

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15 - - '23-0012

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו

**מיקום:** שכונת ליבנה. ממזרח רחוב בירנית מדרום רחוב בושם, מצפון רחוב האחים אל כוותי וממערב רחוב הרני"ה



**כתובת:**

בושם 44-60, בירנית 8-14, האחים אל כוויית 17,15,14,12,10,4, רחוב 4884 8-2, 9-7

**גושים וחלקות בתוכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק מהגוש	118-120, 157-158, 165-166, 171, 182-183, 207, 209, 211-212		173, 180, 193-194

**שטח התוכנית:** 14.215 דונם

**מתכנן:** אדריכל תוכנית: אדריכל אורי בלומנטל - מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: אדריכל אודי בנימיני  
יועץ בנייה ירוקה: WAWA  
יום: ים סוף נדל"ן – קבוצת פפושדו

**מצב השטח בפועל:**

בשטח התוכנית קיימים המבנים הבאים:  
2 מבנים טוריים בני 4 כניסות (8 יח"ד לקומה) בגובה 4 קומות בכל בניין 32 יח"ד בשטח 70 מ"ר כל אחת.  
סה"כ בשני מגרשים-

64 יח"ד

2 מבני H כפול בעלי 2 כניסות (8 יח"ד בקומה) בגובה 4 קומות בכל בניין 32 יח"ד בשטח 77 מ"ר כל אחת.  
סה"כ בשני מגרשים-

64 יח"ד

2 יח"ד

130 יח"ד

2 בתים צמודי קרקע  
סה"כ בשטח התוכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>-</b>

### **מצב תכנוני מאושר :**

תא/4388 "לבנה מערב- התחדשות עירונית" (04.11.2020 תוקף)- להלן "התוכנית הראשית".  
התוכנית קובעת:

1. הקמתן של עד 474 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 77 מ"ר ב- 6 בניינים: 3 מבנים גבוהים ו- 3 בניינים בבניה מרקמית.
  2. חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית בשטח עיקרי של 600 מ"ר + 200 מ"ר שטח שרות.
  3. שטחים ציבוריים בנויים בשני מבנים בשטח עיקרי של 260 מ"ר + 80 מ"ר שטחי שרות כל אחד.
  4. מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. שטח המגרש 1003 מ"ר.
  5. מרחב פתוח מרכזי (שפ"פ ושצ"פ) הפתוח לרווחת כלל התושבים לשהייה ומעבר.
- מכוח תוכנית זו מקודמת תוכנית העיצוב האדריכלי ומובאת לאישור הוועדה המקומית.

### **מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית מציעה הקמתם של שלושה מבנים גבוהים (בני 17, 21 ו-25 קומות) ושלושה מבנים מרקמיים בני 8 קומות.  
לאורך רחוב בירנית ובפינת רחוב בושם מוצעת חזית מסחרית רציפה ופעילה כלפי הרחובות שאורכה לא יפחת מ-70% מכלל החזית לרחוב בירנית.  
בלב התוכנית מוצע שטח פתוח לרווחת התושבים והשכונה בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע והשנה.  
בשטח הפתוח תמוקמה שתי רחבות משחקים ופנאי, שביל מרכזי ושטחים ירוקים מגוונים.  
השטח הפתוח מקושר בשבילים אל הרחובות המקיפים ויחד יוצרים רשת של מעברים ואיזורי שהייה בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור.  
בקומת הקרקע של שני המבנים הגבוהים ימוקמו שטחים ציבוריים בהיקף של כ-700 מ"ר ואליהם יוצמדו חצרות.  
סה"כ מתוכננות 468 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע לדירה של 77 מ"ר ובצפיפות של 54 יח"ד/דונם.  
כלל השטחים, התכסיות, קווי הבניין והגבהים יהיו בהתאם למתאפשר מכוח התוכנית הראשית.

### **הדמיות**



**תוכנית** **פיתוח**  
**השטח**

בא"ת ספטמבר 2007

עמ' 0



**העיצוב האדריכלי  
אפיון המבנים בפרויקט**

**א. תיאור כללי**

שטח התוכנית מלבני וחזיתו הארוכה פונה דרומה אל רחוב בושם הסמוך לפארק מנחם בגין. לאורך חזית זו ממוקמים בקצותיו שני מבנים גבוהים (בני 17 ו-21 קומות) A1005 + E1002, וביניהם שני מבנים מרקמיים בני 8 קומות B1004 + D1003. במבנה המזרחי חזית מסחרית לאורך רחוב בירנית ובושם.

מבנה גבוה שלישי (בן 25 קומות) C 1001 ממוקם בצפון התכנית בקדמת ליבה של השכונה. בניין מרקמי נוסף F1002 ממוקם לאורך רחוב בירנית. בקומת הקרקע חזית מסחרית רציפה ופעילה.

במרכז התוכנית שטח פתוח בזיקת הנאה משותף לכל דיירי התוכנית והשכונה. מרחב זה כולל שתי רחבות משחק ופנאי ושטחים ירוקים ומגוננים, כולם לאורך שביל ופרגולה המלווה אותו לכל אורכו. השטח הפתוח מקושר בשבילים אל הרחובות המקיפים ויחד יוצרים רשת של מעברים ואיזורי שהייה בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור. השפה האדריכלית משותפת למבנים הגבוהים ולבניינים המרקמיים ליצירת מכלול אדריכלי בעל אופי מזוהה וייחודי.

**ב. גובה המבנים, מס' קומות וגובהן, קומות קרקע ושימושים:**

- מגדל 1001 (C) בן 25 קומות:  
קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 6 מ' ולא ירד מ' 4.5 מ' וכוללת לובי מגורים, מועדון דיירים ושטח ציבורי בהיקף של 340 מ"ר. מעל קומת הקרקע 24 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 138 יח"ד.
- מגדל 1005 (A) בן 22 קומות:  
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח ציבורי בהיקף של 340 מ"ר. מעל קומת הקרקע 21 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 126 יח"ד.
- מבנה 1002 (E) בן 17 קומות:  
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח מסחרי בהיקף של 360 מ"ר. מעל קומת הקרקע 16 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 96 יח"ד.
- מבנה 1002 (F) בן 7 קומות:  
קומת קרקע בגובה עד 6.0 מ' הכוללת לובי מגורים ושטח מסחרי של 440 מ"ר. מעל קומת הקרקע 6 קומות סה"כ. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ', ובהן כ- 28 יח"ד.
- מבנה 1003 (B) בן עד 9 קומות בעל שתי כניסות:  
קומת קרקע ובה 4 יח"ד ללא יציאה אל הפיתוח (איסור התב"ע על דירות גן).  
5 קומות טיפוסיות, 2 קומות בנסיגה וקומת גג. הקומות, למעט קומת הקרקע, תהיינה בגובה מקסימלי של עד 3.5 מ', ובהן כ- 32 יח"ד. סה"כ גובה הבניין כ- 30 מ'.
- מבנה 1003 (D) בן עד 9 קומות בעל שלוש כניסות:  
קומת קרקע בגובה של עד 4.5 מ' ובה 6 יח"ד ללא יציאה אל הפיתוח (איסור התב"ע על דירות גן).  
גובה קומה מקסימלי, למעט קומת הקרקע, עד 3.5 מ', ובהן 48 יח"ד. סה"כ גובה הבניין כ- 30 מ'.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**גובה קומת הקרקע והקומות בכלל במבנים המרקמיים לאורך רחוב הבושם תהיינה אחידות ורציפות למעט שינויים הנובעים מהטופוגרפיה הטבעית ברחוב.**

- מתחת ל-80% משטח המגרשים הסחירים מתוכנן מרתף חניה ומתקנים טכניים בן 4 קומות בגובה קומה של 2.70 מ'.
- המרתף העליון מגיע בחלקו לגובה של 4.50 מ' כדי לאפשר פינוי אשפה תת קרקעי. גובה זה מאפשר גם מעבר צנרת אשפה פניאומטית מתחת לתקרתו.

ג. **קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תשריט התוכנית "תא/4388 - לבנה מערב"- התוכנית הראשית.**

**במסגרת היתרי הבניה ניתן יהיה לפרסם הקלה לתוספת קומת גג טכני למבנים הגבוהים ואישורן מותנה בפרסום ואישור ההקלה כחוק במסגרת היתרי הבניה.  
במידה ולא תאושר ההקלה לתוספת קומת הגג הטכני מספר הקומות במבנים הגבוהים יהיה בהתאם לכתוב בתקנון התכנית הראשית (כמפורט מעלה בפרק מספר קומות)**

#### ד. תמהיל יחידות דיור

הפרויקט כולל 468 יח"ד ב-6 בניינים לפי התמהיל כדלקמן:

מספר דירות	אחוז	שטח דירה	קטנה
52	15%	58 מ"ר	בינונית
121	30%	78-85 מ"ר	בינונית גדולה
237	30%	88-102 מ"ר	גדולה
52	15%	119 מ"ר	גדולה מאוד
6	10%	+134 מ"ר	

#### ה. שטחים ציבוריים-

חלקה 4010 בתכנית מוגדרת כחלקה בבעלות העירייה בשטח 1004 מ"ר וביעוד למבנים ומוסדות ציבור.

בקומת הקרקע של המבנים הגבוהים על חלקות 1001, 1005 מוקצים שטחים של 340 מ"ר שטח עיקרי + שירות לכל חלקה לצורך מבני צבור בבעלות עת"א.  
התכנון יאפשר גובה קומה שלא ירד מ 4.5 מ' נטו, הרחקת מתקנים טכניים וקבלת אישור ממונה בטיחות בנושא.

השטח ישמש להרחבת המרכז הקהילתי ויפוצל בני שני המבנים בשני המבנים יוקצה שטח חוץ לטובת המרכז. במבנה המערבי השטח לא יגודר ויהיה חלק מהמרחב הפתוח הציבורי.

#### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

##### א. חומרים -

כל המבנים במתחם יהיו מחופים בחיפוי יבש במידות מודולריות בגוון לבן. חלונות חדרי השינה יהיו גבוהים וצרים (2.25/0.90) ובפיזור לא אחיד על גבי החזיתות. הגליפים יהיו מאלומיניום בצבע לבן וחלקם יהיו צבעוניים ליצירת ייחוד לכל בניין. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר ינתן כתנאי להיתר בניה.

##### ב. מרפסות

המרפסות שקועות 0.5 מטר בגוף הבניין, ובולטות לא יותר מ 2.0 מטר מחזית המבנים. המרפסות ממוקמות זו מעל זו לכל גובה המבנים. מעקות המרפסות יהיו ממתכת.

##### ג. מסתורי כביסה-

לכל הדירות בתחום התוכנית יינתן פתרון למסתור כביסה כנדרש בחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.

##### ד. הצללות וסגירות חורף -

במידה ותבוקשנה סגירות חורף לחלק מהשטחים המסחריים הן תבוצענה לפי הנחיות העירייה לגבי חומרים, פרטים ותחזוקה, ובאישור רישוי עסקים כנדרש בחוק. במסגרת תכנית העיצוב יסומנו האזורים לטובת סגירות החורף.

בשטח השפ"פ מתוכננת פרגולה בצידו הדרומי:

הפרגולה תהיה בת שורה אחת של עמודים על גבול השפ"פ מהם תצאנה קורות קונזוליות וביניהן תמתח רשת עליה יתפשטו צמחים מטפסים (ראה בהדמית הפיתוח בשפ"פ).

הפרגולה תעמוד בדרישות החוק ותאושר במסגרת היתרי בניה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

## ה. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

## ו. חזית חמישית

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

מעקה הגג העליון יהיה בגובה הדרוש לצורך הסתרת כל המתקנים שעל הגג.

## ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

**התכנון עומד בהנחיות המרחביות של עיריית תל אביב והנושא ייבדק במסגרת היתרי בניה לגופו.**

## קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

לכל מבני המגורים תהיה כניסה ישירה ונגישה מהרחוב.

הכניסה למגדל 1001C המרוחק מהרחובות הגובלים תהיה מהדרך המשולבת שמובילה אליו. כל הכניסות תהינה מוגנות בגגונים בנויים לפי האופי האדריכלי של הפרויקט ובהתאם לקבוע בחוק.

הכניסות למסחר תהינה ישירות מרחוב בירנית ורחוב בושם במפלס הרחוב.

### ב. קומת הקרקע

בקומות הקרקע ממוקמות מבואות הכניסה למגורים, שטחי מסחר, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים ציבוריים.

במבנים C1001, A1005 שטחים ביעוד ציבורי בשטח של 340 מ"ר בכל מבנה ולהם חצר צמודה.

במבנה 1002E ובמבנה המרקמי 1002F קומה מסחרית בשטח של כ-800 מ"ר.

בבניינים המרקמיים לאורך רחוב בושם (מגרשים 1003D, 1004B) מתוכננות דירות בקומת הקרקע, אך ללא יציאה לחצר, זאת בהתאם לתוכנית הראשית.

### ג. שטחים משותפים בנויים

בקומת הקרקע של כל הבניינים מבואה משותפת לכל דיירי הבניין.

בבניין 1001C ממוקם מועדון דיירים המשותף לכל דיירי הפרויקט.

במרתף, בקומת הקרקע ובפיתוח חדרי אופניים משותפים בהתאם לדרישות התקן וההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת היתר בניה.

חדר אשפה מרכזי לפרויקט ממוקם מתחת למגדל 1001C ומחובר לשאר הבניינים במערכת פניאומטית.

## נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

## מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים –

כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ותאורת רחוב), ביוב מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.

ב. **תאים פוטוולטאים:** יתוכננו מערכות PV לייצור חשמל, בהתאם לסקר אנרגטי, פירוט בפרק בניה ירוקה.

ג. **מערכות מיזוג אוויר** – מערכת מיזוג האוויר בפרויקט תהיה VRF, כך שכל דירה תקבל מעבה והזנה משלה. 70% מהמעבים ימוקמו בגג הבניינים ו-30% בקומת הגלריה. מתוכנן שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר יהיו בחניונים. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - מערך הפסולת והמחזור יכלול פתרון הסעת אשפה פנאומטי וחדר אצירה מרכזי לקליטת פסולת (יבש+רטוב) שימוקם במפלס קומת המרתף. בנוסף ימוקם בקומת המרתף חדר מחזור מרכזי.

ו. **הנחיות אקוסטיות** – ע"פ חוות דעת אקוסטית מאושרת מתאריך 30/11/2022

## כיבוי אש –

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>-</b>

רחבות כיבוי אש ממוקמות בתוכנית הפיתוח באזורים הבאים :  
 בצפון : רחבה אחת בכניסה הצפונית למרתפי החניה מבניין A.  
 בדרום : שתי רחבות דרומית לבניינים B ו D רחבה נוספת מערבית לבניין E. ורחבה על השביל שבין בניין B לבניין A.

במזרח : רחבה בכניסה למרתפי החנייה בין בניין E ובניין F.  
 ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.  
 הנושא יתואם סופית בהיתרי הבניה תוך צמצום פגיעה במדרכות ובפיתוח

#### **פילרים ומתקנים טכניים קיימים**

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם.  
**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 :**

המתחם ייבנה בשני שלבים : בשלב הראשון ייהרס הבניין המערבי ביותר ותישמר הדרך הקיימת המובילה אל המגורים מצפון למתחם, לאחר מכן תבוצע דרך זמנית חדשה ממערב למתחם אשר בסוף הבנייה עתידה להתחבר לרחוב האחים אל כווייתי ולשמש כדרך חדשה במצב הסופי.  
 בשלב השני תבטל הדרך הקיימת, ייהרסו שאר המבנים הקיימים וייבנו מרתפי החנייה, כאשר הבנייה תגיע אל מפלס הקרקע תושלם הדרך החדשה ברוחבה המלא.  
 הדרך המשולבת הקיימת המחברת את המרחב מזרח מערב תשמר פתוחה לציבור.  
 כתנאי לבקשה להיתר בניה הנושא יתואם ויאושר מול מינהל בת"ש.

#### **תנועה**

שני רחובות גובלים למרחב התכנית : רחוב בירנית ממזרח ורחוב בושם מדרום.  
 כניסת רכב אל המרתפים נעשית בעזרת 2 רמפות : רמפה מזרחית, מרחוב בירנית המותאמת לכניסת רכב גבוה ומאפשרת כניסת רכב פינוי אשפה ורכב תפעולי לשטחי המסחר. רמפה מערבית מרחוב בושם לכניסת רכב פרטי בלבד.  
 הרמפות מתוכננות בתחום נפח הבינוי ושיפוע הרמפה מתחיל מקו הבינוי. בהיקף הפרויקט מתוכננות מדרכות רציפות הכוללות רצועת עזר ונטיעת עצים חדשים בשילוב עצים קיימים לשימור, והכל בהתאם לפרטים ולדרישות עיריית תל אביב-יפו.  
 החניות בתחום התכנית לרכבים פרטיים, רכב דו גלגלי ואופניים יהיו בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית התקפה לעת בקשה להיתר בניה.

#### **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

##### **שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

התוכנית מציעה מרחב פתוח ונגיש הכולל אזורי שהייה ומעבר לציבור. כחלק מהתוכנית רשת שבילים ומעברים המחברים בין הרחובות הקיימים בהיקפה.  
 התוכנית מרחיבה את המדרכות הקיימות ומשפרת משמעותית את מרחב הולכי הרגל ברחובות ובין המבנים.  
 כל השטחים הפתוחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו בתחזוקה עירונית – הסכם בנושא ייחתם כתנאי לבקשה להיתר בניה.  
 בזיקות הנאה רחוב מינימלי של רצועת ההליכה פנויה לא יקטן מ- 3 מטר ובמדרכות מ- 3.5 מטר.  
 להלן השטחים הפתוחים בפרויקט המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור :

- שפ"פ במרכז התכנית, החוצה ממזרח למערב, ברוחב של כ- 14 מטר ובשטח של כ- 1470 מ"ר.
- שצ"פ במרכז התכנית, החוצה מרחוב הבושם מדרום ועד לרחוב אל כווייתי בצפון. בהתאם לתוכנית הראשית תתאפשר העברת תשתית וחיבור למרתפים בתת הקרקע – כמסומן בתשריט ובכפוף לחתימה על הסכם ניכסי שיחתם מול אגף הנכסים.
- בחלקה A1005
- מזרח החלקה זיקת הנאה מרחוב הבושם ועד רחוב אל-כווייתי ברוחב 6.0 מטר. רחוב השביל המרוצף לא ירד מ' 3.5 מ' וישמש למעבר ציבורי וגישה לשטחים הציבוריים הבנויים.  
 ממערב הרחבת המדרכה עד לקו הבינוי וצרופה למדרכה הציבורית בזכות הדרך.  
 בחזית שטח פתוח לטובת השטחים הציבוריים שישרת את המרכז הקהילתי אך יהיה פתוח ונגיש לציבור הרחב.
- בחלקה C1001 (בגבול המגרש הציבורי) שביל ברוחב 6.0 מטר המחבר בין הדרך המשולבת והשצ"פ מצפון למבנים ולשפ"פ ובשטח של כ- 240 מ"ר. רחוב החלק המרוצף לא יקטן מ' 3.5 מ'

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בחלקה 1002 בדופן המערבית שביל מרחוב הבושם אל השפ"פ ברוחב 6.0 מטר ומדרכה מדרום ומזרח שרוחב רצועת ההליכה הפנויה שבה לא ירד מ 3.5 מטר רוחב ועד לדופן הבנויה המסחרית, בשטח כולל של כ-350 מ"ר. שביל גישה בצפון-מערב בגבול המגרש הציבורי ומדרכה ברחוב בירנית שרוחב רצועת ההליכה הפנויה שבה לא ירד מ 3.5 מטר ובשטח של כ-150 מ"ר.
- כל השטחים המסומנים בזיקות הנאה יהיו פתוחים לציבור ונגישים. זיקות ההנאה תהינה מרוצפות ברובן וייעודן יהיה הרחבת המעברים והמדרכות הקיימות ויצירת מעברים חדשים כקבוע בתכנית הראשית.
- כל רצועת גינון ונטיעות אשר מופיעה בתחום זיקות ההנאה תהיה מותנת במתן מענה מספיק לרצועת הליכה שלא קטנה מ 3.5 מטר + רצועת נטיעות ובכפוף לאישור אדריכל העיר, אגף התנועה ואגף שפ"ע.
- אין למקם בזיקות ההנאה מתקנים פרטיים ומכשולים.
- כל שטחי הפיתוח עומדים בתקנות הנגישות ומאפשרים גישת מוגבלים לכל מקום.
- שטחים שבזיקות ההנאה והשפ"פ יהיו פתוחים לשימוש הציבור בכל עת.
- תחזוקה – באחריות עיריית ת"א-יפו לפי הסכם שייחתם כתנאי להיתר הבניה.
- שינויים בזיקות ההנאה שאינם מהותיים ואינם מצמצמים את רוחב המעברים המצויין בסעיפים מעלה יתאפשר באישור אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

#### פיתוח השטח

לאורך הגן (השפ"פ) מתוכנן שביל אורכי ברוחב 4.0 מטר מזרח-מערב הכולל פרגולה אורכית להצללה וצמחיה מטפסת. מפגשי השבילים הניצבים לשביל הראשי מתוכננים כרחבות מפגש וישיבה. שתי רחבות משחק לפעוטות ולבוגרים עם הצללה קלה ועצים סביב מתוכננות במזרח ובמרכז הגן. ביתרת השטח הפתוח תמוקמה מדשאות עם עצים לפעילויות שונות. רצועת שיחים תישתל לאורך הבניינים להפרדה חזותית ולחזוק קווי התכנון. השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית ויהיו כפופים לתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע וחתימה על הסכם הקמה ואחזקה.

ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

**שטח פנוי מבנייה** - 15%-20% משטח המגרש הסחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך 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. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כל ההתאמות הנדרשות בבניית ות ועל קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

#### מאפייני בניה ירוקה

##### תקינה לבנייה ירוקה –

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה. מבנים עד 15 קומות ברמת שלושה כוכבים לפחות (מינימום 75 נקודות) ומבנים מעל 15 קומות- ארבעה כוכבים לפחות (מינימום 83 נקודות), או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

#### א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים ורוחות

נעשה דוח הצללות ורוחות, להלן הממצאים:  
מבחינת ההצללות בחורף ובקיץ עולה כי יש לתכנן את אזורי פעילות החוץ בחורף בשטחים מצפון לבניין, ואילו עבור פעילות הקיץ יהיה צורך למקם הצללות דינמיות באזור שמדרום למבנה.

מבחינת בדיקת הרוחות, תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות: 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה. בנקודות העניין שנבדקו במודל לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת. יחד עם זאת, בצמוד למבנה A (המבנה המערבי במתחם) מתוכנן שטח פתוח לשהייה - שצ"פ. השטח הנ"ל צפוי להוות בעונת החורף ובמעודים שונים בשנה, מוקד התגברות רוח חזקה. בשל כך, אנו ממליצים למקם באזור הנ"ל אמצעים למיתון רוחות. לפיכך, המלצתנו היא למקם את השתילה במתחם, בדגש על עצים בוגרים וצמחיה צפופה או פרגולה, באזורים המוגדרים כרגישים במגרש (כגון השצ"פ הסמוך למבנה A): שבילי הליכה וכניסה, אזורי דלתות כניסה לבניין ובסמוך אליהם, על מנת לצמצם את ההסתברות להופעת רוחות חזקות \ חורגות בזמנים במועדים לכך בשנה.

#### ב. יעילות אנרגטית וייצור אנרגיה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי 3- כוכבים דירוג B לבניין ויח"ד C, 4 כוכבים – דירוג A ויח"ד B ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים: על פי ממצאי סקר האנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר. סך ייצור אנרגיה שנתית - 434,021 קווט"ש בשנה לכל הפחות.  
עמדות טעינה לרכבים חשמליים: בחניון המבנה יותקנו 150 עמדות טעינה לרכבים חשמליים (30% מכלל החניות), ותבוצע הכנה יבשה ל 100% מהחניות.

#### ג. ניהול מי נגר

יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (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.

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

- 1.1 נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.
- 1.2 יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"מ לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 1.3 מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 1.4 כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- 1.5 לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבוניים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
- 1.6 הגלשת עודפים מאזור ההשהייה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

#### ד. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

#### ה. איורור הדירות

יש להתקין מאוררי תקרה בשטחים משותפים בדירות דרום-מזרחיות שלא מקבלות אוורור מפולש- פירוט של מס' הדירות מופיע בהצהרת יזם.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

#### 1. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. פירוט חומרי הגמר בשימוש בפיתוח (כולל גוונים):

- ריצוף באבן טבעית/ מתועשת בגוונים בהירים (מסומנים בתכנית).
- עצים בוגרים

#### 2. חניות לרכבים חשמליים

חניות לא מוצמדות: 15% תשתית בלבד. חניות צמודות: 100% תשתית 15% עמדות טעינה. בכל חניון בעל מעל 10 עמדות, תיהיה מערכת לניהול טעינה.

#### 3. חניות אופניים

מגורים: 2 חניות לכל יח"ד- מותר עד 50% מחוץ למבנה. 30% מסך החניות היו עם שקע לטעינה. שאר היעודים משתנים לפי שטחים לעמדת חניה.

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

#### תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה לנושא השטחים הפתוחים בזיקות הנאה.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה לנושא שטחי הציבור הבנויים.
5. אישור מנהל בת"ש לתאום שלביות הביצוע והסדרים זמניים לנושא תשתיות ודרכים.

#### תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקות 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. ביצוע בפועל של דרך חדשה בין רחוב הבושם לרחוב אל כוואתי.
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

#### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

- מומלץ לאשר את התכנית לאחר השלמות ואישורים כמפורט מטה. הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים:
1. אישור אדריכל העיר ומחלקת תכנון למספור וגובה קומת הגג הטכניות.
  2. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים, תוך תאום תכנית הפיתוח באזורים המוקצים לשטחי הציבור ואופן פתיחתם לכלל הציבור.
  3. אישור אגף נכסים למעבר תשתיות ובניה פרטית בתת הקרקע בשטח השצ"פ ובתחום הדרך, שטחים ציבוריים מבונים ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. חתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים, הדרכים והשצ"פ.
  4. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות לחניות האופנים ובהתאם למדיניות המעודכנת לנושא
  5. אישור היחידה לבניה בת קיימא להתאמת התכנון למדיניות הוועדה המעודכנת לנושא זה תוך התייחסות לחזית חמישית ויעילות אנרגטית.
  6. אישור אגף הכנסות לנושא תחזוקתם והקמתם של השטחים הפתוחים, זיקות הנאה והתייחסות להקמת דרכים חדשות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון:**

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אורי בלומנטל : מציג את תוכנית העיצוב.

אלחנן זבולון : האם במגדלים לא יהיו דירות על הגג?  
אורי בלומנטל : לא.

אלנן זבולון : יש סיכוי שהתוכנית שתלך לתוכנית רישוי. האם נכון שהולכים למסלול של ממ"קים ולא ממ"דים  
מיכל שרון : התב"ע מאפשרת גם ממ"ד וגם ממ"ק.  
חיים גורן : מה יהיה בתוך הגגות האם הם משותפים או מוצמדים?  
שושנה בר לב : בחלק שיש בהם נסיגה הגגות במרפסות גג לדירות שנמצאות בגג הגגות העליונים הם טכניים גם במגדל וגם במרקמי. הגגות במקרמי הם גגות פרטיים. לתכנית יש שפ"פ מאד גדול במרכז שלו. חיים גורן : מה קורה מבחינת התקן של בניה ירוקה.  
שושנה בר לב : כל תוכנית עומדת במדיניות המעודכנת של הועדה שאושרה. הגגות מתחלקים תלוי אם יש גג משותף, אם יש גג כחול שהוא מנקז מים או גג ירוק. במקרה הזה הגגות העליונים הם גגות טכניים שמאפשרים את התאים הפוטוולטאיים גג מועיל. תמיד אנחנו בודקים כיצד הגג תורם. תמיד מדובר על גגות מועילים.  
חיים גורן : כלומר לא צריך את הגגות המשותפים כי יש שפ"פ גדול לשימוש.  
גם בתוך המרווח כל השטח הפתוח בתוכנית בחלקו בזיקת הנאה וחלקו משותף לכלל הדיירים. כלומר אם יהיה רצון לכלל הדיירים לייצר מרחב שיותר אינטימי לבנין הם יכולים לעשות זאת.  
מלי פולישוק : מה גודל השפ"פ ?  
אורי בלומנטל : דונם וחצי נטו.  
מיקי גוגה : אנחנו מודעים לצוות ויחד עם זאת אנחנו נמצאים בין היזם לדיירים ואנחנו מבקשים ליווי חברתי לפרויקט שלנו, כי חשוב שכל דבר שיקרה עכשיו יעבור דרך ליווי חברתי. כי אנחנו לא יודעים איך מתנהלים.  
אורלי אראל : אנחנו בשלבים של קידום תוכנית אנחנו מלווים יש תקצוב עירוני לאגף התכנון ומינהל קהילה ללוות תוכניות גם של יוזמה עירונית ופרטית שבה אנחנו נדרשים לעשות את התשקיף ולא היזם. כאן התוכנית היא בתוקף זהו שלב של תכנית עיצוב. הדבר היחידי שאפשר לעשות לפנות למינהל השירותים החברתיים ומינהל קהילה איך הם יכולים ללוות את הדיירים. אגף התכנון סיים את תפקידו ואין מנגנון כזה למינהל הנדסה.  
חיים גורן : אז מה הבעיה לעשות את הליווי החברתי  
אורלי אראל : כי להיתר הבניה התהליך הזה לא מובנה בהליך היתר הבניה.  
דורון ספיר : מי יכול ללוות אותם  
אורלי אראל : עו"ד מטעמם או מינהל קהילה  
דורון ספיר : מה התייחסות היזם? נראה שיש מחלקות בין היזם לדיירים.  
סיגלית פייס אפרתי אדריכלית חב' ים סוף : מה שיעלו היום נעביר לחברה.  
חיים גורן : התכנון מבחינתכם לעשות ממ"קים  
סיגלית : יש ממ"קים במגדלים זה הפתרון  
אורי בלומנטל : כבר בשלב התב"ע בקשנו מהועדה המחוזית לעשות ממ"קים במגדלים וקבלנו את האישור משום שכל מגדל אם לתוך המרתפים יורדים 6 ממ"דים אז אין חניות. זו תכנית קטנה מאוד. לכן קבלנו את האישור ובתב"ע כתוב במידה ויבוצעו ממ"קים ולא ממ"דים כל יח"ד תקבל תוספת של 10 מ' שטח עיקרי. היום הם קבלו את אותם דירות ללא ממ"ד אבל שטח עיקרי אמיתי, גם עיריית ת"א הסכימה שהממ"ק של 3 הדיירים יהיה עם חניות האופניים שלהם.  
אורלי אראל : בתוכנית שלנו התוספת בין ממ"ד לממ"ק היא 8 מ' לדירה.  
אלחנן זבולון : גישור כזה היה חוסך שאלות.  
דורון ספיר : מאשרים את תוכנית העיצוב.

## בישיבתה מספר 0012-23ב' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב אדריכלי לאחר השלמות ואישורים כמפורט מטה.  
הצגת אישור סופי של הגורמים הבאים :

1. אישור אדריכל העיר ומחלקת תכנון למספור וגובה קומת הגג הטכניות.
2. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים, תוך תאום תכנית הפיתוח באזורים המוקצים לשטחי הציבור ואופן פתיחתם לכלל הציבור.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תעא/4388(1) - תכנית עיצוב- לבנה מערב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. אישור אגף נכסים למעבר תשתיות ובניה פרטית בתת הקרקע בשטח השצ"פ ובתחום הדרך, שטחים ציבוריים מבונים ומגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. חתימה על חוזה הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים, הדרכים והשצ"פ.
4. אישור אגף התנועה לנספח התנועה כולל התייחסות לחניות האופנים ובהתאם למדיניות המעודכנת לנושא
5. אישור היחידה לבניה בת קיימא להתאמת התכנון למדיניות הוועדה המעודכנת לנושא זה תוך התייחסות לחזית חמישית ויעילות אנרגטית.
6. אישור אגף הכנסות לנושא תחזוקתם והקמתם של השטחים הפתוחים, זיקות הנאה והתייחסות להקמת דרכים חדשות.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו, חן קראוס