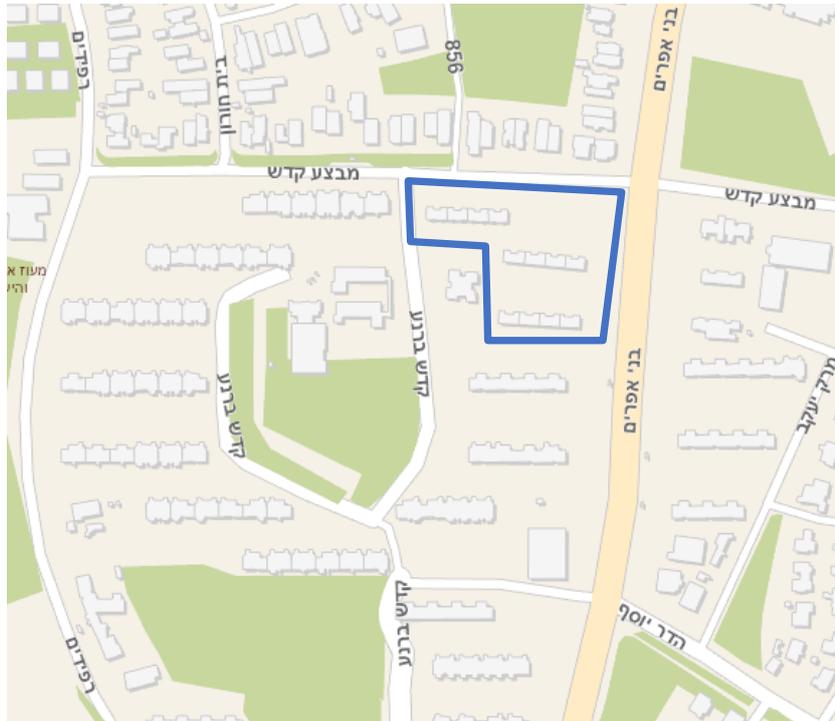


התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

שם התכנית: תע"א/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרח



כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד, מבצע קדש 26,28,30,32 וקדוש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפניה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. שטחי דירות קיימים כ-67-68 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב. במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע. השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם 203א, קובעת גובה בינוי עד 8 קומות ומרקם עירוני ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם 203א מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו רח"ק מירבי 4. **מסמך המדיניות למעוז אביב** מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות". המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות. המסמך ממליץ על תקן חניה עד 1:1.

תכניות תקפות:

תב"ע תקפה: תא/4858 (להלן: "התכנית הראשית"). בנוסף חלות תכניות עירוניות: ג1, צ'

עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/4858:

התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני מגורים קיימים (בהם 96 יח"ד) והקמת 4 בניינים עבור 265 יח"ד, וביניהם בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני 9 קומות. מרתפי חניה משותפים. התכנית הראשית קובעת מגרש עצמאי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ייעודי קרקע:

סה"כ מ"ר	
מגורים	9756
שב"צ	2452
דרך	410
סה"כ	12618

זכויות בניה*:

למגורים: סה"כ 28,868 מ"ר (על קרקעי) + מרפסות.
למסחר: סה"כ 400 מ"ר (על קרקעי)

מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: סה"כ 6,620 מ"ר (על קרקעי) המהווים 270% משטח המגרש + שטחים עבור מצללות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

* אין בסמכות תכנית העיצוב להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית. בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות התכנית הראשית.

תמהיל:

סה"כ יח"ד: 260 (נ"פ תב"ע מאושרות- 265 יח"ד)
שטח ממוצע ליח"ד: 77 מ"ר (עיקרי) 89 מ"ר (פלדלת)
מספר יח"ד ששטחן עד 50 מ"ר: 45 יח"ד (פלדלת)
מספר יח"ד ששטחן 51-85 מ"ר: 39 יח"ד (פלדלת)
מספר יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר: 135 יח"ד (פלדלת)
מספר יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר: 41 יח"ד (פלדלת)
תכסית מגרש מגורים: 43%

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

עקרונות תכנון השטחים הפתוחים, חיבור לרחובות הגובלים ושמירה על מעברים להולכי רגל בזיקת הנאה. הנחיות לעיצוב בנייני המגורים, בדגש על בינוי מרקמי ברוח הבינוי הקיים בשכונה וכולל בניין גבוה למגורים עם דופן מסחרית במפלס הקרקע.
תכנית העיצוב אינה כוללת את המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

הדמיות הבניינים





תכנית פיתוח שטח



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל 3 בניינים מרקמיים בני 9 קומות (בניינים A, B, C), ובניין בן 11 קומות (בניין D).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

בניינים C,B,A הינם בנייני רכבת הנסמכים על תצורת הבניינים הקיימים בשכונה. לכל בניין 4 כניסות (מלבד הבניין הצפוני בן 3 כניסות) ובכל כניסה 2 דירות בקומה. בנייני הרכבת משמרים את אופי השכונה. בניין D, משלב מגורים מעל חזית מסחרית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

בניין מרקמי מורכב מקומת קרקע שנעה בין 3.5-4.5 מ' גובה, 7 קומות טיפוסיות, קומה עליונה וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנים יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 32 מ'.
הבניין הרב קומות מורכב מקומה מסחרית בת 6-6.5 מ' גובה, מעליה 9 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנה יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 45 מ'.

ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התכנית הראשית:
קו בניין קדמי רח' מבצע קדש 3 מ' מגבול המגרש (לאחר הפקעה של 2.5 מ' במסגרת התב"ע), קו בניין קדמי לרח' בני אפרים 5 מ', קו בניין צידי 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר כגון: טיח וצבע וחיפוי קשיח. לא יותר חיפוי פח. לפחות 80% מכל חזית תטופל בגוונים בהירים. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות בהתאם להנחיות המרחביות.
רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.
החזית המסחרית תעוצב בוויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי. כמו כן מוצע גגון הצללה מעל ויטרינות המסחר בחזית הצפונית והמזרחית.

ב. מרפסות

- מרפסות הדירות של הבניינים המרקמיים מופנות לצפון לכיוון רחוב מבצע קדש. הפניה לצפון יוצרת מרפסת מוצלת. מרפסות בניין D יופנו לצפון, דרום ומזרח.
- מעקות המרפסות יהיו מאלומיניום בגוון כהה.
- לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותרו מרפסות שקועות, חצי שקועות ומרפסות בולטות. בכל מקרה, המרפסות לא יבלטו מעבר ל 1.6 מ' מחזית הבניין.
- בהתייחס לדירות בקומת הקרקע, לא תותר גישה ממרפסות הדירות לחצר המשותפת.

ג. הצללות וסגירות חורף

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	08/02/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - '23-0002

ד. שילוט

- שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרונות, כמסומן בחזיתות תכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- לא יותר שילוט אחר על גבי חזיתות הבניין, למעט שילוט בעל אופי עירוני.

ה. חזית חמישית

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

ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. יחס להנחיות מרחביות

- תותר הפניית מסתורי הכביסה לחזיתות הרחובות כמוצג בתכנית העיצוב ובכפוף לפרט בנייה שיאושר במסגרת תכנית העיצוב. מסתורי הכביסה יהיו בתוך גריעות בבניין, כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- יותר קירוי חלקי של רמפת הכניסה לחניון בגג אטום או בפרגולה עד גבול מגרש צידי.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה ללובי המגורים בבניינים C,B,A תהיה מכיוון צפון כמסומן בתכנית העיצוב. הכניסה ללובי המגורים של בניין D תהיה מהחזית הצפונית והדרומית.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון רחוב בני אפריים ומכיוון רחוב מבצע קדש.
- כל הכניסות לבניינים יהיו ממפלס הפיתוח. לא יותרו מדרגות ורמפות מחוץ לדופן הבניין בתחום השטחים הפתוחים.

ב. קומת הקרקע

- בבניין D חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך רחוב בני אפריים ומבצע קדש יהיה גגון הצללה מעל המסחר.
- קומת הקרקע של בניינים C,B,A – מפלס הדירות בקומת הקרקע מפלסן יהיה 50 ס"מ גבוה יותר מהפיתוח.
- דירות קומות הקרקע כוללות שטחים נלווים למגורים בקומת המרתף בהתאם לתכנית ע1. בסמוך למרפסות של דירות אלו, תהיה סבכה לאוורור חצר מונמכת של השטח הנלווה למגורים במרתף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	08/02/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - - 0002-23ב'

ד. שטחים משותפים בנויים

- לובאי המגורים ושטחים מבונים לרווחת התושבים ייבנו בקומת הקרקע. חדרי האופנים בבניינים A,B,C ימוקמו בקומת הקרקע באזור ייעודי וחלקן בפיתוח, בבניין D ימוקמו חניות האופנים בקומת הקרקע באזור ייעודי ולחלקם בפיתוח. כמו כן, יותר אזור לאחסון אופניים בקומת המרתף.

1.4 נגישות

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

1.5 תנועה

- המרתפים יכללו חניה, אחסה וכל שימוש המותר עפ"י התכנית הראשית ועפ"י ע-1.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד לכל ארבעת הבניינים.
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב מבצע קדש מצפון. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב. דרך רמפת הכניסה לחניון המגורים תותר כניסת רכב לחניון העתידי, אם יוקם, של מבנה הציבור.
- החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר".
- חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה באזור ייעודי לאופניים בלובי המגורים בקומת הקרקע, ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע, בבניין D תותר אחסנת אופניים בתת הקרקע.

1.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- מיקום חדרי טרנפורמציה וגנרטורים במידת הצורך, ימוקמו בתחום המגרש.
- חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאזורו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש.
- חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הקרקע או במרתף, פתחי האיוורור לא יופנו לכיוון הרחוב.

ב. תאים פוטוולטאים: יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

ג. מערכות מיזוג אויר: תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף. מזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף ו/או בגג עליון, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	08/02/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	6 - 0002-23ב' - 6

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים :

- אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף המגרש באמצעות אלמנטים בנויים. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון.
- פירי המנדפים של המסחר יעלו עד לגג העליון. הפירים יחוברו לארובות לשחרור העשן בגובה הנדרש מעל הגג לפי הנחיות יועץ מיזוג אויר ויועץ איכות הסביבה. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

- מערך אצירת הפסולת יכול לחדרי אצירת ביניים לאשפה ולמחזור במפלס המרתף העליון. לכל שני לובאים בבניינים C,B,A יהיה אזור ייעודי בו חדר מחזור וחדר שוט אשפה פניאומטי. לאזור האשפה מגיעים דרך מעלית המגורים ע"י דרך נגישה ובטוחה מלובאי המגורים. עבור בניין D, פינוי האשפה ע"י שוט אשפה הממוקם בלובאי קומות המגורים. בקומת המרתף שני חדרי מחזור, אחד המשמש את המגורים ואחד המשמש את המסחר. מספר העגלות בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה.
- מערכת פינוי האשפה של בנייני המגורים תהיה מערכת פניאומטית המסיעה את האשפה הרטובה משוטי האשפה במרתפים אל אזור הדחסנית הממוקמת בקומת הקרקע. החדר עבור 2 הדחסניות ימוקם בין בניינים A ו-D, כמסומן בתכנית העיצוב.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי מרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון.

ו. הנחיות אקוסטיות - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

ז. כיבוי אש - מיקום רחבות הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב. בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו ברזי שריפה והסנקה. ברזי הסניקה ימוקמו סמוך לרחבות התארגנות כחלק מנפחי הבניה או בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

ח. 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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23'

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי, לא יהווה מפגע אסתטי או ויזואלי.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- יישמרו זיקות הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, כל שעות היממה ובכל ימות השנה, לרבות רוכבי האופניים, כמתואר בתכנית הפיתוח ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. מתוכנן מעבר נגיש מרחוב בני אפרים לכיוון מערב.
- בזיקות ההנאה לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב. זיקות ההנאה יפותחו ברצף מפלסי עם הרחובות הגובלים.
- השטחים הפתוחים בזיקה לרחובות יפותחו בחומרי הגמר העירוניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקות ההנאה.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי העיר.
- לא יותרו גדרות בין הבניינים בגבולות המגרש. כל החצרות יהווה חצרות משותפות לרווחת כלל דיירי הבניינים. יותרו גדרות עד גובה של 60 ס"מ על מנת לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין גבולות המגרש.

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה:** התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. הפיתוח הנופי יכלול פתרונות להשחיה, לקליטה וניתוב מי הנגר העילי.
- **סקר עצים:** סקר עצים בתכנית הראשית כולל 62 עצים לכריתה בתחום המגרש למגורים.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:**
פיתוח השטח יציע מגוון רחב של צמחיה, עצי צל ופתרונות הצללה לאזורי הליכה. המרחב הפתוח יהיה נגיש ויכיל גינות ומדשאות, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח, לפי חישוב זה נדרשים 121 עצים, וינטעו 116 עצים חדשים.
- התכנון כולל בית גידול רציף בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינות נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 6 - 23-0002	תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 24 מ"ק בהתאמה. ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף, העצים יהיו בעלי עלווה צפופה
 - **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: חומרי הגמר בפיתוח יהיו חומרי גמר עירוניים. חומרי הגמר יהיו בהירים, בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65. יעשה שימוש בריצוף מתועש, ללא אלמנטי פיתוח מוגבהים, לא יעשה שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

3. 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 הצללות והעמדת המבנים דו"ח הצללות יוגש כנספח מפורט בנפרד.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

יוגש דו"ח הידרולוגיה בנפרד ע"פ הנחיות תמ"א 1 נספח 2 ב לפרק המים. התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש כולל ניקוז והחדרה של לפחות 50% ממי הגשמים היורדים בשטח המגרש באירועי שיא (1 ל-5). לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי.

ד. חסכון במים

יותקנו ברזים, ואסלות חסכוניות במים בהתאם לדרישות ת"י 5281. יותקן מד מים ובקר השקיה עבור הגינון. תכנית הגינה תכלול צמחייה מקומות הצורכת לפחות 30% פחות מים מאשר גינת ייחוס.

ה. איורור הדירות

קיים פוטנציאל לאורור טבעי בכלל הדירות. יתוכנן פתחי חלונות בהתאם להחלפות האוויר הנדרשות לאורור טבעי אפקטיבי.

ו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65). להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 6 - - '23-0002	תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בנוסף, חלק ניכר מהאזורים המשותפים יהיו מגוננים בצמחייה, יינטע עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר בשטחים שאינם חניה כדי להטיל צל על האזורים הציבוריים. גם אלו משפיעים וגורמיים להפחתת אי החום העירוני.

4. תנועה וחניה:

- הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נת"צ ושביל אופניים. התכנית הראשית כוללת הפקעה ברוחב של 2.5 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת את הרחבת זכות הדרך.
 - מוצעים כניסה ויציאה לחניון משותף לארבעת הבניינים מרחוב מבצע קדש, בצד המערבי של המגרש.
 - תקן החניה לרכב, אופנועים ואופניים יהיה לפי המאושר בתכנית הראשית.
- חניות אופניים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות- בבנייה מרקמית: לפחות 50% בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח מתחת לסככות אופניים ייעודיות. בבניין D, חניות לאופניים יותקנו חלקן בפיתוח, חלקן בקומת הקרקע וחלקן בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בסמוך לפיר הבניין. תהיה הפרדה מלאה בין כלי הרכב לבין חניון האופניים והגישה אליו. בתחום המגרש מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 0002-23 - 6

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בזיקות הנאה, לשביעות רצון אדריכל העיר. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון) ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים טכניים, תיקון ואישור מסמכי תכנית העיצוב על ידי יחידות העירוניות לפני חתימה על התכנית. סיום תאום תכנון קומת קרקע לרבות מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע ויחס לחצרות משותפות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:

אלון גולדמן, מחלקת תכנון צפון: אנחנו מביאים לאישור הוועדה תכנית עיצוב ופיתוח במתחם צפון מזרח בשכונת מעוז אביב, מכח תכנית תקפה להתחדשות עירונית. התכנית אושרה ביוני האחרון. קטיה גנות לרמן: מציגה את התוכנית. אופירה יוחנן וולק: מה תקן החניה לאופניים ואופנועים? קטיה גנות לרמן: תקן אופניים זה אחד לאחד, ואופנועים אחד לחמש. אופירה יוחנן וולק: זה תקן מאוד נמוך. אנו רוצים לעודד נסיעה על אופניים אלחטן זבולון: לא ברור לי תקן החניה? שנתיים אנחנו מעודדים מדיניות 08 דורון ספיר: מה שקובע זה מועד ההפקדה של התוכנית. קטיה גנות לרמן: בסוף 2016 התחלתי את העבודה מול הדיירים. אופירה יוחנן וולק: מדובר על מקומות חני לאופניים בפנים או בחוץ? קטיה גנות לרמן: במבנים המרקמיים מתוך 17 יח"ד הם מקבלים לפחות 50% מקומות חניות לאופניים בקומת הקרקע, בלובי. 50% הנותרים הם בפיתוח, יש סככות לאופניים לאורך כל השבילים. בנוסף אנו מעודדים הלכתיות ללא מדרגות הכל מקושר גם המגדל יודע לקבל את קומת הקרקע גם במרתף וגם בפיתוח. אופירה יוחנן וולק: לפי התקן זה אחד לאחד, אבל יהיו ילדים וחברים שיבואו עם האופניים יהיה להם איפה לשים את האופניים? קטיה גנות לרמן: כן, מציגה במצגת את סככות האופניים. סככות האופניים ייתנו מענה נאות. מילי פולישוק: מה שמצוייר בירוק אלה העצים החדשים שיינטעו? קטיה גנות לרמן: צור מלווה אותנו בפרויקט ויש עצים חדשים שישתלו ושומרים על הירוק. דורון ספיר: תכנית העיצוב מאושרת.

בישיבתה מספר 0002-23 מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים טכניים, תיקון ואישור מסמכי תכנית העיצוב על ידי יחידות העירוניות לפני חתימה על התכנית. סיום תאום תכנון קומת קרקע לרבות מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע ויחס לחצרות משותפות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חיים גורן