

תעא/מק/4317 (1) – קולנוע שלהבת

1:250



מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

1. פרטים כלליים

מיקום:

מערב : חלקות 280, 368, 369 ו-370
 מצפון : חלקות 285 ו-286
 מזרח : חלקה 303
 מדרום : חלקה 149

כתובת:

תל אביב-יפו
 דרך בר לב חיים 151-143
 אונטרמן איסר יהודה 1-3
 ש"בי יעקב מאור 10-8



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6132			355		

שטח התכנית:

4.144 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: ציסלר סולומון אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויעצים
יועץ תנועה: דגש הנדסה
בעלות: גינדי מגורי יוקרה בע"מ

מצב השטח בפועל:

במתחם מבנה מסחרי בן 2 קומות המשמש היום סופר ומגרש חניה. במגרש ובסביבתו עצים בוגרים.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית תא/מק/4317 - "קולנוע שלהבת" מטרת התכנית לאפשר את פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם בעירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח ציבורי בנוי.

תכנית תא/4317 אושרה למתן תוקף בתאריך 15.06.2022 וכוללת שטח בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בייעוד למבנה ציבורי בשטח של 800 מ"ר ו כ 120 מ"ר שטח חצר/ מרפסת לטובת מבנה הציבור. התכנית כוללת מגדל בן 25 קומות בפינת הרחובות אונטרמן ודרך בר לב, ולאורך רחוב אונטרמן בניין מרקמי בן 10 קומות.

התכנית מאפשרת תכנון של עד 142 יח"ד. 10% או 14 יחידות דיור (הקטן מבין השניים) מסך יחידות הדיור הכולל יהיו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה. שטח ממוצע ליחידת דיור ייקבע בין 75-80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). עד 20% מהדירות יהיו קטנות 35-50 מ"ר ולפחות 15% מהדירות יהיו גדולות, מעל 100 מ"ר פלדלת. כמו כן, קובעת התכנית שימוש למסחר ותעסוקה בשטח של עד 2,405 מ"ר (עיקרי + שרות על קרקע), ובנוסף שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בלבד ושלא יקטן מ-1,000 מ"ר. בכפוף לסעיף 6.9 בתכנית תא/4317, תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע ולאורך הרחובות מתוכננים שטחי מסחר ושטחי לובי לכניסות למבנים. בקומות המסד יוקמו שטחי תעסוקה ושטחים לטובת מבני ציבור, כמו כן יתאפשרו מרפסות. במבנה הצפוני הכניסה מרחוב שב"י מאור יעקב והמבנה הינו מבנה מרקמי בן 6 קומות מגורים וקומת גג

במבנה הדרומי "המגדל" הכניסה תהיה מרחוב אונטרמן והמבנה מתוכנן בגובה של 22 קומות מגורים וקומת גג.

תכנית העיצוב מציגה :

- עיצוב מבני מגורים, קומת המשרדים וציבורי וקומת קרקע מסחרית.
- תכנון זיקת הנאה, ותכנון רחבה ציבורית פתוחה ברוחב אונטרמן וכיכר ציבורית במפגש הרחובות אונטרמן ובר-לב.
- תכנון נופי
- קביעת רחבה להולכי רגל בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים על קרקעים בסך 800 מ"ר (שטח כולל עיקרי ושרות) וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת חזית מסחרית בקומת קרקע הפונה לרחבה ציבורית בפינת רחובות אונטרמן ודרך בר לב.

טבלת סיכום נתונים:

נתונים	לפי תכנית תא/4317	תכנית העיצוב מבקשת
שטח בניה על קרקעי	18,899 מ"ר	18,899 מ"ר
שטח למגורים	13,990 מ"ר	13,990 מ"ר
שטח עיקרי כולל מרפסות ע"ח עיקרי	12,374 מ"ר	12,374 מ"ר
שטחי מרפסות גזוזטרה	1,704 מ"ר	1,704 מ"ר
מספר יחידת דיור	142	142
מסחר	2000 מ"ר	2000 מ"ר
תעסוקה		1000 מ"ר
שטח למבני ציבורי	800 מ"ר (עיקרי+שרות)	800 מ"ר
שטח חצר למבני ציבור	120 מ"ר	כ-120 מ"ר
שטח זיקת הנאה	לא יפחת מ-250 מ"ר	880 מ"ר
מספר קומות מעל הקרקע	25	25
גובה מבנה	85 מ'	85 מ'
מקומות חניה	יקבע בהתאם לתקן חניה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה	בהתאם לתקן חניה בתוקף לפי תיק המידע בעת פתיחת הבקשה
קומות מרתף	5	4.5
תכסית בניה מעל הקרקע	60%	60%
תכסית בניה בתת הקרקע	85%	85%
שטח פנוי מבניה	40%	40%
שטח מחלחל	-	15%

תמהיל דירות מוצע:

- מספר יחידות דיור ששטחן 35-50 מ"ר : 28 יחידות דיור – 20%

- מספר יחידות דיור ששטחן 67-88 מ"ר : 83 יחידות דיור- 58%
- מספר יחידות דיור ששטחן 100 מ"ר ומעלה : 31 יחידות דיור-22%.
- שטח דירה ממוצע עפ"י התמהיל המוצע הינו 77 מ"ר.
- סה"כ יחידות דיור : 142 יחידות דיור.
- מתוכננות 14 דירות דבי בתמהיל זהה לתמהיל הכללי

נתונים נפחיים :

- מספר קומות מרקמי : קרקע + קומת מסד + 6 קומות מגורים + קומת גג + גג טכני סה"כ 9 קומות
- מספר קומות מגדל : קרקע + קומת מסד + 22 קומות מגורים + גג + גג טכני סה"כ 25 קומות
- גובה : עד 29 מ' (מרקמי) ועד 85 מ' (מגדל) עד בסיס מעקה הגג בהתאם לנספח בינוי
- תכסית : 60% בהתאם להוראות התכנית.

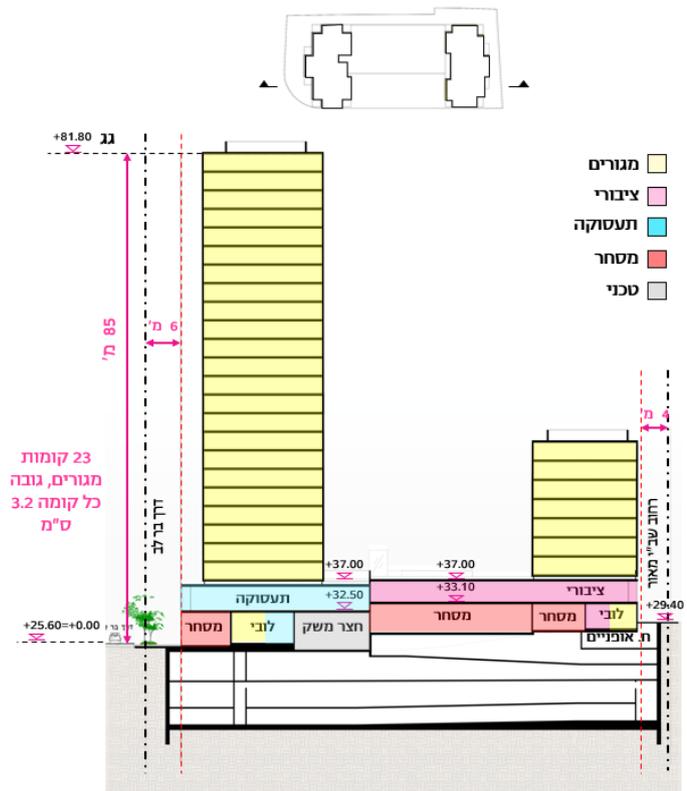
הדמיות



תכנית פיתוח השטח

- לובי מגורים
- לובי ציבורי
- לובי תעסוקה
- מסחר
- כסדר 10000 מ"ר





ג. גובה מבנים

- גובה המגדל ממפלס הכניסה מתוכנן 85 מ' לפי הוראות התכנית.
- גובה המבנה המרקמי הוא עד 29 מ' בהתאם לחוק התכנון והבניה לבנין גבוה.
- גובה מתוכנן לקומה טיפוסית במבנה המרקמי יהיה עד 3.4 מ' ובמגדל יהיה 3.2 מ'. בכל מקרה לא יעלה על 3.4 מ' בהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת קרקע במגדל יהיה 6 מ'
- גובה לובי תעסוקה בקומת הקרקע יהיה 4.7 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית..
- גובה לובי ציבורי בקומת הקרקע יהיה 4.6 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה לובי המגורים בקומת הקרקע במבנה המרקמי יהיה 3.4 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה המסחר במבנה המרקמי יהיה 4.9 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת תעסוקה יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.
- גובה קומת מבנה הציבור יהיה 4.5 מ' ברוטו ובהתאם להוראות התכנית.

ד. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית תא/מק/4317 – "קולנוע שלהבת".
- קו בנין קדמי לדרך בר לב - 6 מטר.

- קו בנין לרחוב אונטרמן – 0 מטר.
- קו בנין צידי לרחוב יעקב שב"י מאור – 4 מטר.
- קו בנין צידי מערב – 4 מטר.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- מבנה המגדל יחופה בחיפוי קשיח כדוגמאת אלומיניום/יורפאנל/דאקטון/גרניט בגמר חלק ובגוון בהיר/כהה בהתאם לעיצוב האדריכלי.
- המבנה המרקמי יחופה בטיח בגוון בהיר משולב חיפוי קשיח (בהתאם לגוון שיבחר במגדל ולהיפך) בין הפתחים.
- מעטפת קומות תעסוקה, מסחר וציבורי כוללת קיר מסך וחזית המשלבת אלמנטים להצללה (ברי-סול).
- בדירות הגג ישולבו פרגולות כחלק מהעיצוב האדריכלי של הבניינים.
- מעקות מסגרות במרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה- לא יותרו מעקות זכוכית.
- אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתר בניה.

ב. הצללות בפיתוח

- הצללת אזורי השהייה בפיתוח, בגג מבנה התעסוקה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות עצים, ובהתאם לדוח הצללות שהוגש למחלקת קיימות בעיריה.

ג. חזית חמישית ושימוש בגג

- גג מבנה התעסוקה - ישמש בחלקו אזור שהייה ופעילות לדיירי המגדל ויפותח בהתאם. אל גג המבנה מתוכננת גישה נגישה. ניתן יהיה לאפשר קירוי מקומי ע"י פרגולות בשטח הגג. גובה הפרגולות לא יעלה על 3.4 מ' כגובה קומת המגורים המותרת.
- הגג של מבנה הציבור יפותח כגג פעיל לטובת משתמשיו עם גישה מתוך השימוש הציבורי.
- רק על גבי גג מבנה המגורים המרקמי וגג המגדל ימוקמו מערכות טכניות בהתאם לדרישות התכנון. מערכות אלו יוסתרו על-ידי מעקה הגג הבנוי.

▪ מסתורי כביסה-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה. בדירות אשר להן כיוון אוויר אחד או דירות שפונות לרחוב, יתוכנן מתקן לייבוש כביסה במרפסות עם מעקה מסגרות מצופף להסתרה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות למתחם :

- מגורים מגדל - ממפגש הרחובות בר לב ואונטרמן.
- מגורים מרקמי - מרחוב שב"י מאור יעקב.
- לובי תעוסקה - מהרחבה המרכזית ברוחב אונטרמן.
- לובי ציבורי - מרחוב אונטרמן בחלקו הצפוני.
- חניון - באמצעות רמפה מרחוב שב"י מאור יעקב בפינה הצפון מערבית של המגרש ותאפשר זיקת מעבר לחניה עבור מבנה הציבור.
- מסחר – כניסות למסחר יתוכננו בהתאם לתכנון הנופי, לשיפוע הרחוב והפרוגרמה לרחובות אונטרמן ובר-לב. לא יותר הבדל מפלסי בין מפלס הפיתוח לכניסות למסחר, יחידות המסחר יבנו ללא מדרגות בכניסה אליהן. יותרו מדרגות פנימיות לקישור בין היחידה המסחרית לשטח שירות המוצמד לה בקומת מרתף 1-.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח.
- כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל, חדר טראפו ומאגרי מים יתוכננו בתת קרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- תתאפשר כניסת/יציאת אוויר מהמתרפים באמצעות רפפה המשולבת בחזית המערבית מעל הרמפה ובסבכה בפיתוח בחלקו הצידי של המגרש (גבול מגרש מערבי).
- במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים וללא אוורורם לשטחים אלו.

ב. מערכות מיזוג אוויר

- מגדל – מערכות מ"א ימוקמו בהתאם לדרישת היועץ בשטח טכני קומתי, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.
- מרקמי – מערכות מ"א ימוקמו בגג המבנה.
- תעסוקה וציבורי – מערכות מ"א יתוכננו בהתאם לדרישות היועץ בשטח טכני בקומה/בגג המגדל, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.
- מסחר – מערכת מ"א עצמאית לכל שוכר בגלריה טכנית בהתאם לדרישות היועץ, בהתאם להוראות בניה ירוקה ואקוסטיקה.

ג. מאווררי תקרה

- בדירות שבהן האוורור הטבעי הוא נמוך, יותקנו מאווררי תקרה בקוטר 52 אינץ'.
- מגדל - סה"כ 94 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 39 מאווררים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף
- מרקמי - סה"כ 30 מאווררים לחדרי השינה וסה"כ 18 מאווררים בסלון / מטבח בדירות שדורשות אוורור נוסף

ד. מנדפים

- עבור כל יחידות המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

ה. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לתקרת קומת הקרקע ויוצאים לחזית המערבית. חדר טראפו וגנרטור מתאווררים לחזית המערבית

ו. אצירה, פינוי אשפה ומיחזור

- פינוי האשפה יעשה בתת הקרקע מחדר אצירת אשפה מרכזי. חברת ניהול ואחזקה אחראית להעביר את האשפה מחדרי האצירה של כל שימוש על בסיס יומי כולל שינוע הפסולת ומרכיבי המיחזור מכלל המתחם אל שטח חצר המשק והדחסניות.
- מגדל – פינוי בשוט אשפה הממוקם בשטח הלובי הקומתי בהתאם להוראות היועץ.
- מרקמי – פינוי האשפה יתבצע לחדר האצירה בתת הקרקע.
- תעסוקה וציבורי – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.
- מסחר – פינוי האשפה יתבצע לחדרי האצירה בתת הקרקע.

ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

- במגרש וסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי הזום.

ח. כיבוי אש

- מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש – אחת מזדרום, במפגש הרחובות בר לב ואונטרמן והשניה ברחוב שב"י מאור יעקב מצפון.
- ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם להוראות כיבוי אש. ככל, כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

ט. הנחיות אקוסטיות

- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

י. תאורה

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

יא. מים

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה. יהיה כך ש-12% משטח המגרש יהיה מחלחל על גינון טבעי ו-3.65% משטח המגרש יהיה מחלחל ומחופה בריצוף מחלחל כפי שמוצג בתכנית הפיתוח והמרתפים. שטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף.
- שטח מגרש : 3439 מ"ר
- שטח פנוי מכל תכסית על ותת קרקעית : 515 מ"ר

2.6 תנועה וחניה

- החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניון התת קרקעי תתוכנן מרחוב "שב"י מאור" כחלק מהמבנה וכחלק מהנפח הבנוי. בסמיכות לבנייני המגורים וכמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח של תכנית עיצוב זו.
- תקן החניה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית עד 1:1
- תקן החניה למסחר יהיה עד עד 1:50
- תקן החניה לתעסוקה יהיה עד 1:100.
- תקן החניה עבור השימוש הציבורי ייקבע בהתאם לשימוש
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה ע"פ המתואר בהתאם למסמכי תכנית העיצוב - במפלסי הקרקע ותת הקרקע, וכן על פי נספח התנועה של תכנית העיצוב, ויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר.

- חניות אופניים יהיו לפי תקן בעת קבלת תיק המידע לפי המדיניות העירונית לבניה בת קימא, הנחיות העיריה ומיקומם יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, בקומות המרתף ובתחום הפיתוח בסמוך לכניסות לבניינים.
- תוקם מעלית אופניים נגישה משביל האופניים ההיקפי ישירות לחנית האופניים במרתף
- פיתוח רחוב שב"י מאור יעשה כרחוב משולב
- פתרון פריקה וטעינה יהיה בתת הקרקע בלבד
- בהתאם לתכנית תא/4317 החניות עבור השימוש הציבורי תמוקמה בקומת המרתף העליונה.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 פיתוח השטח

א. שטחים פתוחים / זיקת הנאה

- המגרש בכללותו, יפותח ברצף המשכי למדרכות הגובלות, ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות לחצר המשותפת הפנימית.
- לא יותרו גדרות גם מסביב לפיתוח השקוע בין רחוב שב"י מאור לכניסה למבנה הציבור
- נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.
- על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום התוכנית.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית, תחום השטח שבזיקת הנאה ברחבה המסחרית יהיה בתחזוקת היזם.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר ואגף שיפור פני העיר.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.

ב. מי נגר

ניהול מי הנגר בתכנית מבוצע באמצעות שילוב של מספר אמצעים:

- גג סופח/ כחול אשר ייושם על 80% משטח הגג כולל שטחי המערכות על הגג, וכולל יריעה סופחת בעובי 2 ס"מ + אגרגט בעובי 10 ס"מ. בעל יכולת אגיום מים של 25מק' שעה
- 3 קידוחי חלחול בתוך שוחות השהיה בנפח 4 מ"ק כ"א.

יישום אמצעי השהייה וחלחול המפורטים לעיל מטפלים ב- 56% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה ולכן הפרויקט עומד בהנחיות מנהל התכנון לשטח מגרש הקטן מ- 5 דונם. בנוסף בשטח האתר נותרים 15% שטחים מחלחלים אשר יבוצעו בריצוף צף/דק/גינון.

ג. הוראות לשתילת צמחיה

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש. על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. עשה 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 שישתלו 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 למימדים 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 ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. מעל מרתפים יתוכנן בית גידול במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' (לא כולל איטומים ושיפועים). בית הגידול יהיה אחיד ורציף גם מתחת לשטחים מרוצפים אשר יבוצעו בפרט המונע את שקיעת הריצופים והמשכיות בית הגידול.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

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.

ד. מערכות

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה

כנדרש

4. מאפייני בניה ירוקה

הפרויקט יעמוד בדרישת מגורים לפי ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, 75 נקודות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה ע"פ הנחיות תכנון בר קיימא (9144) - החל מאפריל 2022.

דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הפרויקט אינו פוגע בזכויות הצללה של המבנים הסמוכים הנמצאים תחום מניפת הצל על פי מסמך הנחיות למערכות פאסיביות ות"י 5281.

דו"ח תרמי עקרוני

מבנה עומד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובדירוג אנרגטי C לפחות כל דירה. חתכים עקרוניים מצורפים בחוברת העיצוב.

ריצופים וחיפויים

על מנת להפחית את תופעת החום העירוני, תוכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר או בעלי SRI נמוך להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור כדוגמת אבן מתועשת בגוני אפור 'אקסטון אפורה' ויחד עם זאת תכלול גם שטח מגוון המהווה כ- 25% משטח הפיתוח של המגרש. כאשר העצים בפיתוח מהווים כ-24% הצללה.

איוורור הדירות

בדירות שאינן חשופות לאוורור טבעי – יותקן מאוורר עילי בגודל 52 אינץ' בחדרי השינה בסלון ובמטבח.

חוות דעת סביבתית – פוטנציאל אוורור - מבנה

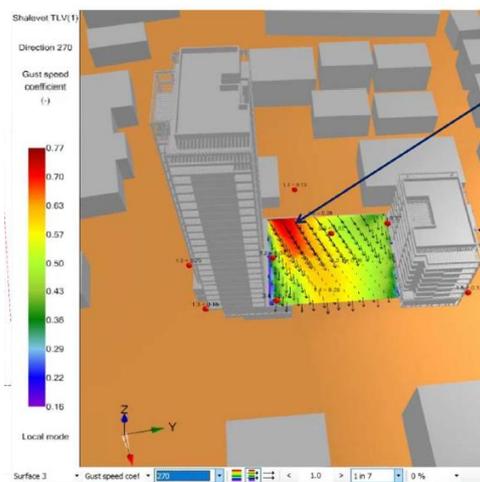
פרקי בנייה ירוקה
למעכת עשוב



דירות שחשופות לאוורור טבעי
ואינן דורשות מאוורר עילי

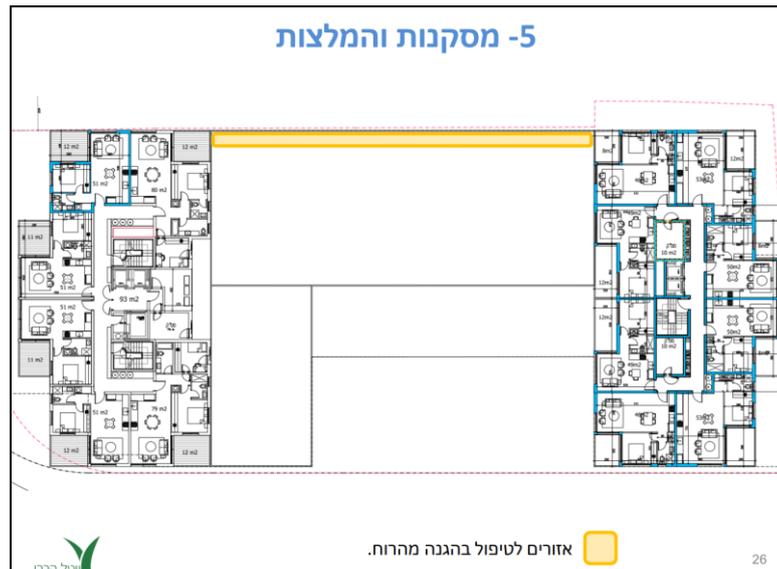
דוח רוחות

לא צפויה השפעה של המבנה על הרוח ברחובות הסובבים את הפרויקט. בקומה השלישית, בה קיים גג פעיל, ישנה חריגה באיזור שאינו מיועד להולכי רגל. אזור זה נמצא על גבול הגג המערבי דרומי כפי שרואים בדוח והגג מגודר ומגונן לכל אורכו בנסיגה של 3 מטר מהקצה, כך שאין גישה לאיזור זה.



אזור עם חריגה

בנייני הפרוייקט המוצע



5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

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 הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות דירות בהישג יד.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של דירות בהישג יד
7. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
8. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בתי"ש ואדריכל העיר.
9. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
10. אישור שלב מקדמי ממעבדה מאושרת - עמידה בתי" 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

8. תנאי לתעודת גמר :

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות לבניה בת קימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. עצים: אישור אגרונום מלווה לעמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
8. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
9. אישור שלב ב ממעבדה מאושרת - עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה מגורים בדרגה 3 כובים ודירוג אנרגטי B לבניין והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח וצוות אדריכל העיר)
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
3. סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
4. סיום תאום מול אגף תנועה לרבות תקן החניה וביטול הפניה "ימנה חופשי" לחיים בר לב
5. מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטרטגית, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף מבני חינוך,
6. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
7. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
8. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
9. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח, איוורורים בחזית המבנים, מערכות על הגג לרבות מערכות PV ו BIPV
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-25ב' מיום 02/04/2025 תיאור הדין :

איסרא חג'אזי: מדובר בתכנית עיצוב באזור כפר שלם, תכנית עיצוב מכח תכנית בנין עיר שקיבלה תוקף לאחרונה. בתחום התכנית קיים היום מרכז מסחרי בייעוד מגורים. התכנית מציעה בנייה מרקמית ובניה מגדלית עם עירוב שימושים. זיקת הנאה ומרחב ציבורי שמאוד נדרש במרחב הזה.

גידי בר-אוריין : מציג מתוך מצגת את תכנית העיצוב.
דודו לניאדו: מה המרחק בין הבניין לדרך בר לב?
גידי בר אוריין : לפי הקווי בניין המותרים בתב"ע, כל הירוק הוא זיקת הנאה בתחזוקת העירייה. האדום
זו זיקת הנאה בתחזוקה פרטית ויש מדרכות רחבות עם עצים. ממשיך להציג את תכנית העיצוב מהמצגת.
חיים גורן : מה תקן החניה?
גידי בר אוריין : במגורים אחד לאחד. (ממשיך להציג את תכנית העיצוב)
ראובן לדיאנסקי : לגבי הפינה של חזית בר לב, צבעת את זה בירוק מה המעמד של השטח כיום?
איסרא חגי'אזי : הבעלות על השטח היא פרטית והיא נטועה כגינה פרטית.
ראובן לדיאנסקי : המעטפת הירוקה הופכת להיות מה? והיא בבעלות פרטית
זהר שמש : זו רחבה מסחרית מרוצפת, זו רחבה מגוננת.
גידי בר אוריין : זו רחבה עם מלא עצים והכל זה זיקת הנאה והצבע הירוק מצביע זה ירוק בגלל שיוחלט
שהעירייה תתחזק.
ראובן לדיאנסקי : מה המרחק בין הבינוי לוילות ?
זהר שמש : 6 מטר
איסרא חגי'אזי : יש את קומות המסד קודם ואז את המגדל.
ראובן לדיאנסקי : למה באזור שהבתים נמוכים למה צריך 25 קומות? הרוב ברחוב הוא 9,11 קומות.
ליאור שפירא : גם בנאות אפקה אישרנו 19 קומות, והדירות שם יהיו הרבה יותר זולות מהגוש הגדול.
דודו לניאדו : צמוד לבניין יש שתי וילות הראשונות הם במרחק של נשימה וזה קרקע וזה לא סביר.
הראלה אברהם אוזן : מה שאתה רואה כעת זה תואם תכנית מאושרת הם בונים לפי קווי הבניין.
ליאור שפירא : ראה את רמת אביב ג' ואפקה, שיכון הקצינים, צמרות וילות ומגדלים.
מלי פולישוק : האם זה הבניין הגבוה הראשון בשכונה?
איסרא חגי'אזי : יש עוד בנינים
ליאור שפירא : אני לא מוכן לקבל את העובדה שבזיקת ההנאה האדומה לא יהיה בתחזוקת העירייה.
יש שטח מסחרי A יש קטע שעשוי מדק, כנראה שגורמי העירייה לא רוצים לטפל בדק, אבל כל היתר מעבר
לדק ומהצד הצפוני, אני עומד על כך שיהיה בטיפול העירייה. שטח C זה השטח שנכנסים לשטח העירוני
ולכן אין הגיון שמקום שנכנסים לשטח עירוני לא יהיה בתחזוקה עירונית.
אודי כרמלי : כל הרצועה הצפונית (קו D למטה) יו"ר הוועדה שואל מה המשמעות שיתחזק על ידי
העירייה?
חן אריאלי : הבעיה זו לא הדק אלא חלחול שהעירייה לא רוצה לטפל.
גידי בר אוריין : מבחינתי זה הגיוני אבל צריך את אישור היוזם.
אודי כרמלי : היינו בוועדה לפני כמה שנים במדיניות בר לב. זו תכנית כדרך ארצית כי התוואי הזה היה
תוואי מרכזי לכניסה למטרופולין מדרום. זה תוקן עד הפינה של ידידה. תמיד התייחסנו לדרך בר לב כדרך
משמעותית מאוד בצירי התנועה ממזרח למערב לעיר. דרך בר לב והמשך של הלחי כרחובות עירוניים.
העברנו מדיניות שמגבשת את התפיסה הזו לגבי החזיתות ועוצמות הבניה. לדוגמא בצומת של משה דיין
ובר לב יש מגדל של 25 קומות, גם בצומת של משה דיין ומח"ל יש בניין של 25 קומות. הרעיון של כן בניה
גבוה היא תפיסה שמדברים עליה וגם מתוכנן בצומת של הטייסים בר לב בנייה לגובה. כמוכן גם שכונת
הארגזים ועוד תוכנית שעולה לגובה איפה שנפל הטיל מתוכנן. המרחב עובד בשיטה ליד צמתים יש עליה
לגובה.
ראובן לדיאנסקי : האם זה נקודתי פייר מגרש? או שהוילות יכולות לבוא ולהגיד שהם רוצים להתאחד
ולחקים מגדל?
אודי כרמלי : מענה בשליפה לדעתי לא. כי במדיניות סימנו איפה נכון לעלות ואיפה לא. מדובר במגרשים
שנבחרו בפינצטה. זו המדיניות ואנו מאחוריה כבר כמה שנים.
ליאור שפירא : זיקת ההנאה בצבע האדום בתחזוקה פרטית ואני בדעה שהיא צריכה להיות בתחזוקה
עירונית.
לירון ליבדרו- אדר' היוזם : התחלנו תהליך עם העירייה והתבקשנו לכל נושא התחזוקה. האזור של הכניסה
לחניון C זה הכניסה למגורים, בין D שהוא הציבורי שאנו נגדיל את האזור הזה שיהיה בתחזוקה עירונית
זה הלובי של הכניסה לציבור ואת כל השאר להשאיר לפי העקרונות שסיכמנו.
אורלי אראל : איך יידעו מה השטח בתחזוקה ציבורית ומה השטח בתחזוקה פרטית? העירייה לא יודעת
זה לא יקרה. העירייה לא רוצה לקחת אחריות ציבורית לכניסה כזו גדולה לחניון פרטי. מטאטא רחוב לא
יודע מה פרטי ומה לא. יש כניסה לחניון פרטי.
חן אריאלי : תכנונית יש כאן מורכבות.
גידי בר אוריין : זה יהיה באחריות העירייה והכניסה יהיה בשליטת היוזם.
ראובן לדיאנסקי : אין בעיה לייצר את ההבדלה הזו וכמה שטח תחזוקה יש שם? מה הגודל לתחזוקה?
זהר שמש : כל המתחם 646 מ"ר
חן אריאלי : כל האדום הוא 646 מ"ר
ליאור שפירא : האם יש לך הסכמה אם נלך על כל הרצועה?

לירון ליבדרו: אנו נסכים לכל מה שתחליטו רק אבקש לצמצם את התחזוקה העירונית אל מול מבנה הציבור.
 ליאור שפירא: אני מדבר על כל הרצועה הצפונית השטחים שנוגעים בשטח עירוני יהיה בתחזוקה שלנו.
 חן אריאלי: גם כל השטח הירוק יהיה בתחזוקה עירייה.
 ליאור שפירא: אבקש לציין לפרוטוקול שנציג היזם הסכים להצעתנו על הצלע הצפונית.
 הראלה אברהם אוזן: אבקש לקיים דיון פנימי

דיון פנימי

הראלה אברהם אוזן: אבקש הפסקת הקלטה ע"מ לקיים דיון בסוגיית התחזוקה
ההקלטה הופסקה

המשך דיון:

חיים גורן: לגבי הגגות ציינתם שהם בשימוש הדיירים אבל נאמר גם שהגג מתחבר לשטח הציבורי החום, מה מוגדר?
 גידי בר אוריין: D גג שמתחבר לשטח חום C הוא גם ציבורי אבל של הדיירים.
 חיים גורן: בפרויקטים כאלו במיוחד בדרום ומזרח העיר צריך לתת מענה לאפשרות להקמת סוכות.
 ראובן לדיאנסקי: יש שם גינה שיתופית גדולה.
 חיים גורן: אי אפשר לבנות סוכה מתחת לעץ. מה האפשרות שבשטח המשותף בגג יהיה לבניית סוכות האם מפותח?
 גידי בר אוריין: לדיירים יש 400 מ"ר ולציבור 400 מ"ר
 חן אריאלי: השאלה אם מותר
 איסרא חגי'אזי: זה שטח משותף לדיירים, והם צריכים לכתוב שזה שטח משותף
 חיים גורן: האם תכנונית זה אפשרי?
 זהר שמש: אין מניעה תכנונית.
 חיים גורן: המגדל של ה-25 קומות הוא לא יושב בדיוק בקונטור של השטח מסחרי?
 גידי בר אוריין: יש בליטה קטנה ויש קולונדה מתחת.
 זהר שמש: בדופן הדרומית יש מלבן לבן שהוא קומת הקרקע בדופן הדרומית זה בערך מטר או שניים.
 הראלה אברהם אוזן: מעבר לחווי"ד שמונחת בפניכם הסעיף הראשון יהיה להגדיל את שטח זיקת ההנאה ל-880 מ"ר ולתקן את הסכם התחזוקה בהתאם, כך שהשטח בזיקת ההנאה שצמוד לשטחים העירוניים יתוחזק על ידי העירייה.
 אודי כרמלי: כך שהשטח בזיקת ההנאה שצמוד לשטחים העירוניים יתוחזק על ידי העירייה.
 ליאור שפירא: מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0007-25'ב' מיום 02/04/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:
- להגדיל את שטח זיקת ההנאה לכ- 880 מ"ר ולתקן את הסכם התחזוקה בהתאם, כך שהשטח בזיקת ההנאה הצמוד לשטחים העירוניים יתוחזק ע"ח העירייה.
 - סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
 - אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
 - סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
 - סיום תאום מול אגף תנועה לרבות תקן החניה וביטול הפניה "ימנה חופשי" לחיים בר לב
 - מבנה ציבור בנוי- סיום תאום מול היחידה לתכנון האסטרטגית, אגף נכסים, אגף מבני ציבור, אגף מבני חינוך,
 - סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
 - סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
 - יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
 - סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח, איוורורים בחזית המבנים, מערכות על הגג לרבות מערכות PV ו BIPV
 - יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

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