

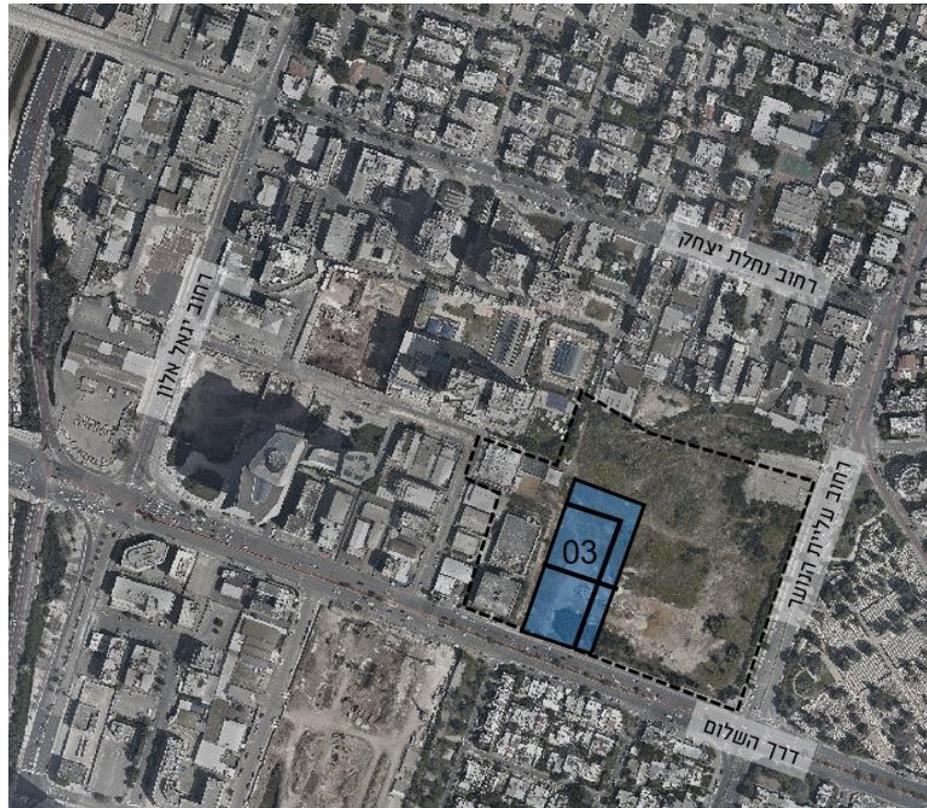
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03	23/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0006-222

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:** תכנית העיצוב והבינוי מתייחסת למתחם 03 (כמסומן מטה) ותחומה בדרך השלום מדרום ובהמשך רחוב חפץ חיים ממערב.

התכנית הינה חלק מתכנית תא/מק/4491 יתע"ש השלום, להלן התכנית הראשית.

**כתובת:** דרך השלום 15



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6150					1,3
7094					101

מתחם 03 כהגדרתו בתכנית הראשית תא/מק/4491 "תעש השלום" כולל את תאי שטח: B104 A505 A104 ו-B505-1

**שטח תכנית העיצוב:** 6.8 דונם

אדריכל תכנית: מילבאואר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: תמא תכנון מרחב אורבני

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-22ב' - 8</b>

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

יועץ בנייה ירוקה: יוזמות

בטיחות: לבטח הנדסה

יועץ תנועה: אלבר אנדריא

תברואה: יוזמות

חשמל: אסף בן אשר

אגרונום: דר' רקפת גבאי

הידרולוג: צוק הידרולוגיה

מיגון: מרחב מוגן – רמי לוי

נגישות: עדי הדר פינקל

יזם: שיכון ובינוי

בעלות: **מגרשים A104 ו-A505** בחכירת שיכון ובינוי נדל"ן מרמ"י

**מגרשים B104 ו-B505** בבעלות קק"ל

### **מצב השטח בפועל:**

התכנית ממוקמת ברובה על מגרשי תעשייה אשר פונו. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים. במגרש הסמוך ממערב, תא שטח 300, שוכן מבנה תע"ש אשר הוגדר כמבנה לשימור. בשטחה הצפוני של התכנית הראשית מקודמות בימים אלה עבודות טיהור מי התהום ביוזמת עיריית ת"א-יפו.

### **מצב תכנוני קיים:**

תא/מק/4491- תע"ש השלום – מתן תוקף 30.01.19

מרחב תעש השלום ממוקם לאורך דרך השלום מדרום, רחוב עליית הנוער ממזרח, במבני תעסוקה קיימים מצפון וממערב. שטח התכנית כ-55 דונם.

התכנית כוללת בינוי למגורים, מסחר בקומת הקרקע שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ופרטיים והכל בדגש על אזור מגורים מוטה הולכי רגל המתחבר לשכונות המגרים הקיימות סביב.

בהתאם לתכנית הראשית, תנאי למתן היתר הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הועדה המקומית. ניתן לקדם תכנית/יות עיצוב ע"פ המתחמים הקבועים בנספח הבינוי. תכנית עיצוב זו מתייחסת למתחם 03 על פי הגדרתו בנספח הבינוי של תכנית תא/מק/4491 (מגרשים A104, B104, A505, B505).

תת"ל 102 - בתחום התכנית עובר הקו הכחול של תת"ל 102 – התכנית לקו המטרו 2M במטרופולין ת"א. התוכנית נועדה לקבוע רצועת מתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו.

תכנון קומות המרתף והביסוס בפרויקט נעשה בתיאום מול נת"ע ובהתאם למגבלות תת"ל 102.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - '22-0006</b>

### מצב תכנוני מוצע :

מתחם 03, נשוא תכנית עיצוב זו, כולל 2 מגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (A104 ו-B104) ו-2 מגרשים ביעוד שטח פרטי פתוח (A505 ו-B505).

בשני המגרשים ביעוד מגורים מתוכננים 2 מבנים המשלבים בין בינוי מרקמי (7 קומות) לבין מבנה רב קומות (23 קומות). המבנים כוללים סה"כ 328 יחידות דיור (164 יח"ד לכל מגרש), קומת קרקע מסחרית כוללת קולונדות ברוחב שלא יפחת מ-4 מ' הפונות לדרך השלום וחפץ חיים ושטח פתוח בין המבנים.

תכנית העיצוב חלה על כלל מתחם 03, אולם כיוון שמגרש A104 הינו המגרש הראשון בתכנית אשר יצא לשיווק נכון למועד הדיון, התכנון המוצע מציג מצב שבו מגרש A104 יהיה הראשון שיבוצע. עיקרון השלבויות בא לידי ביטוי בעיקר בתכנון קומת הקרקע, המרתפים, בגישת הרכבים למגרש, רחבות כיבוי האש ובמערך פינוי האשפה, הזמני והסופי.

התכנון המוצע במסגרת תכנית בינוי העיצוב האדריכלי מפורט בשני שלבים :

**שלב א' - זמני, מגרש A 104 ו A505**

**שלב ב' - עתידי, השלמת הבינוי והפיתוח בכלל מתחם 03 (מגרשים B505 B104)**

### מטרות התכנון :

- מתן הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות התכנית הראשית, סעיף 6.2 להוראות התכנית.
  - מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב, קביעת מפלסי כניסות קובעות ומפלסי פיתוח, גובה מבנים, מספר קומות וגובהן, נסיגות בקומות העליונות, מיקום והיקף חזיתות מסחריות, זיקות הנאה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ושלבויות.
  - העמדת מבנים, תוך שמירה על 70% מאורך חזית המבנים הפונה לרחובות דרך השלום בחפיפה לקו הבניין, קביעת קווי בניין פנימיים.
  - קביעת מימדי שטח פתוח בין מגרשים המגורים (קווי בניין פנימיים)
  - עיצוב המבנים וחומרי גמר, עיצוב הקולונדה בדרך השלום וברחוב חפץ חיים.
  - פיתוח נופי, בתי גידול, נטיעות עצים ושימור עצים קיימים, עבודות תשתית.
  - בניה ירוקה כולל התייחסות לחזית חמישית, פתרון החדרת והשהיית מי נגר עילי, ייצור אנרגיה, חסכון במים.
  - קביעת הנחיות זמניות ועתידיות בדבר תנועה חניה ותברואה משלב א' (בינוי במגרש A104)
- ועד לשלב השלמת מתחם 03 (בינוי במגרש B104)
- סידורי תנועה וחניה.

תכנית העיצוב נערכה בהתאם לתכנית הראשית ומציגה בנוסף חלופה תכנונית המבוססת על אפשרות לפרסום ואישור הקלות שיובאו לדיון בוועדה המקומית בשלב היתר הבנייה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - '22-0006</b>

החלופה מותנית באישור ההקלות (כולן או חלקן) בשלב היתר הבניה.

עיקרי החלופה הכוללת צורך בפירסום ההקלות:

הקמת שני מבנים במגרשים A104 ו-B104 כאשר בכל מגרש מוצעות עד 180 יח"ד בגובה של עד 23

קומות (לא כולל קומה טכנית) ובניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות.

ההקלות שתפורסמנה למימוש חלופה זו:

1. תוספת 2 קומות לבינוי מלווה דופן ברחובות דרך השלום וחפץ חיים לטובת שיפור התכנון.
2. צמצום רוחב קולונדה לרוחב חפץ חיים לרוחב של 3.2 מ' במטרה להרחיק את הבינוי לטובת נטיעת עצים במדרכה. צמצום זה אינו משנה את רוחב זיקת ההנאה כפי שמסומנת בתשריט, ברוחב 4 מ'.
3. פינוי אשפה על קרקעי בשלב א'.
4. הצפפה של עד 10% במסגרת הקלת שבס מ- 164 יח"ד למגרש ל- 180 יח"ד בממוצע ללא תוספת זכויות ובכפוף לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.
5. חניות- ביטול תוספת 15% עבור חניות אורחים וקביעת תקן 0 עבור יחידות התוספת מכח שבס.

#### טבלת נתונים:

	תכנית תא/מק/4491	
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104)	28,056 מ"ר	מגורים עיקרי
	1,252 מ"ר	מסחר עיקרי
	29,308 מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104), כולל שטחי שירות של מגורים + מסחר	11,472 מ"ר	שטחי שרות
סה"כ עבור 2 מגרשים (A104 ו-B104), מחושב לפי ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד	3,936 מ"ר	מרפסות
23 מעל הכניסה הקובעת, 5 מתחת לכניסה הקובעת. בנוסף, תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה, לפי סעיף ד בטבלה 5.	23 עד קומות + קומה טכנית	גובה
	95 מטר	
לפי הערה ג' לטבלה 5	עד 2,000 מ"ר לשני המגרשים	קולונדה
	75%	תכסית על קרקעית מקסימלית
סך תכסית המרתפים מחושבת מתוך שטח מגרשי המגורים והשפ"פ יחד (B505 + B104, A505 + A104)	85%	תכסית מרתפים מקסימלית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - - '0006-222

### צפיפות לפי מגרשים

מס' מגרש	צפיפות לפי תב"ע	צפיפות לפי תב"ע + שבס (חלופה עם הקלות)
A104	164 יח"ד	180 יח"ד
B104	164 יח"ד	164 יח"ד
סה"כ	328 יח"ד	344 יח"ד

### תמהיל מוצע:

תמהיל ל-328 יח"ד (164 יח"ד למגרש)

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד : 96  
מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0  
מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 86  
מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 204  
מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 38

תמהיל כולל הקלות ל-344 יח"ד (180 יח"ד למגרש להשכרה, כולל הקלת שבס +10% 164 יח"ד למגרש

הצפוני ללא שבס)

שטח פלדלת ממוצע ליח"ד : 80  
מספר יח"ד ששטחן 35-66 מ"ר : 82  
מספר יח"ד ששטחן 66-86 מ"ר : 70  
מספר יח"ד ששטחן 86-115 מ"ר : 133  
מספר יח"ד ששטחן 116-139 מ"ר : 53  
מספר יח"ד ששטחן מעל 130 מ"ר : 6

\* אין להסתמך על הנתונים המופיעים בסעיף זה לאישור שטחים, שימושים, מספר יחידות דיור ונפחים.  
כל הנתונים מבוססים על התכנית הראשית והקלות שתפורסמה במסגרת היתרי הבניה.  
נדרש אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לנושא התמהיל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - - '22-0006

**הדמיות המבנים**  
מבט מדרך השלום (ללא הקלה)



**מבט מדרך השלום עם הקלה במס' קומות במרקמי**





תכנית פיתוח השטח



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	23/02/2022 8 - 0006-222'ב'

## העיצוב האדריכלי

### א. תיאור כללי:

התכנית למתחם 03 כוללת שני מגרשים למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע (A104 ו-B104), ושני מגרשים ביעוד שטח פרטי פתוח (A505 ו-B505). לשני המגרשים עקרונות בינוי זהים המגדירים את העמדת המבנים ביחס לרחובות ולמרחב הפנימי, ומציעים בינוי מרקמי בן 7 קומות, לצד מגדלים בצמתים בגובה 23 קומות + קומה טכנית על גג המבנה.

### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. גובה הבניה לא יעלה על 95 מטר.
2. מס' קומות – עד 23 קומות על קרקעיות, ועד 5 קומות מרתף. בנוסף, תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה, בהתאם להערה ד לטבלה 5 בתכנית הראשית.
3. לאורך הרחובות דרך השלום וחפץ חיים תותר בניה מרקמית של 7 קומות.
4. גובה קומה טיפוסית יהיה בין 3.3-3.6 מ' ברוטו, פרט לקומה טכנית על גג המבנה אשר גובהה יהיה עד 5 מ' ברוטו.
5. קומת הקרקע תתוכנן בגובה 6 מ' ברוטו.

### ג. קווי בניין:

צידי – מזרחי (לתא שטח A 505, B 505): 0 מ',  
 קידמי – דרומי (לדרך השלום): 0 מ' (4 מ' בקומת הקרקע).  
 הבינוי נצמד לקווי בניין באופן מלא וב 100% מאורך החזית במפלס הקרקע וכן בקומות 01-03 באמצעות מרפסות מבונות. מקומה 04 ומעלה ישנה נסיגה בעומק של כ 1.6 מ' של כ- 30% מאורך החזית.

צפוני-צידי (לתא שטח B 505): 0 מ'

קידמי מערבי (לרחוב חפץ חיים): 0 מ' (4 מ' בקומת הקרקע), המבנה ממוקם 0.8 מ' מגבול המגרש ורוחב הקולונדה המבוקש יצטמצם ל-3.2 ברוטו, וזאת על מנת להקטין את הבלטת המרפסות לרחוב- בכפוף לפרסום ואישור הקלה.

קו בניין צידי (בתוך מתחם 03) בין מגרש A 104 ל B 104 – 4 מ',

מרווח מינימלי בין המבנים – 8 מ'.

קווי בניין פנימיים למרחב הפנימי הפתוח יקבעו (פרופורציות של 52 מ' אורך ו-22 מ' רוחב לפחות):

A104 - אחורי צפוני: 26 מ', צידי מזרחי: 22 מ'

B104 - אחורי דרומי: 26 מ', צידי מזרחי: 22 מ'

קו הבניה הפנימי המזרחי וקו הבניה הקדמי מערבי (לרחוב חפץ חיים) יהיו תואמים בין המגרשים ומחייבים למגרש הצפוני.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב'</b>

#### ד. מרפסות:

1. לא תותר הקמת מרפסות מדלגות
2. ניתן להבליט מרפסות לכל החזיתות (למעט רחוב חפץ חיים) מעבר לקווי המגרש והבניין בהתאם למותר בחוק התכנון והבניה והמצויין בנספח הבינוי של התבע.
3. המרפסות הפונות לרחוב חפץ חיים לא תבלוטנה יותר מ 0.5 מ' מעבר גבול המגרש וזאת על מנת לאפשר נטיעות עצים ברחוב.
4. יתאפשר שינוי בתכנית המרפסת החל מקומה 09 ביחס לקומות התחתונות, לרבות העמקה של המרפסות ל-1.6 מטר לכיוון רחוב חפץ חיים וזאת במטרה לאפשר נטיעת עצים במרחק של 3 מ' מהנפח הבנוי.

#### ה. תכסית:

תכסית הבניה המרבית בכל מגרש תהיה עד 75%

#### ו. העמדה:

הבניין יתוכנן בשפה אדריכלית פשוטה ונקייה. תותר נסיגות מקומיות בין הבינוי המרקמי למגדלי, בהתאם לתכנון.

הבינוי הנפחי במגרשים A 104 ו-B104 הינו כתמונת ראי. בצמתים מתנשא הבינוי הגבוה למגדל של 23 קומות + קומה טכנית על גג המבנה, ואת הרחובות דרך השלום וחפץ חיים מלווה בינוי מרקמי בגובה של עד 7 קומות. קונטור המבנים בצורת "ח" מייצר שטח פתוח הפונה מזרחה לכיוון שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח מרכזי.

#### ז. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת:

חומרים חיפוי החזיתות בשיטת תלייה יבשה בבינוי מלווה דופן, יותר שימוש בטיח.

1. חומרי גמר בחזיתות:
  - חומר עיקרי: חיפוי קל (אלומיניום/ פייברצמנט/ HPL או אחר) בגוון בהיר.
  - הדגשות וחיפויים נוספים: חיפוי קל(אלומיניום/ פייברצמנט/ HPL או אחר), שילוב מספר גווני חיפויים – אפור, דמוי עץ, אחר – גוונים לבחירת אדריכל תוך עמידה בהנחיות המרחביות לנושא זה.
2. זכוכית: רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%. סוג הזכוכית והחלונות יהיו בהתאם לתקן, הנחיות אקוסטיקה, בידוד תרמי והנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.
3. חומרי הגמר יתאמו להנחיות המרחביות ויאושרו בשלב היתר הבניה על ידי אדריכל העיר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - 0006-222ב'</b>

### פרגולות

- הקמת פרגולות בקומת הגג ובקומות הביניים: מתוכננת פרגולה ללא נסיגה להשלמת הנפח הבנוי.
- גובה תחתית הפרגולה יהיה מקסימום בגובה תחתית תקרת הבטון של דירת הגג
- חומרים: תותר פרגולה בנויה בגמר לפי החזיתות או פרגולה מחומרים קלים כדוגמת פלדה + מילאת מרישי אלומיניום או עץ
- הפרגולות יאושרו בהיתר הבניה ויתאמו לדרישות החוק.

### חזית חמישית:

- גובה קומה טכנית על גג המבנה יהיה עד 5 מטר.
- בבניה מלוות דופן, תתוכנן הסתרה של המתקנים הטכניים על הגג. בנוסף, בפרויקט מתוכננים מסתורי מערכות קומתיים.
- יתרת שטח הגג העליון אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית.
- יתרת שטח גג בינוי מלווה דופן (בינוי מרקמי) אשר אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית באמצעות גינון וריצוף.
- תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנים, בתנאי שישולבו בעיצוב החזית החמישית.
- מערכות טכניות יוסתרו ויטפולו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ 80% או ככל הניתן מסך שטח הגגות במגבלות התכנון המפורט (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

### 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 בהתאם למסקנות סקר האנרגיה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

### הצללות וסגירות חורף:

אזורים לסגירות חורף יוצגו במסגרת תכנית הפיתוח של תכנית העיצוב ואישורם יהיה בכפוף לאישור במסגרת רישיון עסק בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

### שילוט:

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

### תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - 2006-0006</b>

## תליית כביסה

יתוכנן פתרון לתליית כביסה במתקן במרפסת דירתית לכל דירה כמוצג במסגרת תכנית העיצוב.

### ח. קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### כניסות המבנים

הכניסה הראשית למבנים תהיה מרחוב חפץ חיים.

#### קומת הקרקע

1. קומת הקרקע הינה קומה מסחרית. פרט לשטחי המסחר המותרים בקומה, מתוכננים בה לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים (בהתאם לשלבויות הפרויקט)
2. עיצוב הקולונדה בקומת הקרקע: מתוכננות קולונדות לרחובות דרך השלום ורחוב חפץ חיים. רוחב הקולונדה לדרך השלום יהיה 4 מטר ברוטו ולרחוב חפץ חיים 3.2 מ' ברוטו כפוף לפרסום הקלה ואישורה. שטח הקולונדה יסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לתכנית הראשית עד לחזית המבנה. הקולונדה תוגדר בדופן הבנויה באמצעות חזית מסחרית ולרחובות המקיפים אותה (דרך השלום וחפץ חיים) באמצעות עמודים עגולים במידות של כמטר במקצב קבוע של כ-5 מ' לדרך השלום וכ-6 מ' לחפץ חיים. יותר שינוי נקודתי במקצב העמודים לטובת גישת כלי רכב למגרש (רמפה ופינוי אשפה בשלב א').
3. גובה הקולונדה משתנה לאורך הרחובות בשל שיפועים במלפסי הרחובות. נדרש תאום סופי עם התכנית העירונית לשם קביעת מלפסי הרחוב ובהתאם גובה הקולונדה.
4. שלבויות הפרויקט והשפעתה על קומת הקרקע:
  - כניסת רכבים לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים, בשלב א' ממגרש A104 בחלקו הצפוני ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני. בשלב ב' תבוטל הרמפה וחדר האשפה משלב א', ובמקומה יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.
  - רמפת הכניסה לכלי רכב תהיה בתחום הנפח הבנוי. בשלב א' הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע. בשלב ב' הרמפה ממגרש B104 תהיה כולה בתחום הבינוי.
  - פינוי אשפה – בשלב א' ימוקם חדר הדסחנית בקומת הקרקע במגרש A104. בשלב ב', פינוי האשפה לכלל המתחם יהיה בתת הקרקע, והשטח אשר שימש לחדר הדסחנית בשלב א' יבוטל ובמקומו יוקם שטח משותף לרווחת הדיירים.

#### שטחים משותפים בנויים

#### בקומת הקרקע והמרתפים מתוכננים השימושים הבאים:

1. לובאים משותפים, חדרי דיירים, חדרי אופניים/חניית אופניים, עגלות, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים נוספים.
2. יתאפשרו חללים לשימושים קהילתיים של דיירי הבניינים.
3. חדרי טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - '22-0006</b>

4. מיקום מערכות יעשה בנישות במסגרת נפח הבניין.

#### ט. נגישות

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

#### י. תנועה

1. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתוספת 15% חניות אורחים לשטחי המגורים, בהתאם לסעיף 6.10.1 לתכנית הראשית. במסגרת היתר הבניה תפורסם הקלה לביטול תוספת 15% עבור חניות האורחים.
2. הכניסה לחניון תת קרקעי תהיה בשני השלבים מרחוב חפץ חיים. בשלב א' ממגרש A104 ובשלב ב' ממגרש B104 בחלקו הצפוני.
3. רמפות הכניסה לרכב יהיו בתחום הנפח הבנוי.
4. בשלב א' תתוכנן רמפה אחת לרכב רגיל בתוך גבול הבינוי במגרש A104 בחלקו הצפוני, בסמוך לקו בניין צידי. הרמפה תקורה בחלקה באמצעות פיתוח "דמוי גבעה" בחלק הפנימי של המגרש על מנת לאפשר גובה למעבר רכבים בתת הקרקע.
5. בשלב ב' תתוכנן רמפה אחת לרכב תפעולי (משאית פינוי אשפה) במגרש B104 בחלקו הצפוני. הרמפה תהיה כולה בתחום הבינוי. בבניית רמפה זו תבוטל הגישה ברמפה לתת הקרקע ממגרש A104.

#### 6. מרתפים

- תותר הקמת עד 5 מרתפי חניה.
- חניות אופנועים לפי הנדרש בתקן, ימוקמו בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה בהתאם לדרישות העירוניות, שליש בפיתוח, שליש במחסנים בקומת הקרקע ושליש במרתף עליון בסמוך לגרעינים. סה"כ מוצעות 328 חניות אופניים לפי תקן 1:1.
- ינתן מענה בשלב א' לאחסנת האופניים כך שיבוצע הן בפיתוח והן בקומת המרתף העליונה ויאושר ע"י אגף התנועה כפתרון זמני.
- המרתפים יכללו חניה, מחסנים, חדרים טכניים וכל שימוש המותר ע"פ התכנית הראשית וע"פ תכנית ע"1.
- במידה ותתקבל הקלה בצפיפות יח"ד, תקן החניה המומלץ עבור היחידות הנוספות יהיה 0.
- נספח התנועה יוצג בשתי חלופות עבור כל אחד מהשלבים עבור כל אחד מהשלבים תוך ההתייחסות לחלופה ללא הקלות ועמן.

#### יא. מערכות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - '22-0006</b>

מיקום המערכות יהיה בנישות במבנים/ גדרות כולל: גמל מים, פילר חשמל ו/או תקשורת. מיקום צוברי גז בתחום הפיתוח כמופיע בתכנית הפיתוח ללא בליטה.

#### **מתקנים טכניים והנדסיים**

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
2. במידה וידרש, חדר הטרפו ימוקם במפלס המרתף העליון ויאווררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
3. חדרי המונים ימוקמו במרתפים ע"פ הנחיות חברת החשמל.

#### **תאים פוטוולטאים:**

יש לאפשר התקנת מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל-7 הקומות האחרונות) ככל שמתאפשר בתכנית הפנויה בגג לאחר הצבת כלל המערכות למעט התאים הפוטוולטאים.

"בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות 196,650 KWh בהתאם לתכנון מפורט ומגבלות הפרויקט"

#### **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (הכנה יבשה הכוללת תעלות והכנה להתחברות לעמדת טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
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.
3. גודל חיבור החשמל יהיה בהתאם לשיטות ניהול אנרגיה שיותאמו לפרויקט.
4. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

#### **מערכות מיזוג אויר:**

יחידות העיבוי של המזגנים יוסתרו וימוקמו במסתורי המערכות הקומתיים ועל הגג העליון ובאופן מרוכז.

#### **איוורור חניונים ושטחים מסחריים:**

איוורור החניונים יבוצי ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים בחזית המסחרית ולא יפנו לחזית הרחובות השלום וחפץ חיים. התכנון כפוף לאישור ותיאום מח' איכות הסביבה (כולל פליטת גנרטורים).

#### **יב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-22ב' - 8</b>

שלב א' – איסוף אשפה בקומת הקרקע בלבד, תוך הצנעת הכניסה. לכל גובה הבניין יתוכנן שוט אשפה הישר לקומת הקרקע. חדר המחזור וחדר אצירת האשפה המסחרית יתוכננו בקומות הקרקע ויפונו מאותו מיקום בו מפונה הדחסנית.

שלב ב' – איסוף אשפה ייתבצע מתת הקרקע ממפלס 2- מחדר ובו שתי דחסניות בהתאם להנחיות מחלקת תברואה. כמו כן במרתף 2- ימוקמו חדרי אצירת אשפה למסחר וחדר מחזור לדיירים.

#### **יג. הנחיות אקוסטיות:**

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

התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

#### **יד. בריכות שחיה:**

תותר הקמת בריכת שחייה או ג'קוזי במרפסת דירות הגג או בקומת הגג העליון. לא יותרו בריכות שחיה בקומת הקרקע.

#### **טו. כיבוי אש :**

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם לתכנית העירונית וסיכום עם נציג כיבוי אש במכון הרישוי  
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה או הפיתוח.

#### **טז. 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)**

#### **בניה בשלבים**

מתחם 03 (המוגדר בנספח הבינוי) כולל 2 מגרשי מגורים ושני שפ"פים. נוכח העובדה כי זהו המגרש היחידי בתב"ע אשר יצא לשיווק התכנון יתאים את עצמו למצב הקנייני ויבוצע בשני שלבים כאשר מגרש A104 יהיה הראשון לביצוע. מצב זה בא לידי ביטוי בעיקר בתכנית קומת הקרקע בתנועה והגישה הרכבית למגרשים ובמנגנון פינוי האשפה. התכנון המוצע במסגרת תכנית בינוי העיצוב האדריכלי מפורט בשני שלבים:

שלב א'- זמני, מגרש A 104 בלבד.

תנועה – רמפת כניסה לרכב רגיל מחלקו הצפוני של מגרש A 104

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב'</b>

אשפה – פינוי אשפה מדחסנית בקומת הקרקע לרחוב חפץ חיים ואצירת אשפת מסחר ומחזור בתת הקרקע תוך שינוע במעלית למפלס הקרקע במועד האיסוף במוך חדר הדחסנית. קרקע – לצד הלובי ימוקם חדר הדחסנית, סגור בתריס תוך מתן פתרון לאורור ולהפרעות אקוסטיות

#### שלב ב' – עתידי, השלמת הבינוי והפיתוח במתחם 03 לפי נספח הבינוי

תנועה – רמפת כניסה למשאית מחלקו הצפוני של מגרש B 104, תבוטל רמפת הכניסה ממגרש 104 A

אשפה – פינוי אשפה ממפלס 2-, כולל אצירת אשפת מסחר ומחזור בתת הקרקע. חדר הדחסנית בקומת הקרקע משלב א' יאפשר הרחבה של הלובי לשימוש הדיירים. קרקע – ביטול הרמפה לרכב רגיל יפנה שטח לשימוש לרווחת הדיירים (ולבחירת הזים) החזית תהיה חזית שקופה ופעילה לרחוב ולחצר הפנימית בהמשך לאופי החזית המסחרית הקיימת, בשימוש המותר כשטח שירות ובתאי שהחזית לא תאטם ותעמוד בדרישות התכנית הראשית לאחוז חזית מסחרית נדרשת.

### **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

#### **א. שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, ברחובות חפץ חיים ודרך השלום, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות.
- במגרשי המגורים מתוכנן שטח פתוח המוגדר באמצעות הבינוי, לרווחת כלל המשתמשים החזית המסחרית הפנימית פונה לשטח זה.
- קביעת הוראות לתחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שבזיקות הנאה ובשפ"פים.
  - תחום זיקת הנאה במגרשים A104 ו-B104 עד לחזית המבנים יהיה בתחזוקה עירונית
  - השפ"פים במגרשים A505 ו-B505 יהיו בתחזוקה עירונית
  - השטחים הפתוחים במגרשים A104 ו-B104 ביעוד מגורים שאינם בתחום זיקת הנאה יהיו בתחזוקה פרטית
- השטחים הפתוחים הפרטיים במגרשים A505 ו-B505 יתוכננו על ידי המתכננים של התכנית העירונית המקודמת במקביל. המופיע בתכנית הינו בגדר הצעה תכנונית שאינה מחייבת לביצוע או לאישור.
- חלק משטחי החילחול במתחם נקבעו בתחומי השפ"פים במגרשים A505 ו-B505, התכנון העירוני יקח זאת בחשבון בתכנון השפ"פים.
- בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב'</b>

## ב. פיתוח קרקע

מילוי גנני על גבי תקרת החניון. במקומות בהם סומנו עצים מעל קומת המרתף, תחול חובה לבניית בתי גידול בעומק של לפחות 1.5 מ'. מפלס בתי הגידול יהיה תואם למפלס הקרקע סביבו.

## ג. פיתוח השטח

### שטח פנוי מבנייה-

- ישמרו לפחות 15% משטחי המגרשים פנויים מבניה על ותת קרקעית.
- ינתן פתרון לניהול מי נגר בהתאם להנחיות הידרולוג ובאישור הגורמים העירוניים.
- שטחי השחיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג בהתאם להנחיות העירוניות וכמפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- שטחי החלחול (15%) מרוכזים לאורך צירי הולכי הרגל הכוללים גינות ונטיעות.

### הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

מס' החלטה	התוכן
23/02/2022 8 - 0006-222'ב'	תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים 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.
  - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
  - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
  - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
  - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
  - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
  - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
  - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

#### הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח

חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית הפיתוח הפרטנית ובתיאום עם אדריכל העיר. הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות בזיקות ההנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב'</b>

#### **ד. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 בדרגת 3 כוכבים לפי הנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. בהתאם להתקדמות התכנון ובמידת הצורך תדון דרגת המבנה הנדרשת.

#### **• דו"ח רוחות**

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, מצורפת כחלק מתכנית העיצוב סכמת רוחות. יישום המסקנות מובא בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תכנון בר קיימא כולל הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

#### **• דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

העמדת המבנים נעשתה בהתאם לתב"ע המאושרת. בדיקת הצללה הראתה כי תכנון המבנים מביא להשפעה שלילית מינימלית באזור זה – נצפתה פגיעה ב-5 גגות מבנים (מתוכם 2 מבנים המיועדים למגורים על פי התב"ע) ו-4 חזיתות מבנים (מתוכם אחד למגורים).

#### **• יעילות 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, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### **• ניהול מי נגר**

- תכנית העיצוב תראה 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.
- 15% משטח התכנית יישאר נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב'</b>

#### • **חסכון במים**

עם התקדמות התכנון ובשלב הבקשה להיתר הבנייה תבחן התאמת התקנת מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון או כשילובם במערכת ניהול הנגר של הפרויקט.

#### • **איוורור הדירות**

לתכנית העיצוב תצורף סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון. יותקנו הכנות למאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם, ובצירוף רשימת דירות שייקבעו בתכנון המפורט.

#### • **דו"ח תרמי עקרוני**

לתכנית העיצוב מצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: כולל צירוף חתכי קירות חיזוניים וציון שטחי זיווג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

(ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### • **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 (Solar - Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

#### **גמישות:**

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

#### **הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

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

חריגה מהנחיות מרחביות-

- **מצללה במרפסת הגג**- מצללת הגג תתוכנן עד חזית המבנה לצורך השלמת נפח הבינוי ולא תישמור על מרווח של 1.2 מ' בין המעקה הגג בחזית הקדמית לבין המצללה.
- **נסיגות קומת גג**- המשך בינוי רציף בפינות קומות הגג ונסיגה רק בחלק מחזיתות הקומה, ולא בהתאם להנחיות ג1.
- **מרפסות** - יותר שינוי בתכסית המרפסת החל מקומה 9 ביחס לקומות התחתונות, לרבות העמקה של המרפסות ל 1.6 לכיוון רחוב חפץ חיים
- כלל הדירות יינתן פתרון לתלית כביסה במתקן במרפסות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - '22-0006</b>

## 7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- אישור מנהל המתחם ומתכנן הרחובות והשטחים הפתוחים בהיקף התכנית. (תע"ש השלום)
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר, מתכנן המתחם ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- תנאי להיתר בניה יהיה 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), לפי דרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תנאי להיתר בניה יהיה תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר

## 8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר, מנהל ומתכנן המתחם ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. 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 ולפי דרישות מדיניות הועדה המקומית, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות.
5. 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.

### חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (לנושא תמהיל יח"ד ובקשה להצפפה בהקלה):

- בשל מאפייני הפרויקט כדיור להשכרה למשך 20 שנה + יח"ד בהישג יד, מוצע לשקול בחיוב הצפפה של עד 10% ממספר יחידות הדיור המאושר ועד סה"כ 180 יח"ד בתנאים הבאים:
- הגדלת מס' הדירות תיערך במסגרת השטחים המאושרים בתכנית וללא הגדלת זכויות הבניה הקבועות בתכנית לשטחים עיקריים, שטחי שרות ושטחי מרפסות.
  - הגדלת מספר דירות בינוניות – 3 חדרים - 70-85 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) ללפחות 20% מסך הדירות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - - 0006-222ב'</b>

- דיוור בהישג יד - הגדלת היקף יחידות הדיור בהישג יד : אחוז דירות הדב"י לפי מתווה דירה להשכיר יחושב מסך הדירות כולל ההצפפה המבוקשת. מיקום דירות הדב"י ותמהיל שטחן יקבע בתיאום ובאישור היחידה לתכנון אסטרטגי – במסגרת תכנית העיצוב.
- מוצע שלא לאפשר הקלות נוספות להצפפה ביתרת המגרשים שנותרו למימוש בשטח התכנית הראשית בשל הצפיפות הגבוהה הקיימת, המחסור בשטחי ציבור בשכונה ותהליך ההצפפה שכבר התקיים במסגרת התכנית התקפה ובהתאם למאפייני האזור כמוטה דירות גדולות למשפחות.
- יש להגיש ליחידה לתכנון אסטרטגי תמהיל שטחי דירות מתוקן + תמהיל ומיקום דירות הדב"י – לאישור במסגרת תכנית העיצוב.

**חוו"ד צוות :** (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר תכנית עיצוב זו בהתאם לתנאים הבאים :

1. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד, ללא הקלה ועם הצגת חלופה הדורשת פרסום ואישור הקלה לתוספת צפיפות של עד 10% במסגרת היתר הבניה.
2. תאום סופי עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית תוך התאמה לתכנון.
3. קבלת **אישור אדריכל העיר** ומחלקת התכנון לנושאים הבאים :  
תכנית הפיתוח :  
תאום מפלסי הפיתוח לעבר השפ"פ עם תכנית הסביבה העירונית המקודמת במקביל ומפלסי הרחובות ההיקפיים. בהתאם לכך יקבע באופן סופי גובה הקולונדה ויאושר ע"י אדריכל העיר.
- תאום סופי של תכנית הפיתוח של כלל מתחם 03 בשלבים השונים תוך התייחסות בין השאר לנושאים הבאים : חניות אופניים, כיבוי אש, מיקום מערכות טכניות וכו.
- סגירות החורף והצללות בפיתוח.
- בינוי :
- עיצוב ורוחבן הסופי של הקולונדות כלפי הרחובות ההיקפיים, דרך השלום וחפץ חיים.
- שינוי בעומק המרפסות החל מקומה 9 ל-1.6 מ' כלפי רחוב חפץ חיים.
- פתרון כביסה לכל יחידות הדיור.
- חומרי גמר בחזיתות + התאמה להנחיות המרחביות לנושא שילוב חומרי הגמר והגוונים.
- אופן חיפוי אזורים טכניים בקומות.
4. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
- **אגף התנועה**- אישור סופי לנספח התנועה כולל התייחסות לשלבויות וההקלות הנדרשות בנושאים הבאים כמופיע בפרק "תנועה" במסמך זה : מאזן חניה, חניות אופניים ומיקומן, חתכי רחוב, כניסות למגרשים, פתרונות תפעול על ותת קרקעיים וכו'. כל זאת בתאום עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית, הטמעת הנחיות נת"ע ותח"צ.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - '22-0006</b>

חניה תפעולית תינתן רק בתת הקרקע בשני השלבים.

- **רשות המים:** נדרש להציג פתרונות ניטור למי תהום בכפוף לתאום ואישור רשות המים. כמו כן, אישור רשות המים לגבי ניהול מי הנגר במגרש והאפשרות להחדרתם זאת בכפוף לתאום עם תכנית הסביבה העירונית והתשתיות בה.
- התייחסות **אגף נכסים** לנושא טיהור הקרקע המתבצע בימים אלה והחברה המבצעת.
- **אגף שפ"ע** לתכנית הפיתוח
- מחלקה לבניה **בת קיימא** לנספח הבניה הירוקה ונספח ניהול מי נגר.
- **אגף הכנסות:** חתימה על התחייבות לחתימה על הסכמים עם עיריית ת"א-יפו לנושא ההקמה והתחזוקה של זיקות ההנאה והשפ"פים כתנאי להיתר.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22'ב' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון:**

מיכל שרון: תוכנית עיצוב הראשונה מכח התכנית הראשית 'תע"ש השלום' תא/מק/4491. התוכנית כוללת דיון להשכרה.

אורית מילבאור: מציגה את התכנית.  
 ציפי ברנד: מדובר על השכרה למשפחות דירות של 2,3 חדרים זה לא ברור.  
 ציפי ברנד: 16 דירות מתוך 164  
 אורית מילבאור: (מציגה במצגת) בצד שמאל יש תמהיל שיש בו בקשה להקלה לפי תוספת של 10% שבס, זה מסומן כתוספת של 16 יח"ד רואים דירות 4.5 חדרים 164 + 16 שהם 180 יח"ד אנחנו רוצים עוד 16 דירות. בתמהיל עם ה-10% רואים שיש מגוון דירות 4, 5, 4.5 חדרים וגם במגדל רואים את הדירות. הטבלה בצד שמאל 23% 2 חדרים 21% דירות 3-3.5 חדרים 39% 4-4.5 חדרים ו-16% 6 חדרים ומעלה ופנטהאוזים, זו החלופה שהיחידה האסטרטגית המליצה עליה. חלופה נוספת בגלל שמדובר בדיון להשכרה אנחנו צריכים לתת כמה שיותר דירות יש הרבה משפחות צעירות.  
 ציפי ברנד: באיזה גודל?  
 אורית מילבאור: אנחנו עדיין עם כמות יפה של דירות, מציגה את כמו הדירות. הקטנו קצת בדירות של 5,6 חדרים והגדלנו באחוזים קטנים את הדירות של 3,4 חדרים.  
 אודי כרמלי: הבקשה ברורה  
 אורית מילבאור: בחו"ד של המחלקה האסטרטגית רשמו שיאפשרו תוספת של עד 10% אבל לא מאשרים תוספת של ממ"דים לדירות הנוספות. אני מבקשת לשקול את חו"ד הזו ולאפשר פתרון מיגון במידה ותחליטו על 10% על תוספת הדירות שנוכל לקבל עבור גם שטחי שירות וגם על ה-20% שתתנו לנו ממ"דים מיכוון שבניגוד לחוות הדעת של המחלקה האסטרטגית אין פה מספיק שטחי שירות בפרויקט. כדי לפתור את הפרויקט טוב צריכים את שטחי השירות האלה בגלל צורת המבנה. לכן אנחנו נדרשים לשטחי השירות וחשוב שהועדה תיקח בחשבון ותשנה את חו"ד ותאפשר את שטחי השירות.  
 זה פרויקט ייחודי - יש לנו 25% דירות ברות השגה במחיר מפוקח בתנאים של 'דירה להשכיר' וזה דיון בר השגה. זה 20% הנחה ביחס למחירי השוק ויותר.  
 אייל מדירה להשכיר: הפרויקט הוא מפוקח, רבע ממחירי הדירות הם בשכר דירה מופחת. יתר הדירות ברגע שנסגר המחיר הוא קבוע ל-10 שנים. כל סוגי הדירות מפוקחים.  
 אורית מילבאור: מה שאנחנו מציעים זה ממוצע עירוני של 80 מ"ר לדירה עם 20% הקלה עם תוספת של ממדים זה מה שאנחנו מבקשים מהועדה.  
 דורן ספיר: פה אחד בהתאם לחוות הדעת.

### **בישיבתה מספר 0006-22'ב' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תכנית עיצוב זו בהתאם לתנאים הבאים:

1. אישור היחידה לתכנון אסטרטגי לתמהיל יח"ד בשתי חלופות, ללא הקלה ועם הצגת חלופה הדורשת פרסום ואישור הקלה לתוספת צפיפות של עד 10% במסגרת היתר הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/14491(1) - תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 03</b>	<b>23/02/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>8 - 0006-222'ב' - 8</b>

2. תאום סופי עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית תוך התאמה לתכנון. כולל פרוגרמת ניהול מי נגר בשפ"פ אשר תתאים להגדרות השיהוי והחלחול.

3. קבלת **אישור אדריכל העיר** ומחלקת התכנון לנושאים הבאים :  
תכנית הפיתוח :

תאום מפלסי הפיתוח לעבר השפ"פ עם תכנית הסביבה העירונית המקודמת במקביל ומפלסי הרחובות ההיקפיים. בהתאם לכך יקבע באופן סופי גובה הקולונדה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

- תאום סופי של תכנית הפיתוח של כלל מתחם 03 בשלבים השונים תוך התייחסות בין השאר לנושאים הבאים : חניות אופניים, כיבוי אש, מיקום מערכות טכניות וכו.
- סגירות החורף והצללות בפיתוח.
- יש לציין בתכנון כי השפ"פ וכלל זיקות ההנאה יהיו פתוחים 24/7 למעבר והשהייה.  
בינוי :

- עיצוב ורוחבן הסופי של הקולונדות כלפי הרחובות ההיקפיים, דרך השלום ותפץ חיים.
- שינוי בעומק המרפסות החל מקומה 9 ל-1.6 מ' כלפי רחוב חפץ חיים.
- פתרון כביסה לכל יחידות הדיור.
- חומרי גמר בחזיתות + התאמה להנחיות המרחביות לנושא שילוב חומרי הגמר והגוונים.
- אופן חיפוי אזורים טכניים בקומות.

4. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :

- **אגף התנועה** - אישור סופי לנספח התנועה כולל התייחסות לשלבויות וההקלות הנדרשות בנושאים הבאים, כמופיע בפרק "תנועה" במסמך זה : מאזן חניה, חניות אופניים ומיקומן, חתכי רחוב, כניסות למגרשים, פתרונות תפעול על ותת קרקעיים וכו'. כל זאת בתאום עם תכנית הסביבה והתשתיות העירונית, הטמעת הנחיות נת"ע ותח"צ.  
חניה תפעולית תינתן רק בתת הקרקע בשני השלבים.
- **רשות המים** : נדרש להציג פתרונות ניטור למי תהום בכפוף לתאום ואישור רשות המים. כמו כן, אישור רשות המים לגבי ניהול מי הנגר במגרש והאפשרות להחדרתם זאת בכפוף לתאום עם תכנית הסביבה העירונית והתשתיות בה.
- התייחסות **אגף נכסים** לנושא טיהור הקרקע המתבצע בימים אלה והחברה המבצעת.
- אישור **אגף שפ"ע** לתכנית הפיתוח
- אישור מחלקה לבניה **בת קיימא** לנספח הבניה הירוקה ונספח ניהול מי נגר.
- **אגף הכנסות** : חתימה על התחייבות לחתימה על הסכמים עם עיריית ת"א-יפו לנושא ההקמה והתחזוקה של זיקות ההנאה והשפ"פים כתנאי להיתר.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק