומיועדת למסחר, והגישה אליה היא מהפיתוח בלב הפרויקט. הקומה האמצעית היא קומת הכניסה וגם מסחר ומפלסה תואם את רחוב השחר והקומה העליונה, שמיועדת למגורים, תהיה נגישה דרך הכניסה שבפינת רחוב השחר ורחוב אלחנן. יתווסף אגף אחורי שיהווה חזית חדשה הפונה אל מגרש 2 עם קישוריות למגדל שממול.

השטחים הפתוחים והמעברים במפלסי הרחוב פתוחים למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו71 ימים בשבוע והם כוללים שטחים פתוחים מגוונים ומרוצפים, אזורי ישיבה, מעברים מדרכות ושבילי אופניים. השטחים הפתוחים מסומנים בזיקות הנאה ויהיו פתוחים בכל שעות היממה לשימוש ומעבר הציבור לאורך רחוב אלחנן ובמעבר בין המגדל במגרש 2 לבניין לשימור במגרש 3 מתוכננת חזית מסחרית וארקדה.

השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה פרטית. הקמתם ותחזוקתם תהיה בכפוף להתחייבות שתוגש במסגרת היתר הבניה לעמידה בתחזוקה לשביעות רצון מהנדס העיר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

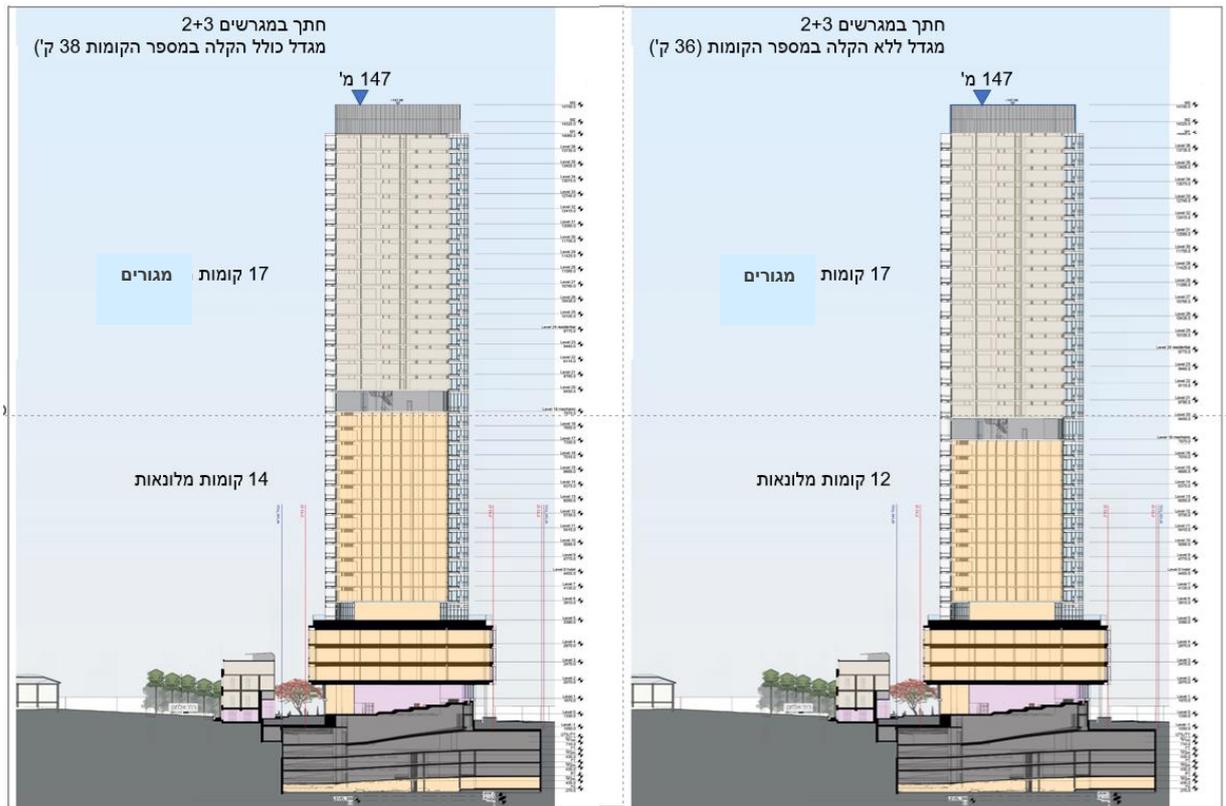
במגרש 1 מבנה מרקמי בן 9 קומות
גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.5 מ', למעט חללים בגובה קומה כפולה.
קומת המסחר בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 7 מ'.
גג טכני עם מעקה עד גובה 5.5 מ'.
גובה המבנה כולו עד 45 מ' מעל פני הים, בהתאם למותר בתכנית.
גובה המרתף העליון עד 4 מ' (בהתאם ל-ע-1), וגובה שאר קומות המרתף עד 3 מ'.

במגרש 2 מגדל בן 33 קומות (2 מתוכן בהקלה בהיתר, ראה הערה בעמ' 4), מעל מסד בן 5 קומות וכן 5 קומות מרתף תת קרקעיות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23

- גובה קומות המגדל 3.30 מ'.
- גובה הקומות הטכניות 7.00 מ'.
- גובה קומות המסד 4.00 מ'.
- גובה קומת הקרקע המסחרית הינה 4.5-8 מ' היות והיא מלווה את מפלסי הרחובות הסובבים.
- גובה המבנה עד 147 מ' מפני הים הוא תואם למותר בתכנית, גובה המסד 35.70 מ' מעל לפני הים.

במגרש 3, מבנה לשימור. בתכנית של כ 320 מ"ר. בן 4 קומות. קומות השימור על פי הקיים וקומה חדשה בגובה של כ 320. גובה מבנה כ 15.5 מטר ממפלס קומה תחתונה.



ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' תא/2615/ב/1 "מתחם יצחק אלחנן מזרח".

ד. יחידות דיור:

לפי סעיף 4.1.2 ה' לתכנית הראשית:

- א. מס' יח"ד לא יעלה על 133 יח"ד. הגדלת מספר יח"ד תחשב סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא יקטן מ-87 מ"ר.
- ג. שטח מינימלי של יח"ד לא יקטן מ-50 מ"ר.

לפי טבלה 5 לתכנית הראשית:

- א. 133 יח"ד בתאי שטח 1 + 2.
- ב. 42 יח"ד מתוך 133 יח"ד המותרות תהינה בתא שטח 1. בשח עיקרי ממוצע של כ-110 מ"ר.

לפי סעיף 4.1.2 א' וטבלה 5

- א. זכויות הבנייה בתא שטח 3 לפי הקיים המאושר והמותר בתוספת בתכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23ב' - 9

בינוני, חזיתות המבנים ומעטפת:

מגרש מס' 1 : מגורים בן 9 קומות מעל קומה מסחרית

א. חזיתות:

הבניין פונה לרחובות בשלוש מתוך ארבע החזיתות- לרחוב מוהליבר מצפון-מערב, רחוב אלחנן בדרום-מערב, ורחוב גרוזנברג בדרום-מזרח. החזית הצפון-מזרחית פונה לבניינים הסמוכים. בחזיתות הפונות לרחובות מוקף המבנה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, ומתוכננת קולונדה הפונה לרחובות אלו. עיצוב החזיתות בקווים ישרים המציגים את נפחי הבנייה ומשקפים את עקרונות תכנון חללי הפנים כלפי חוץ. החזיתות מורכבות מתיבות, כל תיבה ממסגרת את יחידת המגורים כפי שאלו מאורגנות בפנים הבניין. גם המרפסות בחזית לרחוב אלחנן ממוקמות בתוך נפח הבניין, ובכך נתפסות כחלק מהנפח של יחידות הדיר. כל החזיתות מתוכננות בשפה זו המציגה כלפי חוץ את ההגיון התכנוני של הבניין ואת החלוקה של הבניין ליחידות הדיר, ללא תפישה של "חזית אחורית".

קומת הקרקע המסחרית תהיה פתוחה ונגישה לכל הרחובות הסובבים- גרוזנברג, יצחק אלחנן ומוהליבר, מתחת לארקדה המלווה את הרחובות.

ב. חומרים:

המבנה יבנה בגמר של בטון חשוף. 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. פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יאושרו במסגרת היתר הבניה. בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות. חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה ג. מרפסות:

המרפסות בחלקן משולבות בנפח המבנה ובחלקן בולטות ממנו. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ד. הצללות וסגירות חורף:

סגירות החורף יהיו אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית וידרשו להוצאת רישיון עסק כחוק

ה. שילוט:

שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

ו. חזית חמישית:

מערכות טכניות ימוקמו בקומת הגג העליון באופן שיובטח הסתרתם.

ז. מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

ח. תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתיתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת. התאורה תאושר על ידי אדריכל העיר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'ב'

מגרש מס' 2 : מגדל בן 33 קומות למלונאות ומגורים מעל 5 קומות מסד כולל קומת קרקע מסחרית

א. חזיתות :

- בהתאם להנחיות התכנית, הצורה תלת ממדית של הבניין ועיצוב החזיתות נתפסו כמכלול מאוחד.
- קומת הקרקע, כנדרש על ידי התב"ע נסוגה ממישור הפודיום ויוצרת חלל בקנה מידה המתאים להולך הרגל ומספק לו הגנה מתאימה במדרכות הסמוכות.
- בכל מקום אפשרי, חזית קומת הקרקע שומרת על שקיפות מירבית ומגיבה לשימושים בקומת הקרקע של שטחי מסחר ולוביי הכניסה לבניין.
- גובה הפודיום המירבי תואם את גובהו של בניין רואה החשבון ההיסטורי ברחוב השחר. הפינות המעוגלות של הבניין מזכירות את השימוש הנרחב בגיאומטריה דומה בבנייני הסגנון הבינלאומי בתל אביב.
- כנדרש על ידי התב"ע, חזיתות המגדל נסוגות מקצה הפודיום שתחתיו, מה שמספק הזדמנות לגג מעוצב מרווח. צורת המגדל עצמו עולה בקנה אחד עם זו של הפודיום וכתוצאה מכך נשמרת אחידות גאומטרית בין האלמנטים.
- הגיאומטריה של הבניין, המשקף את צורת האתר שלו, שהוגדר על ידי הרחובות הסמוכים והמעבר להולכי רגל הנדרש הוא "סופר-משולש". הצדדים המוקשתים של המשולש מאפשרים התאמה עם הכיוונים המרובים של הבניינים הסמוכים במגרשים שכנים והתייחסות למפגשי הרחובות סביב.
- צבע המשטחים האטומים בפרויקט הוא לבן צה, המזכיר את רוח העיר הלבנה.

ב. חומרים :

- הבניינים יהיו מחופים בלוחות אלומיניום וטיח בגוון בהיר/לבן.
- יתאפשרו פתחים גדולים מאלומיניום, זכוכית וברזל.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.

ג. מרפסות :

- המרפסות במגדל יהוו חלק אינטגרלי מהמבנה ויחופו בהתאם לחומרי הגמר בחזיתות, בכל המרפסות ישולבו מעקות מסגרות.
- לא יותקנו מרפסות מדלגות.

ד. הצללות וסגירות חורף :

- במידה ויתוכננו סגירות חורף, הן תהיינה אחידות לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם להוצאת רישיון עסק ועמידה בדרישותיו, הפרגולות תהיינה בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות הצללות וכד' ובאישור העירייה, בכל מקרה הן תתוכננה כך שלא יפריעו את מעבר הולכי הרגל בשטח הארקדה.

ה. שילוט :

- שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית :

- גגו העליון של המבנה ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכת ליצור אנרגיה סולארית ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון כך שיסתיר מתקנים אלו, תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 147 מ' מעל לפני הים. בנוסף תותר הקמת אנטנה.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- יתוכנן גג מועיל –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').

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'ב' - 9

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 יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

סככות פאנלים סולאריים: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. מסתורי כביסה:

יתוכננו כחלק ממעטפת המבנים כמו כן יותר לקבוע מסתורי כביסה בעומק של 60 ס"מ במרפסות המבנים.

ח. תאורה אדריכלית:

התאורה תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. התאורה תהיה תאורה רכה אשר תשמור על אסתטיות המבנה גם במהלך היום. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

תאורת המבנים והפיתוח תאושר על ידי אדריכל העיר

מגרש מס' 3 מבנה לשימור בן 4 קומות עבור מגורים ומסחר:

א. חזיתות:

המבנה הינו מבנה פינתי עם חזית קטנה המדגישה את פינת הרחובות השחר ואלחנן. המבנה בעל צורה של האות ר' ולכן יש לו חזיתות רבות וחצר שרות אחורית. במסגרת התב"ע והתכנית החזיתות והחצר נחשפות אל חלל ציבורי מסחרי פתוח עם חשיבות מרכזית בפרויקט.

בנוסף המבנה יבלוט לכל העולים מרחוב אלחנן מכיוון הים.

חזיתות המבנה ישמרו על אופיין ההיסטורי ויותאמו לשימוש העתידי שלהן ולהעמדה החדשה של המבנה בסביבתו.

אל החזית האחורית של המבנה יתווסף אגף שמטרתו לחבר בין מפלסי הפיתוח ומפלס המבנה ולהיות מפלס קרקע חדש ובייעוד מסחרי.

ב. חומרים:

המבנה ההיסטורי הינו מבנה מחופה טיח על בסיס סיד עם הדגשות צבעוניות של אלמנטים. מובלטים פרטי החלונות היו עץ. אלמנטים אלו ישומרו וישוחזרו. אגף אחורי וקומת הגג החדשה יעוצבו בחומרים חדשים ובהתאמה להוראות מחלקת השימור.

ג. מרפסות:

מרפסות היסטוריות ישוחזרו. יוספו מרפסות לחזית המערבית שהיתה חזית אחורית והופכת לחזית ראשית ומשמעותית בתכנון החדש. מרפסות אלו יהיו על פי רוח המרפסות ההיסטוריות ובתאום עם מחלקת השימור. יוספו מרפסות כלפי החצר האחורית באגף החדש.

ד. חזית חמישית:

גג המבנה יהיה בולט, ומראהו העתידי יהיה חשוב, בשל היותו נמוך מהמגדלים שסביבו. הגג העליון ישמש בחלקו לצורך קולטי שמש, מערכות טכניות ולמזגנים. ניתן יהיה להגביה את מעקה הגג העליון ולהוסיף מעליו אלמנט מסתור תוך הקפדה על גובה שלא יעלה על 27 מ' מעל לפני הים.

המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

ה. תאורה אדריכלית:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'ב' - 9

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. ובתיאום עם מחלקת השימור. עיצוב המבנה לשימור וחומרי הגמר יתואמו על מחלקת השימור

קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. כניסות לחניון ולמבנים

במגרש 1 (מבנה בן 9 קומות למגורים) כניסה לקומה המסחרית מרחובות אלחנן, מוהליבר וגרוזנברג, דרך זיקת ההנאה. הגישה לכניסה ללובי תהיה מהחזית הצפון-מזרחית של המבנה, אשר פונה לבניינים הסמוכים, דרך שביל גישה המתחבר לרחוב גרוזנברג. כניסה לחניון באמצעות רמפות מרחוב מוהליבר.

במגרש 2, (מגדל מגורים ומלונאות), כניסת הולכי הרגל ללובי המגורים תהיה ממפלס רחוב גרוזנברג בחזית המערבית ואילו הכניסה ללובי המלון תהיה ממפלס רחוב השחר בחזית המזרחית. הכניסה למרתף היא באמצעות רמפה מרחוב גרוזנברג.

במגרש 3, המבנה לשימור. כניסת דיירים תהיה מהכניסה ההיסטורית המודגשת בפינת רחוב אלחנן והשחר. תתווסף כניסה אל מפלס הקומה התחתונה מחזית המערבית. תתווסף כניסה כלפי הפיתוח המשותף עם המגדל בתוספת האחורית. בחזית השחר תתווסף כניסה נפרדת לשימוש קומת המסחר.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע יתוכננו שטחי מסחר וכן מבואות וחדרי מדרגות למפלסים העליונים, שטחי שירות לפעילות עסקית וכן אזורים טכניים הנדרשים כדוגמת גמלי מים וברזי כיבוי, בשטחי המסחר יותרו בתי אוכל ובהם מסעדות וכדומה.

לא תותרנה דירות גן.

מתוך זכויות הבנייה בתאי שטח 1,2 שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ-1,200 מ"ר. חזית המסחר תתוכנן בהתאמה למפלס הפיתוח והרחובות הגובלים והכניסה אליהם תהיה ישירות מהרחוב והקולונדה וכך שתתאפשר הצבת כסאות ושולחנות וכן סגירת חורף באזור הקולונדה.

לא יותרו תריסי גלילה אטומים לחנויות בחזית המסחרית.

יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד ופעילות תפעולית. שטחים אלו יתוכננו בצורה מוצנעת שלא תחשוף את הפעילות התפעולית לרחוב.

שטחים משותפים מבונים

במגרש מספר 1:

בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, חדר אופניים וכן חדרי אשפה. בתת הקרקע יותרו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, ושטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, וכד'.

בתת הקרקע, בקומת המרתף העליונה, יותרו גם שטחים נלווים ומוצמדים למסחר המתוכנן בקומת הקרקע. כמו כן בתת הקרקע ימוקמו חדרים ושימושים טכניים, כדוגמת: מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

במגרש מספר 2:

מבואות בקומת הכניסה

חדרים טכניים (גנרטור, חדרי תקשורת, חדרי חשמל)

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף	15/02/2023 9 - - '23-0003

חדרי אשפה - בקומת מרתף עליונה כולל אזור דחסניות
שטחים לרווחת הדיירים - בריאות, ספורט, בריכת שחיה וכד'.

במגרש מספר 3:

מבואות בקומת הכניסה.
חדרים טכניים (אשפה, מעלית, חדרי חשמל)
מבואות לקומת החנייה.
מקלט בקומת המרתף.
מחסנים בקומת המרתף
גג עליון לגישה למערכות טכניות חיצוניות.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

תנועה

- תקן החניה יהיה לפי המצויין בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1 - "תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 350 מקומות חנייה עבור משרדים מסחר וחניית אורחים." (ס' 6.3 ס"ק א')
- פתרונות לפריקה וטעינה לעסקים יהיו במפלס הרחוב במקומות המסומנים בתכנית
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר –בנספח התנועה ובכפוף לאישור אגף התנועה
- מרתפי החנייה ייבנו גם בתחום המסומן בתכנית התקפה, מתחת להפקעה לאורך רחוב אלחנן בעבור מגרש 1, ובמגרש 2 חניון המגדל מוצע בחלקו מתחת לרחוב גרוזנברג. בהתאם להנחיות התב"ע התקפה.

חניית אופניים

חניות אופניים - במגרש 1: מתוכננות בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובשטחי הפיתוח. במגרש 2 ו-3 מתוכננות בשטחי הפיתוח ובמרתפים בשטחים ייעודיים. בשני המגרשים מתוכננים מקומות לפי מפתח של חנייה 1 לכל יח"ד. ובכפוף להתאמה לדרישות העירוניות להתפלגותם ומיקומם.
תכנון הרחובות ההקפיים יהיה בהתאם לנספח התנועה ונתון לשינויים בהתאם לתכנון עירוני שיקודם.



מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.

ככל ויש מערכות טכניות המתוכננות במפלס הקרקע במגרש שאינן מצוינות בתכנית העיצוב, מערכות אלה יהיו כפופות להנחיות המרחביות התקפות לעת זו, בכל שאר המקרים, תכנית העיצוב תגבר.

חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בקונטור המרתף המוצג בתכנית זו ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים, בתיאום עם חברת החשמל. לא תתאפשר הקמת חדר תת קרקעי מעבר לקונטור המרתף.

חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בניני המגורים.

צובר גז במידה ויידרש, ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.

"גמל מים" ראשי למגרש ימוקם בקונטור קיר המבנה או במעטפת הפיתוח או בקירות הבנויים בדפנות רמפות הירידה לחניון, ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים. בכל מקרה גמל המים לא יהווה מפגע חזותי ופיזי ויוצנע באלמנטים הבנויים מבלי לצמצם חזיתות פעילות.

במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה לא יוצבו במעברים ובמדרכות.

בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנתנים תשתיות לדירות.

תתאפשר פליטת CO מרמפת הכניסה לחניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'ב' - 9

- ב. תאים פוטוולטאים –**
במבני מגורים גבוהים מ-13 מ'. ניתן להציע חלופה למערכות פוטוולטיאיות לייצור אנרגיה סולארית במקום קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות בניה ירוקה ולתקנות תברואה המעודכנות בעת פתיחת הבקשה להיתר.
- ג. מערכות מיזוג אוויר –**
מיקום מערכות מיזוג אוויר על גג המבנים, במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך ובקומה הטכנית במגדל במסתורי הכביסה ובמסתורי המזגנים המיועדים לכך.
- ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים –**
במגרש 1 שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים. הפתרון יוצג במסגרת היתרי הבניה ויידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים. הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש או ממעטפת המבנה בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה. לא יאושרו סבכות איורו אופקיות במישור הפיתוח
- במגרש 2** יבוצע בחלקה העליון של הקולונדה ולפחות 6 מ' מעל לגובה המדרכה. נידוף שטחי המסחר ובתי אוכל - יעלו באמצעות פיר (ארובה) פנימי עד לגגות המבנים, הכל באישור הרשות לאיכות הסביבה.
- ה. אצירה ופינוי אשפה, מחזור -**
במגרש 1 : חדרי האשפה במבנה המגורים ימוקמו בקומת הקרקע, בתחום הבניין, באזורים שאינם פונים לרחובות המקיפים את הבניין. חדרי האשפה יהיו מאווררים.
- למגדל במגרש 2** תמוקם במפלסי המרתף. הפסולת תופרד לזרם רטוב ויבש וכן יוקצו שטחים להפרדת פסולת הניתנת למיחזור. הכל בהתאם לנספח תברואה ולתוכנית העיצוב.
- האשפה
- במגרש 3** פינוי פסולת יהיה עצמאי וימוקם בחדר עם גישה חיצונית בפינה האחורית של המבנה .
- ו. הנחיות אקוסטיות -**
יינקטו האמצעים להפחתת הרעשים ממקורות הרעש כדוגמת חדרי שנאים, מעבים, וכד', בהתאם להנחיות נספח איכות הסביבה ולתוכנית העיצוב. המבנים יתוכננו וייבנו ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.
- ז. מים -**
יינקטו האמצעים להשעיית מי נגר מפיתוח השטח (ערוגות) ומגגות המבנים. בהתאם למסמך ההידרולוג ולתוכנית העיצוב.
- גמלי המים לא יבלטו לשטחים הפתוחים ויהיו חלק ממעטפת הבניין או מהגדרות והקירות הבנויים בגבולות המגרש ובדפנות רמפת הירידה לחניון, בכל מקרה הם לא יפנו לחזית הרחוב ויוצנעו ככל האפשר.
- ח. כיבוי אש -**
מיקום רחבת כיבוי אש יהיה בשטח המיסעה ככל הניתן, ברזי הסנקה יהיו חלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח בהתאם לאישור מכבי אש.
- ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים**
במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23ב'

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקת ההנאה-

כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעט אזור צוברי הגז. השטח הפתוח יתוחזק על ידי בעלי הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לנושא תחזוקה נאותה של השטחים הפתוחים במידה והשטחים הפתוחים לא יתוחזקו לשביעות רצון מהנדס העיר התחזוקה תועבר לעיריית תל אביב-יפו בכפוף להסכם כספי בנושא. יש לקבל אישור אגף שפע למיקום הכנות למערכות תיפעוליות מחוץ למבנים לטובת תחזוקה עירונית ניתן יהיה למקם אזורי ישיבה וסגירות חורף בזיקות ההנאה בכפוף לשמירה על מעבר הולכי רגל רציף ואיכותי ברוחב של לפחות 3 מ'.

פיתוח זיקת ההנאה-

תחום זיקת ההנאה בתכנית המוצעת רציף והמשכי למפלסי המדרכות וללא אמצעי תיחום ומשמש כמעבר נגיש ותואם לתב"ע המאושרת. מתוכננות רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, נטיעות, גינות, הצללות ושביל אופניים.

הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה –

שטח זיקת ההנאה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות הקיימות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו. תחזוקת השטח בהתאם לתחזוקה קיימת במדרכות העירוניות.

שטח זיקת ההנאה בתחום המעברים הציבוריים יכלול ריצוף המאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.

- תחום זיקת ההנאה כולל מדרכות, שביל אופניים, שדרה ירוקה לשימוש הציבור ובתי גידול לעצים, וכן שטחי חוץ ליחידות המסחר בקומת הקרקע.
- בזיקות ההנאה מתוכננים שבילים להולכי רגל ואופניים במרחב הפרויקט על מנת לייצר קשר בין מערכת השבילים לאופניים והולכי רגל ברחוב יצחק אלחנן, שבילים עתידיים שמתוכננים ברחוב יהושע התלמי ורחוב הרצל לכיוון שוק הכרמל.
- שטחי זיקת ההנאה ירוצפו על פי סטנדרט עירוני אך בריצוף אחר שיאושר ע"י העירייה, ויאפשרו מעבר נגיש ונוח.
- יותרו עבודות פיתוח וגינות בלבד כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות פיתוח, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים, ריהוט רחוב וכד', בהתאם לתוכנית העיצוב.
- זיקות הנאה לשימוש הציבורי יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה וכל ימות השבוע.
- במסגרת תוכנית זו נקבעו צירי הולכי הרגל כזיקת הנאה הנדרשים עפ"י התכנית הראשית לרבות מיקומם, רוחבם ופיתוחם, תוך שמירה על העקרונות הבאים:
 - מעבר רציף במגרש 1 לאורך רחוב יצחק אלחנן, ברוחב מינימלי של 8 מטרים, וכן מכיוון הרחובות מוהליבר וגרוזנברג. לאורך החזית המסחרית, בקולונדה ברוחב 3.5-4.5 מ' (לפי הוראות התכנית התקפה).
 - לאורך חזית זו תותר הוצאת שולחנות וכיסאות וכן סיגרות חורף שיתואמו עם משרד אדריכל העיר לעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.
 - ציר מזרח מערב בין מגרשים 2 ו 3 המתחבר אל רחוב יצחק אלחנן ברוחב מינימלי של 6 מטרים.
 - שטחים המצוינים כשטחים עם זיקת הנאה לציבור, יפותחו כחלק מהמרחב הפתוח הבין בנייני וישמשו למעבר חופשי ולשהייה של הולכי רגל.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23

פיתוח השטח

• שטח פנוי מבניה-

- שטח מגרש 1 – כ- 2,080 מ"ר.
- שטח תכסית המרתף במגרש 1 – כ- 1,769 מ"ר – 85% משטח המגרש.
- שטח ללא תכסית מרתף 312 מ"ר – 15% משטח המגרש.
- שטח מגרשים 2+3 – כ- 2,767 מ"ר.
- שטח תכסית המרתף במגרשים 2+3 – כ- 2,347.5 מ"ר – 84.8% משטח המגרש.
- שטח ללא תכסית מרתף 419.5 מ"ר – 15.2% משטח המגרש.

מפלס הכניסה לחנויות יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן בעומק של כ- 1.5 מטרים, למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
 - ב. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית 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.
 - ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - בתי גידול לעצים בתוכנית –
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.
- 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.
- ג. עצים לשימור בתחום התוכנית –
- עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור יבוצע 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 בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים. 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.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23' - 9

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו. אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט השתילה תהיה על בסיס פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון: אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א או ריצוף מחלחל שאושר ע"י העירייה

מאפייני בנייה ירוקה

מבנה המגורים והמגדל בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מיקרו אקלים

חוות דעת מיקרואקלימית לתכנית העיצוב האדריכלית הוגשה במסגרת נספח הקיימות לתכנית.

יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ויחידת אכסון מלונאות בפרוייקט לא יפחת מ-C בלפחות 90% מיחידות הדירור, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים. המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045 בשימושים הרלוונטיים. שטחי המסחר יעמדו בדרישות התנגדות תרמית כמפורט בתקנות התו"ב.

ניהול מי נגר

- טיפול בנגר העילי יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:
- 1.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
 - 1.2. 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.
 - 1.3. 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.
 - 1.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'ב'

1.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבוניים 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 גינון.

1.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

- **במגרש 1** מוצע 15% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת הקרקע לטובת החדרת מי נגר, בהתאם לדרישות הועדה. עקב מיקום והיקף זיקת ההנאה במגרש 1 חלק משטחי החלחול ישולבו בתחום זיקת ההנאה.

- **במגרשים 2+3** מוצעים 15.2% שטחי חלחול פנויים מבינוי בתת קרקע לטובת החדרת מי נגר בהתאם לדרישת הועדה.

חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ואו הדחת אסלות בתחום. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש. **כמו כן, יותקנו חסכמים בברזים.** במגרשים 1+2 מי עיבוי מזגנים יועברו להשקיית שטחי הגינון עפ"י הנדרש.

אורור הדירות

חישובי אורור מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, וצורפו לנספח הקיימות.

ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", שטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

מירב השטחים המרוצפים יהיו מוצללים הן ע"י הבניינים עצמם והן ע"י עצים שיינטעו לאורך השבילים ובשטחים הפתוחים.

סקר אנרגיה למגרש 2

צורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט.

היעד לייצור אנרגיה מתחדשת נקבע כ- 60,000 קווט"ש חשמל בשנה.

במגרש 1 מתוכנן בניין בן 9 קומות ועל כן לא נדרש סקר אנרגיה למגרש זה.

פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.

בנייה בשלבים

ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם לסעיף 6.9 בתוכנית הראשית תא/ 2615/ב/1

גמישות

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23ב' - 9

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.

שטחי ציבור

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13).

בשנת 2019 ניתנה חו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב: "מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית."

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב: "לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים.

משמעות הדבר, ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים.

ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידיים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-23ב'

תנאים לקליטת בקשה להיתר

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור היח' לתכנון אסטוטגי לתמהיל יח"ד.
3. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים תוך מתן התחייבות לתחזוקה נאותה לשביעות רצון מהנדס העיר
5. אישור אגף שפע לפיתוח כולל הצגת מיקום מערכות טכניות (תאורה השקיה וכו') עצמאיות.
6. חתימה על הסכם עם אגף הנכסים לנושא הקמת מרתפים וחניות פרטיות מתחת לזכות הדרך
7. חתימה על הסכם לנושא ביצוע עבודות הפיתוח בתחום זכות הדרך ומאופן מסירת השטח לעירייה – מול אגף ההכנסות ואגף שפע
8. הצגת התאמה למסמך שלביות לביצוע בדרכים ההקפיות ומתן מענה לתושבים לזמן העבודות.
9. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
10. מגרש 3- אישור מחלקת שימור
11. אגף התברואה לפתרונות פינוי האשפה בכל המגרשים
12. ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים

תנאי לאכלוס (לכל אחד מהמגרשים בנפרד)

1. ביצוע כל התנאים להוצאת היתר בניה.
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. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. במגרש 3 - ביצוע בפועל של שימור המבנה.
6. הקמת חברת ניהול ואחזקה.

חו"ד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז :

השלמת תיאום וקבלת אישור לחוברת תכנית העיצוב של הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר, אגף שפע ואגף תנועה לפיתוח, לחתכי הרחוב, לסימון זיקות ההנאה וחומרי הגמר בפיתוח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - - 0003-223'

2. אישור אגרונום העיריה לשימור והעתקת העצים במגרש כולל התייחסות ספציפית לאפשרות להעתקת עץ האקליפטוס ברחוב מוהליבר.
3. אישור אגף התנועה לתכנון במגרשים, לחתכי הרחוב ולמאזן החנייה.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה.
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא
6. אישור אגף נכסים להשלמת תיאום הסכמים לעניין מרתפים מתחת לדרכים.
7. הצגת מסמך שלביות לביצוע בדרכים ההיקפיות ומתן אפשרות לגישת רכב למגרשים הסמוכים בכל שלבי העבודות. פתרון אחר לגישת רכב למגרשים הסמוכים יתאפשר באישור עיריית תל אביב-יפו, תיאום הנדסי ובהסכמת בעלי העניין במגרשים הסמוכים. המסמך יאושר על ידי מהנדס העיר ויצורף למסמכי התכנית.
8. אישור אגף הכנסות ואגף שפע להסכמה על העקרונות לאחריות הקמת השטחים הפתוחים בזכות הדרך.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22'ב' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית עיצוב לפי תב"ע 2615 מורכבת מ-3 מגרשים שונים שניים מהם הם על בלוק שהוא נפרד בפרויקט.

עדי הוק : מציג את התוכנית

אסף הראל : מהן התועלות הציבוריות?

עדי הוק : המעברים של זיקות לציבור ולא היו הפקעות נוספות.

שושנה בר לב : בתב"ע כתוב שלעת היתר בניה יצטרכו לחו"ד של היחידה האסטרטגית בעת הוצאת ההיתר. עדכנו את חו"ד והגבלנו אותה ל-5 שנים מדובר על מלונאות ומגורים. היתה מחשבה לשלב במגדל המגורים כיתת גן אבל ניתנה חו"ד שאין צורך.

מיטל להבי : זה לא הגיוני לשלוח ילדים לגן בפלורנטיין?

דורון ספיר : הייתי מציע כבר עכשיו לטפל בזה ולא לחכות לשלב היתר הבניה.

שושנה בר לב : התב"ע לא נתנה פה שטחים לטובת שטחים ציבוריים.

מיטל להבי : לומר ששטחי ציבור יקבעו בשלב היתר הבניה זה לומר שלא יהיו שטחי ציבור. זה לא הגיוני.

עדי הוק : מצטט את חו"ד היחידה האסטרטגית.

מיטל להבי : אני מבקשת שמישהו מהיחידה האסטרטגית יסביר לי את חו"ד. יצחק אלחנן כל שביל מעבר להולכי רגל הפך לתועלת ציבורית כי זו זיקת הנאה ושוב זה יהווה בקשת בסיס לזכויות.

אלון מטוס : התב"ע אושרה לפני כ-15 שנה. התועלות הציבוריות מופיעות באופן אינטגרלי.

אסף הראל : זה לא הגיוני שאנחנו מאשרים כזו תוכנית והמשבצת על התועלת הציבורית ריקה.

שלמה גרונר יזם התוכנית : היתה בקשה שנחתך חצי מהתוכנית כדי לאפשר ביצחק אלחנן שדרה עד הים שהיא המשך מול דויד אינטקונטיננטל והכל היה חלק מתוכנית להרחבת הכביש. התב"ע אושרה לקחו את השטח הירוק ופתחו וצימצמו את התכנית והתבע יש לו שטח מגורים ומלונאות וראו לנכון לראות את הכביש רחב. במקומות שראו שלא נתתי מספיק ביקשו גני ילדים וברחי' אלחנן יבנו 4 גני ילדים. במקרה הזה יש איסוף של יותר מ-20 בעלים וריכזנו את כולם, זו לא תוכנית נקודתית. יש לנו חו"ד חדשה שעשו בדיקה ואמרו שאין צורך. יש לנו 3 חזיתות לרחוב ואין אפשרות לגן ילדים, אין חצר אחורית לבנין. גם לבקשת איש הצוות הוא דרש לעשות בתת קרקע את הפריקה וטעינה. יש שתי חזיתות לרחובות מוהליבר והשחר ואנשים שמגיעים ממונטפיורי הולכים ישר לים.

אורלי אראל : יש לנו הוראה שלעת הוצאת היתר הבניה היחידה לתכנון אסטרטגי תבדוק לגבי צרכים ציבוריים. ביקשנו מהיחידה שתעשה בדיקה לגבי הצורך וחוו"ד שלהם שאם היתר הבניה ייצא בתוך 5 שנים הקרובות אין צורך בגני ילדים. אם היתר הבניה לא ייצא בתוך 5 שנים היחידה תבדוק את הנושא מחדש. במידה ותוכנית העיצוב תאושר והיתר הבניה יצא ב-5 השנים הקרובות לא יהיה צורך בשטחי ציבור.

דורון ספיר : נרצה לראות את הבדיקה של היחידה האסטרטגית שעשתה במקום.

ליאור שפירא : היחידה צריכה להסתכל 20 שנה קדימה לא 5 שנים קדימה.

אסף הראל : האם אחוז המגורים והמלונאות קבוע או שזה נתון למשחק?

מס' החלטה	התוכן
15/02/2023 9 - - 0003-223	תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף

עדי הוק: נקבע מינימום למסחר ונקבע מינימום מסחר + מלונאות של 10,000 מ"ר ויתרה הם שטחים למגורים. יש לי מינימום מלון או משרדים שאני מחויב אליו ומעבר לזה מגורים. שלמה גרונר: חלק מהשיקול שנאמר לנו שבת"א לא נפתחו בתי מלון הרבה שנים של 260 חד' ובקשו שנעשה מלונאות. יעל נויפלד היחידה האסטרטגית: התוכנית קבעה שתנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה חו"ד היחידה האסטרטגית ומענה לכיתות הלימוד עבור תוספת. רובע 5 עם מעט שטחי ציבור עם חוסרים עתידיים אבל התוכנית התייחסה לסעיף על מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יח"ד המסוימת. בשנת 2019 ניתנה חו"ד מהיחידה לתכנון אסטרטגי על כמות התלמידים שהתוכנית עתידה להוסיף ולמעשה היא לא מוסיפה הרבה ילדים בגיל הרך ולכן ב2019 ניתנה חו"ד שאפשר לתמוך במענים הללו על אף המחסור בשטחי הציבור. אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר לא נבקש תוספת שטחי ציבור אם זה לא התממש נקיים דיון נוסף. אסף הראל: לו היה ניתן להמיר את כל המגדל בתב"ע למגורים בתמורה שהמבנה הנמוך היה עובר לציבור הדבר אפשרי? שלמה גרונר: יש עשרות בעלים ויש בעלים דומיננטי והתנאי שלו שיקבל מגרש עצמאי אבל היה לו 24% מכל התכנית. מיטל להבי: מדובר ב-133 יחידות דיור להבנתי האם ילד אחד ליחידת דיור? איך קבעתם שאין צורכי ציבור וחינוך? קו הבניין שנבנה ברחוב מוהליבר מבייש כי הקולונדה יושב בקו אפס וחוסם את האוויר. האם ההתייחסות לרחובות הצידיים במיוחד במוהליבר האם יש תיקון בצד השני ויחס מכבד לרח' מוהליבר כי המגדל נמצא בכניסה לרחוב. עדי הוק: מציג את חתך הרחוב של מוהליבר במצגת. רצועת גינון של 2.40 עם מדרכה של 2.85 וטריבונות ומעל זה ארכדה או קומת עמודים מפולשת. מיטל להבי: איפה מתבצעת ההמתנה לרמפה? גידי בר אורין: הבנין הוא סה"כ 9 קומות. כל האזור מסחרי ויש כניסה לרמפה בקצה ואזור ההמתנה מתבצע על הרמפה 42 יח"ד. מיטל להבי: שביל האופניים לא הגיוני שם. עדי הוק: שביל האופניים בתכנית העיצוב הזו עבר להיות לצד של הכביש. שושנה בר לב: השביל נעשה בתכנית הקודמת לצד המסחר כי היתה כוונה להרחבת הדרך אבל חזרנו לשביל הקודם. עדי הוק: יש לנו 3 מפלסי חניה של 140 מקומות חניה. מיטל להבי: זיקת הנאה ברחוב גרוזנברג הוא על זכויות דרך של עיריית ת"א? שלמה גרונר: לא, כל זיקות הנאה הן בשטח שלנו. חלק מהחניה של המגדל הם בחכירה מתחת לחלק מהכביש. הציג במצגת את זיקות הנאה. אלון מטוס: חלק מזיקות הנאה מתפקדות כהרחבת רוחב המדרכות. חלק מהמדרכות ביעוד דרך. שלמה גרונר: רואים את זיקות הנאה כולם בשטח פרטי ולבקשת הצוות נותנים זיקת הנאה והרחבנו של שטח שהייה לציבור והסכמנו עם דרישת הצוות להרחיב. דורון ספיר: נשוב ונדון היות וטרם קיבלנו תשובה מספקת לגבי הצרכים הציבוריים על ידי תכנון ארוך טווח. שלמה גרונר: לא הוספנו 133 דירות היו דירות מהשטח, חלק מהדירות כבר היו קיימות על המגרשים ביעוד מגורים הוספנו בסך הכל 40 דירות. דורון ספיר: נשוב ונדון בנושא.

בישיבתה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל, ענת, ליאור שפירא

דיון חוזר (15.02.2022):

בדיון הועדה מיום 26/10/2022 הוחלט להביא את תכנית העיצוב לדיון חוזר וזאת כדי להסביר לוועדה את סוגיית הצרכים הציבוריים.

כאמור בדיון הקודם:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23/ב'

בהתאם לתכנית הראשית "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור בתכנית, יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב-יפו שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיור" (סעיף 6.8.13).

בשנת 2019 ניתנה חו"ד היחידה האסטרטגית כנדרש בתכנית הראשית ובסיכומה נכתב: **"מוסדות החינוך הקיימים והמתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית"**.

טרם הדיון בפורום מהנדס העיר בתאריך 3.3.22 תוקפה ההחלטה בשנית ונכתב: **"לאחר ששקלנו את הדברים המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי היא להותיר את ההמלצה שניתנה בדצמבר 2019 אך להקנות לה תוקף של עד 5 שנים"**. משמעות הדבר, **ככל שלא יוצא היתר בניה עד לדצמבר 2024 תידרש חוות דעת חדשה שתבחן את היצע שטחי הציבור לעומת צורכי הציבור הקיימים והמתוכננים**. ככלל מדובר באזור המצוי בדחק מבחינת היקף שטחי הציבור, בחוות הדעת הנוכחית הוצעו פתרונות לצורכי הציבור שעתידיים להיווצר כתוצאה מתוספת יחידות הדיור בתחום התוכנית אך עם הזמן יתכן והעומסים על מוסדות הציבור באזור יגברו ויתקשו לשאת בתוספת הדירות המוצעת."

בהמשך לדיון הקודם ולבקשת הועדה להסבר:

נערכו בדיקות פרוגרמתיות, משפטיות ותכנוניות. להלן הממצאים:

במסמכי התוכנית שהוגשו למחוז הוועדה המקומית קשרה בין מימוש המגורים בתוכנית זו לפינוי סמינר בנות יעקב והשמשותו כבית ספר לטובת תלמידי הסביבה. בעקבות פסיקת בית משפט ביטלה הוועדה המחוזית את הקשר בין השניים וקבעה בסעיף 6.8.13 כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור".

הבדיקה המשפטית קבעה כי למרות הסעיף 6.8.13 האמור לעיל, התוכנית אינה קובעת הוראות המאפשרות הקמת שטחי ציבור מבונים בתחומה לרבות שימושים וזכויות בנייה. לכן לא ניתן לממש בפועל שטחי ציבור בתחום תוכנית תא/2615/ב/1. לאור זאת ההמלצה היא לאפשר את קידום התכנית בהתאם לחוות הדעת שניתנה בשנת 2019 ומצורפת מטה.

חשוב לציין כי בית ספר יסודי לטובת תושבי האזור יוקם בכל מקרה בסמוך לסמינר ולאחר שיפונה הסמינר יוכל להתרחב מ-18 ל-24 כיתות. תוכנית עיצוב להקמתו נדונה ואושרה בוועדה וכעת מקודם היתר בניה.

להלן ההסבר המפורט לחוות הדעת הפרוגרמתית שניתנה:

1. רקע: סעיף 6.1.13 בתוכנית תא/2615/ב/1 קובע כי "תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיור למגורים בתוכנית יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א-יפו שיש מענה לכיתות הלימוד עבור תוספת יחידות הדיור". חוות הדעת המוצגת במסמך זה נערכה לקראת הדיון לאישור תוכנית העיצוב האדריכלי של התוכנית, כתנאי להוצאת היתר בניה.

2. הביקוש הנורמטיבי למוסדות חינוך:

2.1 לפי התכנון יוקמו 141 יח"ד, תוספת של 85 יח"ד לעומת המצב הקיים (זאת בהתאם לנתונים שהועברו על-ידי יזם התוכנית). לצורך הבדיקה הנוכחית אנו מניחים שביחידות הדיור הקיימות לא מתגוררות משפחות עם ילדים ולכן בדיקת הביקוש צריכה לכלול את כל 141 יח"ד בתחום התוכנית. זו הנחה מחמירה לעומת הנדרש בסעיף 6.1.13 הנ"ל המנחה לבחון את המענה רק עבור תוספת יחידות הדיור.

2.2 הנחה: מאפייני משקי הבית שיאכלסו את התוכנית יהיו דומים לאלה המתגוררים באזור היום (שכונת נווה צדק): גודל משק בית- 2.2, שיעור הילדים בגילאי 0-19 מכלל האוכלוסייה- 20%.

2.3 הביקוש למוסדות חינוך, לפי ההנחות הנ"ל: מעון יום- 7 ילדים, גן ילדים- 13 ילדים, ביי"ס יסודי- 18 ילדים, ביי"ס עיי"ס- 14 ילדים. כלומר, אין סף כניסה לאף מוסד חינוכי בתחום התוכנית.

3. מענים חינוכיים קיימים ומתוכננים באזור:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח	15/02/2023
דיון נוסף	9 - 0003-23'

- מעון יום/כיתות גן לגיל הרך (גילאי 0-3): 7 הילדים בגיל הרך הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו לקבל מענה במעונות היום המתוכננים באזור: רח' האר"י 44 (מבנה מתוכנן עבור 4 כיתות מעון ו-21 כיתות גן).
 - גני ילדים עירוניים (גילאי 3-5): 13 הילדים בגיל גן יוכלו להקלט בגנים הנמצאים מטרים ספורים מהתוכנית הנדונה: במקבץ הגנים העירוניים ברח' השחר, או בצמד כיתות הגן ברח' יצחק אלחנן 11. בנוסף, במרחק גדול יותר ישנן כיתות גן במתחם ליבר (דרך יפו 5), ובהאר"י 44.
 - ביי"ס יסודי: העירייה מקדמת תכנון של ביי"ס יסודי חדש במגרש הציבורי ברח' יצחק אלחנן.
 - ביי"ס על-יסודי: 14 הילדים בגילאי על-יסודי הצפויים להתגורר בתחום התוכנית יוכלו להקלט בכל אחד מבתי"ס העל-יסודיים הפועלים במרכז העיר. בנוסף, העירייה מתכננת הקמתו של ביי"ס על-יסודי נוסף בחלק הדרום-מערבי של מרכז העיר. אחד האתרים האפשריים הוא המגרש הציבורי מדרום לבית "המגן" שחלקו מאושר וחלקו יאושר במסגרת תוכנית מנשיה. אפשרות נוספת הינה על יסודי בחאסן עראפה.
4. שטחי ציבור בתחום התוכנית: התוכנית קובעת שטח פתוח עם זיקת הנאה לציבור שיאפשר חיבור להולכי רגל מרח' מונטיפיורי דרך תחום התוכנית אל מפגש רחובות גרוזנברג ויצחק אלחנן והרחבה משמעותית של המדרכה לאורך יצחק אלחנן שתאפשר הוספת שדרת עצים ושביל אופניים שיתחברו לשדרה שהוסדרה במסגרת תב"ע יצחק אלחנן א'. היקף השטח הפתוח עם זיקת הנאה הוא כ-2 דונם (מתוך 7.35 דונם שטח כולל של התוכנית)
5. סיכום: מוסדות החינוך הקיימים ומתוכננים באזור התוכנית יאפשרו לקלוט ללא קושי את הביקוש המצומצם למוסדות אלה של האוכלוסייה העתידה להתגורר בתחום התוכנית, ולכן אין מניעה לאשר היתר בניה בתחום התוכנית. יש לציין שהתוכנית מעלה תועלת ציבורית לאזור ולעיר בכך שקובעת שטח פתוח לציבור המהווה 27% משטח התוכנית, וקובעת הרחבת הרחובות הגובלים בתוכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז והיח' לתכנון אסטרטגי)
לקבל את חוות הדעת ולאשר את תכנית העיצוב

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-23'ב' מיום 15/02/2023 תיאור הדיון:

דורון ספיר: תכנית שדנו בה לפני כשבועיים-שלושה ביקשנו מהצוות המקצועי לבדוק את נושא שטחי הציבור ולחזור אלינו.

אלון מטוס: מסביר לעומק את נושא שטחי הציבור מתוך הדרפט.

יעל נויפלד: התכנית הראשית קודמה עם זיקה בינה לבין ביה"ס במגרש ציבורי סמוך, היכן שבית הספר בנות יעקב נמצא כיום. בית משפט קבע שיש לנתק את הקשר הזה בין פינוי הכיתות והכשרתן לטובת תוספת יחידות הדיוור שנובעות מהתכניות. לאור זאת הוועדה המחוזית קבעה תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות הדיוור יהיה חוות דעת היחידה האסטרטגית בעיריית ת"א שיש מענה לכיתות לימוד עבור תוספת יחידות הדיוור.

למרות הסעיף שקבעה הוועדה המחוזית בתכנית, אין אפשרות בתכנית להקצות שטחי ציבור - לא הוראות לעניין שימושים ולא לעניין זכויות בניה. נותר התנאי לבחינת המענה לכיתות לימוד בסביבת התוכנית. בשנת 2019 נעשתה בדיקת היחידה האסטרטגית שבדקה את הביקוש הנורמטיבי עבור תוספת האוכלוסייה החזויה, הנתונים הפרוגרמטים עומדים גם היום לעניין הרכב האוכלוסייה באזור. הבדיקה כללה הוספת 141 יח"ד בהנחה מחמירה, לא תוספת של 85 יח"ד לעומת המצב הקיים אלא תוספת של מלוא יח"ד בתכנית. איזה עומסים הם אמורים לייצר באזור מהגיל הרך ועד על היסודי. המסקנות שעלו: בסה"כ 7 ילדים בגיל מעון, 13 ילדים בגילאי גן ילדים, 18 בגילאי יסודי ו-14 בגילאי על יסודי. ילדים בגיל הרך יכולים לקבל מענה ברחוב האר"י גני ילדים יש גנים ברחוב השחר וברחוב יצחק אלחנן, ביה"ס יסודי מקודם כעת תכנון במגרש נווה צדק (היכן שבנות יעקב כיום) וביה"ס על יסודי זה מענה כלל איזורי. אופירה יוחנן וולק: הילדים החדשים לא יוכלו ללמוד ביסודי בנווה צדק? יעל נויפלד: ביסודי יוכלו ללמוד בנווה צדק בעל יסודי לא. מלי פולישוק: איך אתם יכולים לדעת מספר ילדים כל כך מדוייק? יעל נויפלד: זה הנחות לפי רכיבי האוכלוסייה. זה הנחות לפי שנתון חינוך במוצע לאורך שנים באזור והרכב האוכלוסייה.

מלי פולישוק: ואם יהיו 14 ילדים עדיין יהיה מענה?
יעל נויפלד: עדיין יש מקבץ של מענים שיודעים לתת מענה לתוספת הילדים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2615/ב/1 - תכנית עיצוב יצחק אלחנן מזרח דיון נוסף	15/02/2023 9 - 0003-23ב'

דורון ספיר : ניתן מענה , אנו מקבלים את חוות דעת הצוות.
 חיים גורן : מזכיר שגם הנושא הזה עלה בפורום מנכ"ל עם תושבי השכונה.
 חן קראוס : איך אפשר לדעת מי האוכלוסיה שתגיע?
 אודי כרמלי : אנו עומדים בהנחות, הם מבוססות על כמה פרמטרים. לעיריית ת"א יש את היכולת לחזות את הגידול שלה בהלימה כמעט מלאה. יש פה הבנה של קנה מידה. גם יהיו עוד 20 ילדים נדע להתמודד.
 חן קראוס : התכנון הזה הוא על כל השינויים שאמורים לעבור בקרוב במרחב?
 אודי כרמלי : מסתכלים על מרחב, על לידות, טיפות חלב, רישום בגני ילדים. זה לא רק על בניין אחד אלא על אזור שלם. מרחב שלם.
 מלי פולישוק : אני חושבת שהערכה לא יכולה להרשם 7 ילדים, אלא 10-20
 אורלי אראל : ככה פועלת היחידה האסטרטגית. אתם לא חשופים לעבודת היחידה ברמה הפרטנית.
 אופירה יוחנן וולק : זה בסדר שנותנים מספרים מדוייקים ומפורטים.
 חן קראוס : יש פה דב"י?
 אלון מטוס : זו תוכנית עיצוב ובתב"ע אין התייחסות לדיור בר השגה. מבוקש לאשר את תכנית העיצוב דורון ספיר : מאשרים את תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד הצוות.

בישיבתה מספר 0003-23ב' מיום 15/02/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק