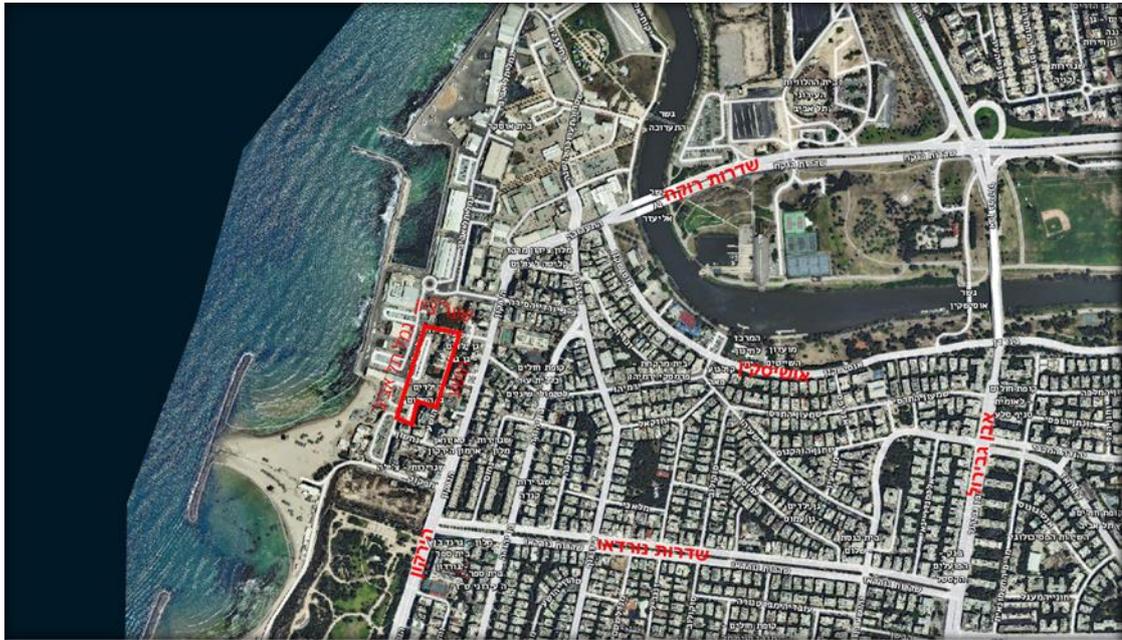


התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 4 - - '23-0010

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לבניה תל אביב יפו

מיקום: צפון: רח' שער ציון. מזרח: רח' הושע. מערב: רח' נמל תל-אביב.

כתובת: רח' שער ציון 2, רח' הושע 9, רח' נמל תל-אביב 8.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	140-124, 122-121, 118	

שטח התכנית: 8.262 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה
מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ
יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

יזם: סירובן אינבסטמנטס בע"מ

בעלות:

סירובן אינבסטמנטס בע"מ
עו"ד אורן פרסקי (בנאמנות עבור בני משפחת ראובן)
קרן קיימת לישראל (בחכירה של סירובן אינבסטמנטס בע"מ)
עיריית תל-אביב-יפו
חלקה 137 – בעלים פרטיים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 0010-23 - 4

מצב השטח בפועל:

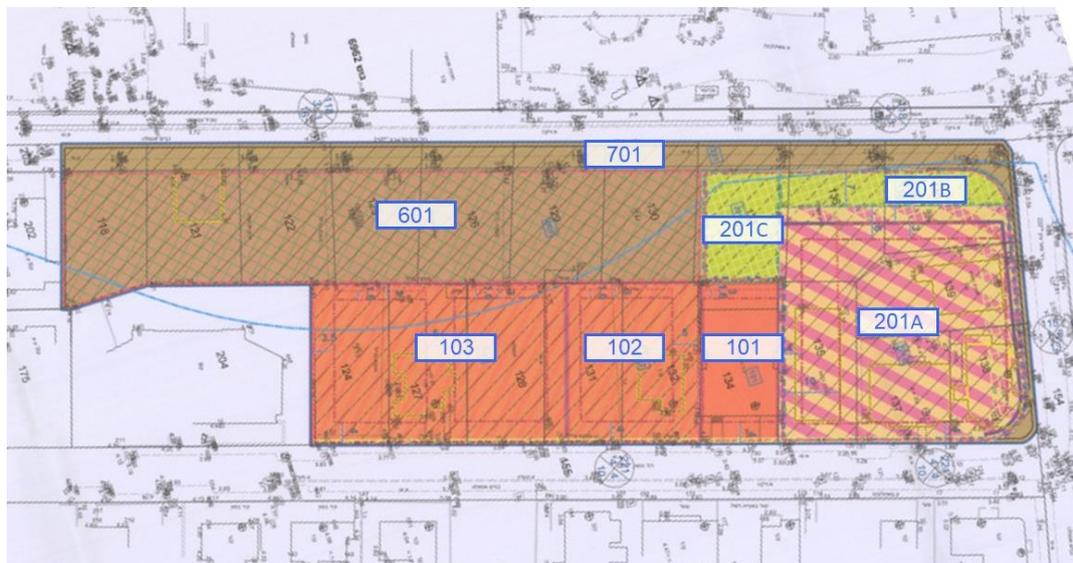
מגרש 102 : מבנה קיים בן קומה 1 של גן ילדים, להריסה.
מגרש 103 : מבנה קיים בן קומה 1 של גן ילדים להריסה ומגרש חניה עילי.
תא שטח 201A : 2 מבניים נטושים להריסה, מבנה בן 2 קומות להריסה, מבנה בן 4 קומות להריסה וחניה.
תאי שטח 201B ו-201C : מגרש חניה עילי.
מגרש 601 : מגרש חניה עילי.

מצב תכנוני מאושר :

תב"ע תקפה : תא/2610
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מטרת המצב התכנוני המאושר הוא פיתוח רצועת הבינוי שבין הרחובות הושע ונמל ת"א ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים ולמלונאות, ושינוי יעוד של חלקות ביעוד חניה ציבורית לכיכר עירונית וחניון ציבורי תת קרקעי ולשטח פרטי פתוח.

- מגרש 201 : הכולל תא שטח 201A לבניין בן 21 קומות בייעוד מגורים ותיירות לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ושטח ציבורי ובנוסף שני תאי שטח 201C+201B בייעוד שפ"פ.
- מגרשים 101-103 : 3 מבני מגורים בני 9 קומות (מגרש 101 אינו חלק מתכנית העיצוב)
- מגרש 601 : כיכר עירונית ומתחניה חניון עירוני.
- מגרש 701 : רח' נמל תל אביב.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0010

1. מצב תכנוני מוצע:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת תא/2610- "סיירובין", (סעיף 6.3) בכלל זה פירוט השטח הבנוי והפתוח בהתאם להנחיות גורמי העירייה, פירוט תנועה, בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא ואיכות הסביבה. בהתאמה לתב"ע תא/2610 תכנית העיצוב תא/תעא/2610 כוללת:

מגרש 201A מגדל מעורב שימושים בגובה 21 קומות עבור מלונאות, מגורים ומסחר כמו כן כ 250 מ"ר שטחים ציבוריים. תכנית העיצוב מציגה מצב הכולל קומה טכנית נוספת שתבוקש בהקלה במסגרת היתר הבנייה.

בהיקף המבנה זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לשם הרחבת המדרכות, מגרשים B 201 C201 שפפים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רחוב הנמל. בתחום השפ"פ מתוכנן פיתוח שטח לרווחת השכונה המשכי לפיתוח הכיכר העירונית.

במגרש 102 ו-103 3 מבני המגורים בני 9 קומות עבור 48 יח"ד. בחזית המבנים לרחוב הושע זיקת הנאה למעבר הציבור להרחבת המדרכה בדופן המערבית של המגרש פיתוח משותף לדיירי המבנים, הפיתוח פונה לכיכר העירונית.

מגרש 601 כיכר עירונית עם חניון עירוני תת קרקעי – שלביות הקמת החניון והכיכר העירונית תהיה להחלטת עיריית תל אביב-יפו.

מגרש 701 רחוב הנמל- הרחבת המדרכה והוספת רצועת נטיעות

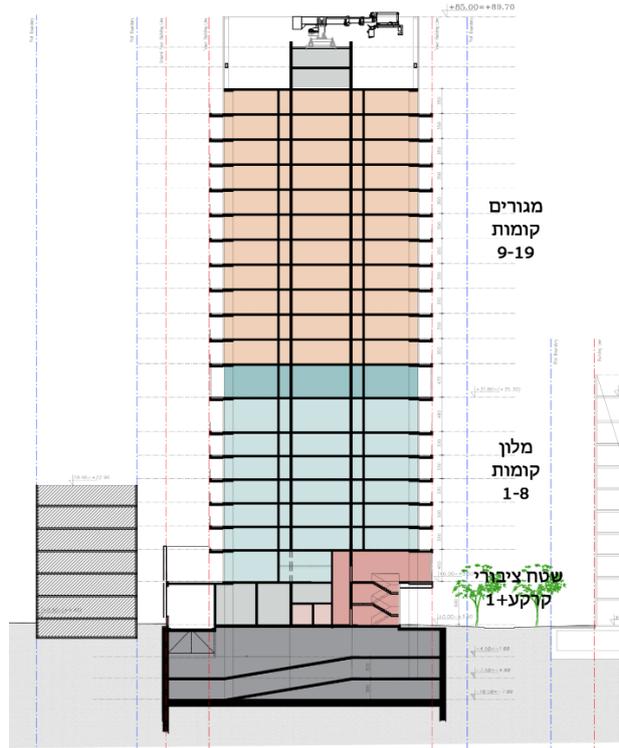
עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. העמדת המבנים ופריסת השימושים בקומות.
2. קביעות הכניסות והשימושים בקומת הקרקע, מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים בין המבנים.
3. קביעת מערך חניונים תת-קרקעיים ומיקום כניסות למרתפים ומתקנים הנדסיים
4. קביעת מיקום זיקות ההנאה
5. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים, גינון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, אלמנטים הנדסיים, שילוט, הצללה, ריהוט גן ורחוב וחומרי גמר
6. עיצוב המבנים, חזיתות עקרוניות וגמרים, טיפול בגגות
7. מאפייני בנייה ירוקה ותכנון בר-קיימא
8. קביעת שלביות הביצוע

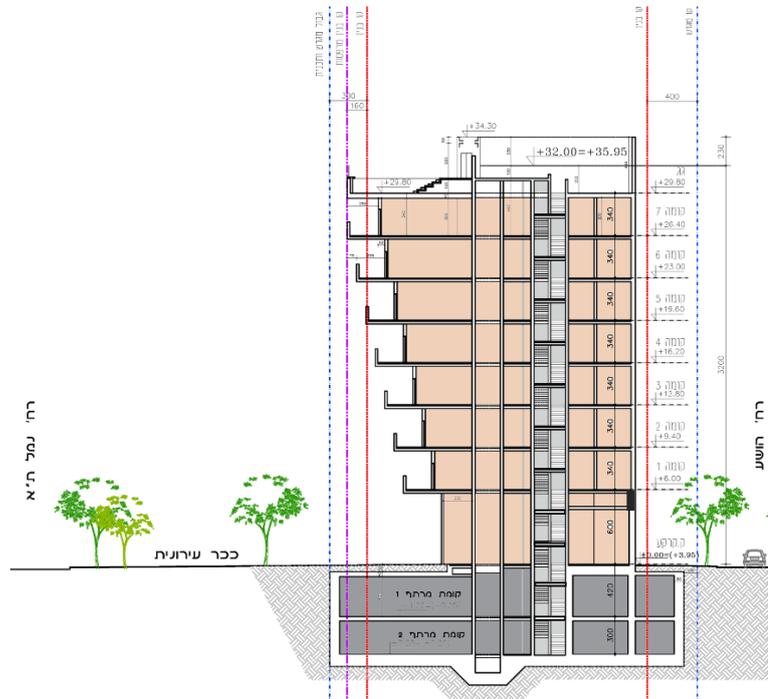
הדמיות
המבנים:



מבט מכיוון דרום מערב



חתך מגדל המעורב



חתך בנין המגורים

תכנית פיתוח השטח:



שטח שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור מגרשים 201B,201C
שטח זיקת הנאה מגרש 201A
שטח זיקת הנאה מגרשים 102,103

מלון
שימושים מלונאים
מגורים
שטחי שירות- ציבורי
גרעין חדרים טכניים

2. העיצוב האדריכלי:

2.1 אפיון המבנים בפרויקט:

תחום התכנית כולל 4 מבנים:

מגדל מעורב בן 21 קומות עבור שימוש מלונאי (כ 110 חדרי מלון), מגורים (65 יח"ד) מסחר ושטחים ציבוריים (כ 250 מ"ר). המגדל מחולק לשתי מאסות עיקריות - מסד "מרקמי" בן 8 קומות למלונאות הכולל קומת קרקע מסחרית כפולה וקומת אחת עם שימושים ציבוריים, ומעליו 12 קומות לשטחי המגורים ועוד קומה טכנית. תכנית העיצוב מציגה מצב הכולל קומה טכנית נוספת שתבוקש בהקלה במסגרת היתר הבנייה. המגדל מוקף בקולונדה לרחוב שער ציון ורחוב הנמל.

3 מבני מגורים בני 9 קומות הפונים לרח' הושע עבור 48 יח"ד

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

3 מבנה המגורים בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג טכנית, סה"כ 9 קומות. גובה יחסי למפלס הכניסה +32.00 מ'. יתאפשר גובה קומת קרקע עד 6 מ', שיכלול פרט סינר בחזיתות ליצירת מראה נמוך יותר לגובה הקומה בהתאם להנחיות העירוניות

מגדל המשולב מלון ומגורים בגובה 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה, קומת גג טכנית, סה"כ 21 קומות.

גובה יחסי למפלס הכניסה +85.00 מ'.

גובה קומה טיפוסית מלונאות -3.80 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.50 מ' ברוטו.

גובה קומת קרקע 6.00 מ' ברוטו. גובה קומות מסד 4.50 מ' ברוטו.

גובה קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-1.

תותר הקמת יציעים עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0010-23ב'

ב. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש תוך עמידה בתכסית בניה שאינה עולה על 85% משטח המגרש.
קו בנין ברח' שער ציון 2.0 מ'.
קו בנין ברח' הושע 4.0 מ'.
קו בנין למגדל המשולב ברח' נמל ת"א 13 מ' לקו בנין תחתו ו-10 מ' לקו בנין עילי. ממגרש 101
4.0 מ' לקו בנין תחתו ו-10.0 מ' לקו בנין עילי.
קו בנין מדרום במגרש 103 3.5 מ' מקו מגרש, 5.0 מ' בין קווי בנין, ו-5.0 מ' לקו מגרש 101.

ג. תמהיל יחידות דיור (בהתאמה לתב"ע):

20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, שטחן הכולל (עיקרי וממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

תמהיל גודל דירות				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	0	0%
דירה קטנה	51-65	2	15	13%
דירה בינונית	66-85	2-3	36	32%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	3	3%
דירה גדולה	106-120	4-5	26	23%
דירה גדולה מאוד	121+	5+	32	29%

ד. שטחים ציבוריים:

בהתאם לתב"ע, במגדל מעורב השימושים מוקצים כ 250 מ"ר שטחים לטובת שימושים ציבוריים. 50 מ"ר כניסה בקומת הקרקע בגובה של 6 מ' ברוטו ומעליה בקומה ראשונה 200 מ' עיקרי בגובה של 4.50 מ' ברוטו. השימושים לשירותי חינוך, קהילה ורווחה ויהיו עצמאיים ממתקנים טכניים של הבניין. שטחי הציבור מוצגת בשתי חלופות לנושא המיקום.
חלופה ראשונה – בפינה הצפון-מזרחית.
חלופה שניה – בפינה הדרום-מערבית.
הנושא ייקבע סופית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לשימוש שייקבע, בתיאום עם אגף נכסים ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. הקלות:

תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות תכנוניות, האחת תואמת את התבע והשניה מציגה חלופה תכנונית שעבור מימושה נדרש לפרסם הקלות ולאשרן במסגרת היתר הבניה הקלות אשר אישורן תהיה לשיקול דעת הועדה במסגרת היתר הבנייה ובכפוף לפרסומן כדין.

- הגבהת 3 מבני המגורים ב כ 2.5 מ': מ 32.00 + מ' יחסי לכ 34.50 + מ' יחסי באישור משרד הבטחון ורת"א. וזאת לצורך הבלטת פיר מעלית.
- הנמכת קומה טיפוסית מגורים: מ-3.80 מ' ברוטו ל-3.50 מ' ברוטו מקסימום. התב"ע מנוסחת באופן מחייב ל-3.8 מ' גובה קומה, והבקשה תהיה להקטין מחויבות זו.
- תוספת קומה טכנית למגדל עבור מתקנים טכניים.
- הקמת בריכות שחיה בקומות המגורים ופנטהאוז.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0010-23

1. בניה בשלבים :

שלב א' – בניית 2 מבני מגורים במגרש 103.
שלב ב' – בניית מבנה מגורים במגרש 102.
לשני השלבים הראשונים יוקם חניון משותף עם כניסת רכבים ברמפה מרומזרת בנתיב אחד מרחוב הושע בבניין המגורים הדרומי.
שלב ג' – בניית המגדל במגרש 201A והשפ"פים במגרשים 201B ו-201C.
הקמת חניון משותף למלונאות ולמגורים וכמו כן הקמת רמפה משותפת לארבעת המגרשים (מגדל המלונאות, מבני המגורים והחניון הציבורי) לעת הקמת הכניסה מהמגדל תבוטל כניסת הרכבים ממגרשים 102-103.
המעבר בין החניונים יהיה בשטח הכיכר העירונית, יסומן בזיקת הנאה לציבור ולבעלי המגרשים הפרטיים וכפוף להסכם ניכסי.
קיימת אפשרות לאיחוד שלבי הבנייה. הבחירה בין חלוקה לשלושה שלבים או לשני שלבים תהיה של היזם.
החניון הציבורי והכיכר העירונית במגרש 601 ייבנו לשיקול דעת העיריה ולפי צרכיה. הקמתם תבחן בכל שלב ושלב משלבי הביצוע, בהתאם להחלטת העירייה. תיאום הפרוגרמה, החניון והפיתוח יעשה במסגרת היתרי הבנייה, תיאום ואישור אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר. יתאפשר פיתוח זמני ללא הקמת החניון התת קרקעי לפי החלטת העירייה ובאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

2.2 חזיתות המבנים ומעטפת:

א. **חומרים:** המבנים מאופיינים במשטחים בהירים מבטון אדריכלי וואו אלומיניום וואו חומרים מרוכבים וביניהם מערכת זכוכית ואלומיניום משולב אלמנטי הצללה. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בדרגת שקיפות גבוהה מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית).
אישור סופי של אדריכל העיר והיח' לתכנון בר-קיימא לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.

ב. **מרפסות:**

- יותר מרפסות בהתאם לתכנית הראשית ובהתאם להגדרתן בחוק.
- יותר שילוב לזכוכית (Brise soleil) בקו המרפסות ששיעורם אינו עולה על 25% מאורך המרפסת.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.
- לא יותר מרפסות מדלגות.

ג. **מסתורי כביסה:** לכלל הדירות במבנים יתוכנן מסתור כביסה כנדרש בחוק

- ד. **הצללות וסגירות חורף:** פרטים וחומרים להצללה/פרגולות יתאמו להנחיות העירוניות. מיקום מימדי סגירת החורף יאושרו סופית במסגרת רישוי עסקים.
- ה. **שילוט -** בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

ו. **חזית חמישית :**

גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים ולתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ז. **תאורה אדריכלית:**

תאורת חזיתות המבנה תתקיים בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה. פתרון התאורה יתואם עם אדריכל העיר בשלב הוצאת היתרי הבניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0010

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה:

- א. שימושים קומת הקרקע:**
 בקומת הקרקע שטחי מסחר, לובאים, וכניסות לשטח ציבורי, חדרים טכניים ורמפות כניסה ויציאה לתת הקרקע. בהיקף קומת הקרקע מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות..
- ב. כניסות למבנים:**
 הכניסה ל 3 בנייני המגורים הינה ע"י מבואה ראשית משותפת. הכניסות הראשיות למבואה הן ממזרח מרחוב הושע וכניסות נוספות ממערב מכיוון הכיכר העירונית.
 הכניסות לשימושים השונים **במגדל המעורב** יהיו נפרדות - כניסה ללובי המלון ולובי המגורים מרח' שער ציון. כניסה נפרדת מתוכננת לשטחי הציבור או מרח' שער ציון או מהשפ"פ בהתאם לחלופה שתיבחר. מהשפ"פ תהיה כניסה נפרדת שטחי מסחר ולמלונאות. אופציה נוספת לכניסה למלון מרח' נמל תל אביב.
 הכניסות יהיו ללא הפרדה מפלסית מפני המדרכות ברחובות הסמוכים. מפלסי 0.00 של הבניינים הינם כמסומן בתכנית.
 גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתיאום עם אדריכל העיר.
- ג. שטחים משותפים בנויים:**
 בניין המגורים-בקומת הקרקע לובי, חדר עגלות אשפה וחדרי אופניים משותפים וחדרים טכניים. בחניון התת-קרקעי יוקצו מקומות להשלמת חניות אופניים וכן מקומות עבור חניית אופנועים משותפים בהתאם למסומן בנספח התנועה. במגדל חדרי אשפה ומיחזור משותפים בקומת קרקע.
- ד. כניסות לחניונים:**
 במסגרת תכנית העיצוב שלביות להקמת הכניסות לכלי רכב במגרשים **שלב א'+ב'** לעת הקמת שלושת מבני המגורים – כניסת רכבים חד סטרית עם רמזור רק עבור המגורים.
שלב ג' לעת הקמת המגדל והחניון העירוני (במידה ויוחלט להקימו) - הקמת רמפה משותפת לכלל השימושים בתכנית וביטול הכניסה דרך מבני המגורים. מעבר מחניון המגדל לחניון בנייני המגורים דורש מעבר במגרש הציבורי ומתן זכות הנאה למעבר הדדית בין כל המגרשים – הנושא כפוף להסכם נכסי.
 הכניסה במגרש המגורים תבוטל לעת הקמת הרמפה המשותפת מהמגדל.

2.4 נגישות:

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0010-23

2.5 תנועה וחנייה:

תכסית המרתפים תעמוד על 85%.
תקן החניה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. הקצאת מקומות חניה לאופנועים תהיה בתת הקרקע. חניות האופניים ממוקמות בפיתוח ובחדרים יעודיים בקומת הקרקע ובמרתף עליון.

א. 3 חניונים בתחום התכנית (התכנון המוצג תואם את התקן התקף ליום אישור תכנית העיצוב, לעת הוצאת היתרי בניה התכנון יידרש לעמוד בתקן התקף לעת הוצאת ההיתר) -

- מתחת למבנה מעורב השימושים חניון הכולל 90 מקומות חניה. תקן למלון 1: 8, תקן למגורים 1: 1, תקן לשטח ציבורי 1: 50.
- מתחת ל-3 מבני המגורים חניון הכולל עד 51 מקומות חניה. תקן חניה למגורים 1: 1 ו-1.33: 1 ליח"ד פנטהאוזים.
- מתחת לכיכר העירונית חניון ציבורי-עירוני הכולל כ-147 מקומות חנייה. האפשרות להקמת החניון ולחלופה תכנונית מפורטת להחלטת העירייה.

ב. כניסות לחניונים:

ראו סעיף 2.3 ד'

התכנית כוללת אפשרות למימוש הכולל את החניון הציבורי ואפשרות ללא החניון הציבורי, להחלטת עיריית תל אביב ובכפוף להסכמים.

2.6 מערכות:

א. מתקנים טכניים והנדסיים

חשמל - חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים.

חדרי גנרטור ימוקמו קרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי ללא גניעה באיכות הסביבה.

תאים פוטוולטאים: במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטאות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

מערכות מיזוג אויר – לבניין מעורב השימושים - מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות עצמאיות לכל דירה, כשיחידות העיבוי ממוקמות במרכז בחווה טכנית קומתית מאווררת.

מערכת מיזוג האוויר למלון תהיה מטיפוס VRF, עם יחידות עיבוי לכל קומה, בחווה טכנית קומתית מאווררת.

כל מערכות הסינון מנדפי בישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.

איורור חניונים ושטחים מסחריים – החניונים יאווררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים.

המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום. כל הוצאת האוויר תעשה לגגות העליונים והכנסת האוויר תהיה כחלק ממעטפת הבינוי **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מבנים מירקמיים / מגורים - יתוכנן חדר אצירה אחד בקומת קרקע אשר ישרת את כל המבנים המירקמיים ויעמוד בהנחיות אגף תברואה וההנחיות המרחביות בנושא.

המגדל - מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח בקומת קרקע אשר ישרתו את יחידות הדיור לאורך המגדל.

חדר מיחזור ייעודי ישמש את יחידות הדיור.

את המלון ישמש חדר אצירה שבו ימוקם גם מכבש קרטונים / חדר ייעודי לפסולת ומיחזור.

את המסחר+הציבורי ישרת חדר אצירה ייעודי אשר ישמש למיחזור ואצירת פסולת,

הנושא יתואם עם אגף התברואה.

ב. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.

ג. **בריכות שחיה** – בהתאם לחוק

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן
0010-23' - 4	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בבניין מעורב השימושים בריכה למלון תמוקם בקומה 8, ובריכות למגורים ימוקמו בקומת הפנטהאוז או בגג המבנה.
ב 3 מבני המגורים ימוקמו בריכות בקומות הפנטהאוז.

ד. כיבוי אש –

ה. רחבות הכיבוי למבני המגורים ימוקמו בדופן המערבית של המגרשים בשטח הכיכר העירונית – לתאום מול אגף הנכסים ואגף שפע כל זאת על מנת למנוע פגיעה בתכנון רחוב הושע.

ו. במידה ולא יוקם החניון והכיכר העירונית יתאפשר למקם רחבות כיבוי אש זמניות ברחוב הושע
ז. הנושא יתואם לעת הוצאת היתר בניה

ח. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. וזאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.

רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה.

ז. **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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

השטחים הפתוחים כוללים את המרכיבים הבאים:

1. שני מגרשי שפ"פ עם זיקות הנאה לשהיה ומעבר הציבור בדופן המערבית של המגדל מעורב השימושים, סה"כ כ 570 מ"ר בתחזוקת עירונית. השפ"פים יפותחו בהמשך לשטח הכיכר העירונית.
2. הרחבת מדרכות בזיקת הנאה לשהיה ומעבר הציבור בשולי הרחובות עד לדופן המבנים לכיוון צפון (רח' שער ציון) ובמזרח (רח' הושע). בבנייני המגורים זיקת הנאה עד לקו הבינוי (למעט גינות צמוד דופן) לאורך רחוב הושע. סה"כ 1,093 מ"ר בתחזוקה עירונית.
3. כיכר עירונית ותחניה חניון ציבורי-עירוני. הקמתם תבחן בכל אחד משלבי הבנייה, בהתאם להחלטת העירייה ולסיכומים שיקבלו עם היזם. תיאום הפרוגרמה, החניון והפיתוח יעשה במסגרת היתרי הבנייה, תיאום ואישור אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר. יתאפשר פיתוח זמני ללא הקמת החניון התת קרקעי לפי החלטת העירייה ובאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. תרשם זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע מהבניין המעורב (המגדל) לטובת מגרש המגורים והחניון הציבורי.

זיקות ההנאה לטובת הציבור יהיו לפי המסומן בתשריט, ויירשמו בפנקס רישום המקרקעין כתנאי למתן היתרי איכלוס. השטחים הפתוחים יפותחו ויתוחזקו בהתאם לסיכום עם אגף שפ"ע
תשמר קרקע פנויה מבנייה בתת ועל הקרקע בהיקף של 15% לצורך חלחול, שהיית מי נגר, נטיעת עצים ושמירה על עתודות קרקע לא בנוייה. שטחי הפיתוח ברחובות ההיקפיים יתוכננו באופן המאפשר מעבר בזיקת הנאה בין רחוב הושע במזרח לכיכר העירונית ורחוב נמל תל אביב במערב. המדרכות ההיקפיות סביב המגדל המשולב יאפשרו מעבר נקי ללא מכשולים בזיקת הנאה עד גבול הבניין בשלושת החזיתות (דרום, צפון ומערב) פיתוח השפ"פים. מגרשים B201 ו-C201 יתוכננו באופן כזה המאפשר רציפות הליכה להולכי רגל בין השפ"פ לכיכר העירונית.

4. מאפייני בניה ירוקה:

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן
4 - - 0010-23ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. בנייה ירוקה

1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 gold ברמת לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – 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, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

1.3. **דו"ח רוחות** – בוצע דוח רוחות, הבדיקה מראה בנקודות העניין שנבדקו במודל צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת במידה מעטה. יחד עם זאת, המלצתנו היא למקם את השתילה במגרש, בדגש על עצים בוגרים וצמחיה צפופה, בסמוך לאזורים המוגדרים כרגישים במגרש, כגון שבילי הליכה וכניסה, אזורי דלתות כניסה לבניין, אזורי שהייה בפיתוח וכו'. ניתן לראות שלאחר יישום אמצעי מיתון הרוח ישנה ירידה משמעותית באחוזי שכיחות הרוח.

חריגה במרפסות- יש להציב מחיצה/ מעקה גבוה מעל לגובה של 1.8 מ', ניתן ליישם גדר חיה או אלמנט משרביה ולשלב עם שיחים גבוהים.

1.4. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** – הוגש נספח מפורט בנפרד הכולל מסקנות לפרויקט.

2. אנרגיה

2.1. סעיף חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.

2.2. סעיפים נדרשים כדי לאפשר **התקנת מערכת פוטו וולטאית** בהיקף הנדרש. לדוגמא **חובה** לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, חובה להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי, אפשרות להקים פרגולה של לוחות סולאריים מעל גג עליון מבלי שהשטח מתחתיה ייחשב במניין השטחים של הבניין (טבלה 5), סעיפים המסדירים את הבעלות על המערכת כחלק מהרכוש המשותף של הבניין ושימוש בחשמל לצורך תפעול המערכות המשותפות בבניין כגון מערכות חימום מים.

3. מים

3.1. **חסכון במים**: סעיף המחייב התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

3.2. ניהול נגר

3.2.1. **השהייה וחלחול**: סעיף המחייב התקנת 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.

3.2.2. **תכסית**: סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 0010-23ב' - 4	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 3.2.3. חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.
4. **אווורור הדירות** - נדרש לתכנן אוורור מאולץ בדירות שאינן זוכות לאווורור מפולש עפ"י הסכמה הנ"ל, התקנת מאוורור תקרה בחללים המשותפים בדירה.
5. **דו"ח תרמי עקרוני** - דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).
6. **ריצופים** - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
7. **סקר עצים**: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר הוטמעו במסמכי התכנית.
8. **דוח סנוור טורדני**: דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. יש לשלב המלצות הדוח בתכנון של הפרויקט.
9. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים**:
9.1.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
9.1.2. 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.
10. **עצים ובתי גידול**
10.1. סקר העצים מגדיר את כל העצים במגרש לעתיקה למעט עץ אחד להעתקה. זאת בהתאם למצב העצים בשטח ובתיאום עם האגרונום העירוני.
10.2. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
10.2.1. 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.
10.2.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
10.2.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
10.2.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 4 - - '23-0010	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

10.3. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:

10.3.1. 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 גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.

10.3.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. במקומות חריגים בהם לא יתאפשר עומק של 1.5 מ', יינתן בית גידול נפחי של 16 מ"ק לפחות ובעומק שלא יפחת 0.80 מ' נטו.

10.3.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

10.3.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

10.4. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:

10.4.1. 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.

10.4.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

10.4.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.

10.4.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.

10.4.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

11. חניות אופניים

11.1. החניות יתוכננו בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

5. גמישות:

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית (תב"ע תא/2610) וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

במקרה של סתירה ביניהם גוברות הוראות התכנית הראשית.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0010

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר למבני המגורים במגרשים 102 ו-103: מתן התחייבות לביטול עתידי של הרמפה לכניסת הרכבים למגרשים אלו תוך השלמת בינוי ופיתוח חלופיים. ביטול הרמפה לעת אכלוס המגדל במגרש A201 ופתיחת כניסת הרכבים המשותפת במגרש זה לכלל המגרשים בתחום התכנית, תוך קביעת זיקות הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בתת הקרקע.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר למגדל: תיאום עם אגף נכסים ומהנדס העיר למיקום השטחים הציבוריים והשימוש הציבורי לפי אחת החלופות בתכנית העיצוב.
4. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: תיאום עם אגף נכסים, אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר לעניין הקמת החניון הציבורי והכיכר העירונית במגרש 601.
5. תנאי לקליטת בקשה להיתר למגדל: חתימה על הסכם בנוגע למעבר בין חנוונים תחת שטח הכיכר העירונית במגרש 601.
6. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
7. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
8. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
9. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: 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 הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
10. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר¹.

¹ מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן
0010-23' - 4	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתעודת גמר למגדל במגרש A201 יהיה ביטול וסגירה בפועל של הרמפה לכניסת הרכבים במגרשים 102 ו-103, תוך השלמת בניוי ופיתוח חלופיים. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל במרתפים בין המגרשים.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
8. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית תוך השלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת תיאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות מבני המגורים, התאמת גובה קומת הקרקע של מבני המגורים למדיניות ודרישות העיריה, קירוי הרמפה בבניוי, שטחי המסחר, הצגת מסתורי כביסה לכל דירות המגורים, הצגת סגירות חורף, מיקום חניות אופניים, מיקום המתקנים הטכניים והתפעול, מיקום רחבות כיבוי אש.
2. אישור סופי של המחלקה לבניה בת קיימא לפרק מאפייני בנייה ירוקה, כולל התייחסות לנושא בתי גידול ועומק נטיעות וגם לחזית חמישית.
3. השלמת תיאום עם אגף התנועה כולל שלביות לכניסות לחניונים ומאזן חנייה.
4. תיאום עם היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל יחידות הדיור.
5. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.
6. השלמת תיאום תחום תחזוקת השטחים הפתוחים וזיקות הנאה על ידי עיריית ת"א-יפו וחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית עיצוב מתוקף תוכנית 2610 עורף נמל ת"א.
רחל פלר+סטפני מאור: מצגיגה את תוכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן	14/06/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	0010-23' - 4

דורון ספיר: איך עוברים מהושע לכיוון הים, אלו 3 מבנים סגורים בחומה אחת? קומת הקרקע סגורה ואי אפשר לעבור לצד השני למה?

רחל: אלו בניינים מרקמיים יצרנו הרבה מעברים, המקום נגיש. במקור הם היו עם קומה מחוברת בתב"ע. שושנה בר לב: גם בתשריט אין זיקות הנאה במגרשים של המגורים. אפשרנו להם את הפרטיות בגלל שיש מעברים דרך המגרש של המלונאות וזה נראה מספיק כדי לתרוץ את המגרש הזה. כעקרון יש מעבר לא בקשנו לסמן בזיקת הנאה כי לא ראינו צורך לזה, יש מספיק מעברים.

דורון ספיר: תראו מרחוב הירקון, איך עוברים?

רחל פלר: אין מעברים מרח' הירקון לרח' הושע.

אלון מטוס: אין בזיקות הנאה.

רחל פלר: בהושע יצרנו את המעבר הזה אבל אין מעבר רציף.

אלון מטוס: מה שנמצא בהושע ממול, תוכנית פועלים ג', בין רח' הירקון להושע יש מעברים בין הבניינים לא בזיקת הנאה לציבור. לעבור דרכם זה לעבור בשטח פרטי. יחד עם זאת אפשר לקבוע לבקש להוסיף בחלק הצפוני 3 בנייני המגורים לקבוע זיקת הנאה לציבור מרח' הושע מערבה לכיוון הנמל זה גם שביל ומלווה בגינון, ומלווה בחניות אופניים. בין רחוב הירקון להושע השטח נמצא בשלבים של היתרי בניה בשטח שרואים ואחד מהם נבנה והשאר בהליכי היתרי בניה. יש כאן תוכניות עיצוב שאושרו למבני מגורים ולא נקבעו זיקות הנאה למעבר מהירקון להושע.

אורלי אראל: אם יש הסכמה והיום מוכן מלי פולישוק: זה ענין של תחושה כי למעשה יש חומה. השאלה מה כתוב בתבוע רחל פלר: בתב"ע יש 3 מבנים על קומת מסד מאוחד. בחתך הצפוני יצרנו בתוך המבן מעבר פנימי שיש בו אופניים ואלון מציע לעשות כאן את המעבר. השארנו הרבה שטחים פתוחים מסביב כדי שההרגשה לצד המערבי תהיה פתוח. אין כאן גדרות וחציצות ואנחנו יוצרים מרחב נכון לעיר.

מלי פולישוק: מה הרווח בין הבניינים

רחל פלר: 5,6 מטרים בין כל בנין זו בניה מרקמית.

רחל: מעל המסד יש מידות של 4 3 מ'. בבניינים האלה יש 5,6 מ'. זו בניה מרקמית.

מלי פולישוק: השפ"פ מי מטפל בו?

שושנה: העירייה מתחזקת את כל השטחים שנגישים לציבור. כל החלק שלא נמצא בזיקת הנאה העירייה לא מתחזקת

מלי פולישוק: עקרונית יש שפ"פ שהעירייה כן מטפלת ויש שלא.

אורלי אראל: כן כשהשפ"פ מצטרף למרחב ציבורי ומאכלס הרבה אנשים שהם לא מתחם המבנין היום והעירייה מגיעים להסכמים מהוונים את עלות אחזקת השפ"פ. היום בעקבות ההסכם מעביר לעירייה תשלום והעירייה מתחזקת את השפ"פ.

אושרת שפי: שפ"פים כלואים בין מבנים הם מתחזקים על ידי בעלי הזכויות בשונה משפ"פים שהם חלק מהמרחב הציבורי כאן העירייה נכנסת לתמונה ומתחזקת כפי שאורלי תארה.

מלי פולישוק: הבנין הקיים למה הוא לא בתוכנית.

רחל פלר: זו תוכנית מורכבת היסטורית של 40 שנה עד שהיא התאשרה.

עו"ד אורן פרסטי: יש יזם אחד לפרויקט. הבנין הזה חדש והיתה החלטה שהתקבלה שהם לא בתוכנית והוא נשאר מחוץ לתוכנית.

חן אריאלי: יש בדרפט ציון על שלב ג'. מדובר שיש שלב ג' לעת הקמת המגדל והחניון העירוני במידה ויוחלט להקימו כלומר שיש עוד שלב לבניה האם זה יהיה לפני האיכלוס מדוע לעשות בשני שלבים.

שושנה בר לב: את מדברת על החניון העירוני או על המגדל?

חן אריאלי: מה תהיה התועלת הציבורית אם לא יהיה חניון.

אלון מטוס: החניון הוא לא תועלת ציבורית במקרה הזה.

חן אריאלי: מתוכננת חזית חמישית מה התכנון לגגות? ומה עם תמהיל יח"ד.

רחל פלר: התמהיל עבר יש שם 20% יח"ד קטנות 80 מ' מטופל מול היחידה האסטרטגית. במגדל נצטרך לטפל.

שושנה בר לב: יש לנו את החזית החמישית מה שנראה בניה מרקמית במגדל מצביעה על האזור. יש לנו בגג של המלונאות יש את המתקנים של המלון בחלק של המגורים יש מתקנים טכניים מתואמים את היחידה בת קיימא יש גם ענין של מי נגר ויצור אנרגיה כנ"ל גם במבנים המרקמיים יש פנטהאוזים ובגג העליון כנ"ל. בהקשר הזה אציין שנהיה מחויבים לעמוד במדיניות המאושרת לבנייה בר קיימא.

דורון ספיר: האם בתב"ע מפורטים המיקומים של השימושים.

רחל פלר: המגורים למעלה המלון למטה.

דורון ספיר: לאשר את חו"ד הצוות

אלון מטוס: מבוקש להוסיף כמה תיקונים לאשר את תוכנית העיצוב ומבוקש להוסיף בכפוף לבדיקת קווי הבנין.

מבוקש להוסיף בהתאם למדיניות המעודכנת לתכנון בר קיימא ותיאום לפני חתימה עם אגף התנועה והשלמת תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואישור אגף שפע לתוכנית הפיתוח. לענין זיקות ההנאה

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 0010-23' - 4	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

סעיף 6 אבקש להוסיף : בכפוף צירוף הדופן הצפונית של 3 מבני המגורים בזיקת הנאה בחיבור לרח' הושע והכיכר העירונית וזיקת מעבר בדופן בנייני המגורים בדופן הדרומית בהסכמת היזם.
 רחל : בצד הדרומי אנחנו נותנים מענה לשטחי חלחול ובצד הדרומי יש שטח של חלחול שנמצא מחוץ למבנה. בהושע אנחנו נותנים את ההיקשרים שנמצאים בצורה מובנת מעליה כל מקום שדוקרים השאלה אם זה נותן יתרון אנחנו באזור מגוון והמרחקים קטנים והליכתיים.
 אלון : השאלה מה הרצון - לייצר זרימת אויר וליצור מופע יותר מפורק בדופן הרחוב, או לאפשר מעבר לציבור. החשיבות של המעבר הדרומי הוא בפתיחות שלו, הוא מגוון ומאפשר מעבר אויר אבל לא בהכרח נדרש למעבר פיזי של הציבור. למעשה המעבר הצפוני יש לו מעבר יותר עיקרי הוא יותר קרוב למגדל שם חשוב לשמור על זיקת הנאה.
 רחל פלר : אין גדרות
 דורון ספיר : תרשמו שזה לא יסגר וישאר מעבר פתוח
 אורלי אראל : אפשר לרשום בתוכנית העיצוב שחל איסור הצבת גדרות.
 דורון ספיר : הצפוני יהיה בזיקת הנאה. נאשר את תוכנית העיצוב לרבות זיקת הנאה במעבר הצפוני.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב תוך השלמת הנושאים הבאים :

1. השלמת תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון לנושאים הבאים : עיצוב חזיתות מבני המגורים, התאמת גובה קומת הקרקע של מבני המגורים למדיניות ודרישות העיריה, קירוי הרמפה בבינוי, שטחי המסחר, הצגת מסתורי כביסה לכל דירות המגורים, הצגת סגירות חורף, מיקום חניות אופניים, מיקום המתקנים הטכניים והתפעול, מיקום רחבות כיבוי אש. כמו כן בכפוף לבדיקת קווי הבניין.
2. אישור סופי של המחלקה לבניה בת קיימא לפרק מאפייני בנייה ירוקה, כולל התייחסות לנושא בתי גידול ועומק נטיעות וגם לחזית חמישית. בכלל זה התייחסות למדיניות המעודכנת.
3. השלמת תיאום עם אגף התנועה כולל שלביות לכניסות לחניונים ומאזן חנייה.
4. תאום עם היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל יחידות הדיור.
5. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.
6. הוספת זיקת הנאה למעבר לציבור בדופן הצפונית של שלושת בנייני המגורים בהסכמת היזם. כמו כן בדופן הדרומית של בניינים אלה לא תוצב גדר או חומה.
7. השלמת תיאום תחום תחזוקת השטחים הפתוחים וזיקות הנאה על ידי עיריית ת"א-יפו וחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאל