11.01.2026

פורום תכנון בראשות מה"ע
פרוטוקול מספר 25-0012
28/12/2025

בתאריך 28/12/2025 התקיים פורום תכנון בראשות מה"ע מס' 25-0012 בראשות אהוד כרמלי, אדר'.

הנושאים שנדונו:

1. תכנית בית הלוחם תל אביב.....ע' 1
2. המשולש - שלבים -שלמה - קיבוץ גלויות.....ע' 12
3. תכנית עיצוב מסלנט 15-23.....ע' 28
4. שכונת כפיר.....ע' 40
5. קרית ממשלה ובית אגיש רבד בנחלת יצחק.....ע' 62
6. התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.....ע' 85
7. מגרש 306, אשכול, שדה דב.....ע' 103

מרכז הפורום – עדן בר - נוי

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדר'

תפוצה:

תיאום הנדסי
אילנית הדסי, אורן רחמים.
מי אביבים
יאיר כהן.
איכות סביבה
מירי אידלסון.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה
שירה קאשי דקלו, ספיר אלפסי, שלומי בוזגלו.
נכסים
אלי לוי, הילה אשכנזי, ענבר שי, דור בן שטרית.
מטה מינהל הנדסה
ערן אברמוביץ.
ייעוץ משפטי
הראלה אברהם אוזן, ענת הדני, הגר גנין, רויטל אטיאס, אושרת שפי, גלית פלס גרטל, מיכל שמיר, ויוי משולם קור.

מנהל החינוך
טלי ברגל, עדי לוי.
מבני ציבור
אריאל שפילקה, רון הנזל, נדב מדנס, איה רוזנוולד, עדי ורדי, טל קידר, מירי שיין מאיר.
תנועה
איריט לבהר גבאי, אלמוג כהן ויימן, עמית פרץ, מורין דוידזון.
רישוי
תמיר קהילה, פרידה פיירשטיין, שמעון גל, מאיר אלואיל, שמעון ברנשטיין, אלנה דודזון, יבגניה פלוטקין, הילה גל.
שימור
ירמי הופמן, נדיה חמלניצקי, רינת מילוא, עדי רוז, הדס נבו גולדברשט.
שפ״ע
אבי לוי, לימור פרי
יישום השימור
שרון טרייגר.
היחידה האסטרטגית
חגית נעלי יוסף, תמי כורם, יעל נויפלד, אלה ובר, הילה לובנוב, אבי פרשה.
תכנון בר קיימא
בעז קידר, רון גובזנסקי.
אגף תכנון
עומר וולף, יואב זילברדיק, עדן בר - נוי, אלון גולדמן, רבקה פרחי.
צוות אדריכל העיר
שושנה בר לב, זהר שמש.
אדר׳ העיר
יואב דוד.
ס. מה״ע
אורלי אראל.
מהנדס העיר
אודי כרמלי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: בית הלוחם תל אביב - יפו

כתובת: שמואל ברקאי 49, תל אביב-יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6628			690, 691,	
6626				146 ,259 ,254

שטח התכנית : 26.20 דונם

מתכנן:
אדריכל- ננסי סנדולוביץ/רנן רייזקינד (רייזקינד סנדולוביץ אדריכלים)
ניהול פרויקט- יובל מינמה/נופר גולדנברג (וקסמן גרופ חברה להנדסה בע״מ)
מתכנן נוף- דודו אילת (קקטוס עירוני – תכנון נוף)
יועץ תנועה- אבי שרייבר/עופר כפרי (דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע״מ)
מודד- עודד מקובקי (מקובקי : סריקה ומדידת מבנים ע״מ)
יועץ מערך אשפה- אלי אוליאל (אינסייט אי.יו בע״מ)
אגרונום- אהרון ברגר (אהרון ברגר אגרונום בע״מ)
יועץ סביבה- רם מתן (לשם שפר)
תשתיות (מים, ביוב, ניקוז) – אמיתי גולדברג (צוק הידרולוגיה)

יזם: ארגון נכי צה״ל – בית הלוחם תל אביב

מגיש התכנית : ארגון נכי צה״ל – בית הלוחם תל אביב

בעלות:
רמ״י בחכירה לארגון נכי צה״ל (חלקה 691)
עיריית תל אביב (חלקה 690)
עיריית תל אביב ובעלים פרטים שונים (חלקה 254)
עיריית תל אביב (חלקה 259)
עיריית תל אביב (חלק מחלקה 146, מגרש 702 תא/4717)

מצב השטח בפועל:

בית הלוחם תל אביב מהווה מרכז קהילתי-חברתי אשר הוקם בשנת 1974 ומשמש מאז מרכז פעיל ומשמעותי עבור פצועי צה״ל, אנשי כוחות הביטחון ובני משפחותיהם. מרחב בית הלוחם כולל ארבעה מבנים מרכזיים : מבנה ראשי, אולם ספורט, בריכה אולימפית מקורה ומבנה תחזוקה, וכולל גם שטחי חוץ רחבים בהם מדשאות, מתקני ספורט חיצוניים וחניון קרקעי.

תכליתו המרכזית של בית הלוחם היא שיקום, העצמה ושילוב של פצועי מערכות ישראל בחיים האזרחיים, תוך יצירת מרחב תומך, פעיל ומעשיר. לשם כך, פועלת במרחב פרוגרמה רחבה ומגוונת הכוללת שירותים טיפוליים בתחומים שונים, מגוון פעילויות ספורט שיקומי ותחרותי, חוגים להעשרה תרבותית, סדנאות, וכן פעילויות קהילתיות וחברתיות.

המרחב תוכנן באמצע שנות ה-70 ע״י האדריכל אברהם יסקי, יעקב גיל וחייקה פרידמן, כחלק מתשתית חברתית- עירונית בשנים שלאחר קום המדינה , והוא נושא ערכים אדריכליים מובהקים, המשקפים את גישתו התכנונית ואת רוח התקופה בה נבנה.

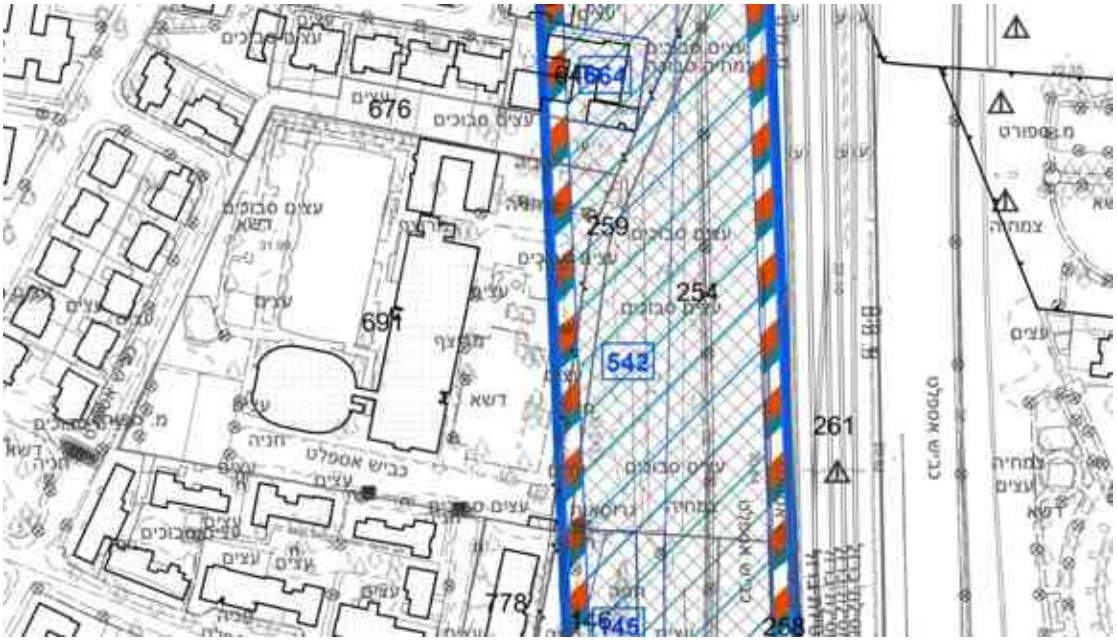
מצב תכנוני קיים :

<u>תכניות תקפות</u> :
תכנית ל׳, תא/מק/2418 (1991) ו תא/מק/ 2418/א (2011)

<u>תכנית המתאר תא/5000</u> :
ייעוד : אזור מגורים בבנייה נמוכה
זכויות בניה : שטחי הבנייה המרביים לא יעלו על **רח״ק** 1
נספח עיצוב עירוני : מס׳ קומות מותר- עד 4 קומות מעל הקרקע.
שימושים מותרים : מקבץ שימושים ראשי - מגורים

תכניות בהליכי תכנון:

תא/5500 - עדכון תכנית המתאר העירונית (ללא שינויים מהותיים מתכנית תא/5000)
תת״ל 133 - פרסום סעיף 78-77 (07/01/2024)



מצב תכנוני מוצע:

חזון ארגון נכי צה״ל - בית הלוחם:

- בית הלוחם יהווה בית לחבריו ובני משפחותיהם ויעסוק באופן מתמיד על מנת להציע פעילות שיקום לכל קשת הגילאים והמגדרים בבית הלוחם.
- בית הלוחם תל אביב יהווה מרכז קהילתי חברתי עבור קהילת פצועי צה״ל, כוחות הביטחון ובני משפחותיהם.
- הבית יפעל למען שיקום הפצועים בכל מגוון האפשרויות והתחומים במטרה לשיקום מיטבי- יקיים פעילויות וישדרג את מתקניו כך שתמיד יהיה בחזית החדשנות על מנת לשפר את איכות השירות למען חברי הבית.
- בית הלוחם יסייע ויקדם שילוב של הנכים בקהילה ויכווין את חבריו לפעילות משולבת בקהילה ובתעסוקה והשכלה; יפעל ליצירת שיתופי פעולה עם גופים שונים בחברה הישראלית על מנת לממש חזון זה ולהגדיל את הגיוון של האפשרויות המוצעות לחברי הבית.
- בית הלוחם יפעל ליצירת גיוון תרבותי ויאפשר לפצועים מכל המגדרים, הדתות והעדות לקבל מענה ושירות.

פרוגרמה (בהתאם לתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

היקף משתמשים:
כיום משרת בית הלוחם תל אביב 11,677 חברים (לאחר גידול של כ 20% בשנה החולפת).
עפ״י נתוני ארגון נכי צה״ל, בית הלוחם צפוי לשרת בשנת 2031 כ 15,000חברים (גידול של כ 30%).נדרש לבצע התאמה של הפרוגרמה הן להיקף החברים הצפוי והן נוכח תמהיל הפצועים אשר השתנה משמעותית נוכח מלחמת חרבות ברזל; משרתי המילואים, כמות המשפחות וחברי הבית הצעירים גדל משמעותית.

התכנית כוללת פרוגרמה להקמה בשלבים:
שלב א: תכלית הבינוי החדש בשלב א׳, המבוסס על צרכי הארגון, נועד להרחיב את היקף השירותים והפעילות אשר מציע בית הלוחם תל אביב לחבריו ולמצטרפים עתיידים ובאותה העת ארגון מחדש ושיפור הקיים. - הבינוי המוצע יציע תוספת שטחים בשלושת תחומי העיסוק העיקריים:

א. מתחם טיפולי אחוד הכולל מכון פיזיותרפיה, לרבות אולם תרגול, חדרי טיפולים ממגוון תחומים; אלטרנטיבים, ריפוי בעיסוק, פוסט טראומה וכל רכיב טיפולי אחר ככל שיידרש.
ב. מתחם אומנויות הבמה ואמנות פלסטית – סדנאות, אולמות וחדרי חוגים, לטובת פעילויות בתחומי תאטרון מוסיקה ויצירה.
ג. מרחבי אימון וספורט –אולם ספורט בינוני, חדרי כושר וציוד ייעודי לאימונים שיקומיים.

הבינוי החדש ישתלב במתחם הקיים ויאפשר ארגון מחודש של התפקודים וחיבור מיטבי בין האגפים. המבנה הראשי, כעוגן, ימשיך לשמש למשרדים ולפעילות קהילתית, בעוד שהמבנה החדש ייתן מענה איכותי לצרכים הטיפוליים והספורטיביים. התכנון המוצע כולל עירוב שימושים מודולרי וחלוקה ברורה בין המפלסים ותחומי הפעילות.
במבנה החדש יוסדרו החללים באופן המבטיח והשקה אופטימלית בין הפונקציות השונות, לצד העברת שימושים מהמבנה הקיים אשר אינם עומדים בדרישות התפעוליות ואינם מספקים כיום את איכות הטיפול וחוויית המשתמש הנדרשת.

תוספת השטחים והשינוי הפרוגרמטי בעקבותיה תאפשר יצירת קשר לוגי בין הפונקציות במבנה הקיים. עירוב שימושים במתחם כולו, תוך חלוקת שימושים לפי קטגוריות ואיפיון שימוש מרכזי בכל מפלס. כך, חללים המשמשים לספורט ירוכזו במפלס הקרקע בכלל המבנים חדשים וקיימים. המרחב הטיפולי ומתחם האומניות ימוקמו במבנה החדש, בעוד במבנה הקיים ירוכזו המשרדים שונים וחללים רב תכליתיים למפגש.

שלב ב: במסגרת שלביות התב״ע יוצע שלב ב׳ כיתרת זכויות הבנייה שלא תמומש בשלב הראשון, יוגדר מיקום עקרוני ומאפיינים לנפח המוצע אך
הפרוגרמה לשלב זה תיקבע בהתאם לצרכים העתידיים של בית הלוחם ולהתפתחויות בתחום השיקום והמציאות הביטחונית.
תיאור מטרות התכנון:

א. תוספת זכויות בנייה לבית הלוחם תל אביב, לטובת מימוש חזון ארגון נכי צה"ל ומתוך הכרה בחשיבותו כמתקן ציבורי חיוני בעיר, המשרת את קהילת פצועי צה"ל, אנשי כוחות הביטחון ובני משפחותיהם.

ב. הרחבת המערך השיקומי והמשך פיתוחו של בית הלוחם כמוקד שירות, פעילות ושיקום ברמה עירונית וארצית, הפועל בלב המרקם העירוני.

ג. שמירה על גמישות תכנונית, המאפשרת מימוש הדרגתי של שלבי הבינוי בהתאם לצרכים המשתנים של ארגון נכי צה"ל. הגדרת תחום בינוי ופיתוח בשלבים.

ד. שמירה על אופיו הייחודי של בית הלוחם בהתאם לעקרונות התכנון של המרחב, תוך התייחסות לקנה המידה ולשפה האדריכלית הקיימת. השתלבות הבינוי המוצע במערך הקיים ושמירה על הערכים הארכיטקטוניים והמרחביים המאפיינים את האתר.

ה. חיזוק הקישוריות לסביבה העירונית המתפתחת בראייה עתידית.

ו. קביעת תקני חניה ומתן פתרונות חניה בהתאם לצרכים המיוחדים של בית הלוחם.

עיקרי הוראות התכנית:

1. התכנית תשמור על ייעוד הקרקע "מגרש המיוחד" ועל השימוש ל"בית הלוחם" כפי שקבעו התכניות התקפות תא/מק/1722 ו- תא/מק/2418. התכנית תסדיר את מערך הגישה למגרש המיוחד לאור שינויים במערך הדרכים והגובל.
2. קביעת זכויות של עד רח"ק 1 בתחום המגרש המיוחד בהתאם למגבלת הרח"ק תכנית המתאר תא/5000
3. **קביעת מספר קומות מותר בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 (עד 4 קומות) ותוספת שתי קומות בהקלה מתכנית המתאר התקפה** (לטובת גמישות תכנונית) וסה"כ 6 קומות מעל הקרקע.
4. מתן הנחיות לכל מבנה המוגדר בתכנית
   מבנה א' – מבנה ראשי
   מבנה ב' – אולם ספורט
   מבנה ג' – בריכה והידרותרפיה
   מבנה ד' – מבנה חדש (שלב א')
   מבנה ה' – מבנה חדש (שלב ב')
   קביעת הנחיות בינוי – קביעת הוראות בינוי כלליות למבנים ד' ו-ה' וקביעת תנאים להיתר בנייה לרבות תאום עיצוב הבניינים ופיתוח השטח מול אדריכל העיר.
5. בשל שינוי מיקום הכניסה למגרש מתוקף התכנית הגובלת מדרום "תכנית ברקאי" תא/4717 – סידור זכות דרך לגישה למגרש באמצעות הצרחת ייעודים בין ייעוד שצ"פ (חלק מחלקה 2110) לייעוד דרך (חלקה 2216 בתחום תא/4717) והגדרתו ייעוד דרך ו/או טיפול נופי. כמו כן, קביעת חלק מחלקה 690 בייעוד דרך ו/או טיפול נופי לטובת התכנות כניסה עתידית מהרחוב הגובל ממערב.
6. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים
7. קביעת הנחיות לשמירה על מבנים קיימים והוראות לתוספת קומה מעל בניין א'.
8. קביעת הוראות תנועה וחניה
9. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא
10. קביעת הוראות בנושא קישוריות עתידית ותוספת כניסות למתחם בשלב ב'

פריסת מבנים מצב קיים ומתוכנן:

תשריט מצב מוצע

פירוט יעדים/שימושים:

ייעוד ע״פ תכנית מאושרת : חלקה 691 (מגרש מיוחד)
חלקה 259 (שצ״פ והסדרת חניה בהתאם לתב״ע תקפה תא/2418)
שצ״פ: חלקה 146 (בתחום תא/4717)
דרך ו/או טיפול נופי: חלקה 690 וחלק מחלקה 254

טבלת השוואה ייעודים נכנס/יוצא:

ייעוד	נכנס	יוצא
ע״פ תכנית מאושרת – מגרש מיוחד	23.451 ד	23.451 ד
ע״פ תכנית מאושרת - שצ״פ והסדרת חניה	1.18 ד׳	1.18 ד׳
שצ״פ	0.825(0.65+0.175)	0.727(0.642+0.08)
דרך	0.647 ד׳	-
דרך ו/או טיפול נופי	-	0.745 ד׳(0.65+0.095)
סה״כ	26,103	26,103

זכויות בניה מוצע:

יעוד	שטח עיקרי						שטחי שירות			
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה״כ		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2	
	מ״ר	%	מ״ר	%	מ״ר		מ״ר	%	מ״ר	%
מגרש מיוחד	23,400				23,400				11,700	50

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	
			שלב א	שלב ב
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	50.7%	80%	100%
	מ״ר	11874	18,720	23400
זכויות בניה לקומה	אחוזים			
	מ״ר			
גובה (מעל הקרקע)	קומות	3 מעל הקרקע	4 מעל הקרקע ו 2 קומות בהקלה	4 מעל הקרקע ו 2 קומות בהקלה
	מטר	11.5	29	29
קווי בניין:				
צפוני (לשצ״פ)		0 (תא/2418 א)	0 (ללא שינוי)	0 (ללא שינוי)
מזרחי (לשצ״פ)		30 (תא/2418א)	0	0
דרומי (למתחם ברקאי)		20 (תא/.2418א)	5	5
מערבי (לרחוב מאיר נקר)		5 (תא/2418א)	5 (ללא שינוי)	5 (ללא שינוי)
תכסית		6,770	8,000	10,000
תכסית מותרת		45%	45%	45%
מקומות חניה		138 חניות (בתחום המגרש) 325 בשימוש כולל בחלקות גובלות	425 שלב א׳	575 בשלב ב׳ (יתרת זכויות)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התכנון המוצע שומר על כבוד למורשת האדריכלית של בית הלוחם ולסביבתו, ומשתלב בצניעות במתחם הקיים באופן התואם את אופיו. הבינוי החדש ישתלב במרחב הקיים, יתבסס על מערך התנועה הקיים וישמור ככל הניתן על השטחים הפתוחים והעצים הבוגרים.
בזאת, מבנים קיימים בעלי ערך אדריכלי (מבנה א׳ ו ב׳) יוגדרו לשימור ולא תותר הריסתם.

המבנים הקיימים מתאפיינים בשפה ברוטליסטית – גאומטריה מבנית ברורה, שימוש נרחב בבטון חשוף, חדירת אור מבוקרת וקשר הדוק לקרקע ומשתלבים במעטפת ירוקה של עצים בוגרים.
בהתאם לכך, הבינוי החדש, בן ארבע קומות, שומר על קנה המידה והקו האופקי של המתחם ויציע שפה עיצובית המשכית: שימוש בבטון כחומר מרכזי, סיסטמטיות וגאומטריה נהירה.

הבינוי החדש משתלב במתחם תוך שמירה על הנראות האייקונית של המבנה הראשי והגדרת השטחים הפתוחים. העמדתו מחזקת את הגדרת המרחב הפתוח הראשי באמצעות דופן בנויה נוספת ומבלי לפגוע בהיקף השטחים הירוקים. מיקומו בצפון המגרש, על שטח חניה עילית, נבחר להפחתת פגיעה במשאבי הנוף.

מערך הולכי הרגל במתחם מבוסס על ציר כניסה ראשי ממזרח וציר פנימי מערבי, המחבר בין המבנים. המבנה החדש חובר לשניהם, באמצעות כניסה ראשית ובכניסה משנית, כחלק מרצף התנועה והקישוריות. הבינוי המוצע נבחן תנועתית גם בהקשר עירוני רחב, ומציע כניסה עתידית למתחם מרחוב מאיר נקר, אשר תייצר קישוריות עתידית להולכי רגל לציר אבא אחימאיר.

בשל הרצון לשמר את איכויות המתחם ולהעניק מענה מיידי לצורך הציבורי של בית הלוחם, כוללת התב״ע גמישות תכנונית, המאפשרת לקדם את תוספת הזכויות ולבחון סוגיות תכנוניות, בהן שימור עצים ותנועה וחניה בשלבים הבאים. כמו כן, היות והצרכים והפרוגרמה לשלבים העתידיים מאופיינים בחוסר וודאות, כתלות במציאות בטחונית, מאפשרות גם ההנחיות לבינוי בשלב ב׳ גמישות תכנונית הכוללת קווים מנחים בלבד לתחום הפוטנציאלי לבינוי נוסף, תוך גמישות בגובה ובהיקף הבינוי, בהתאם להתפתחות הסביבה העירונית.

התכנית קובעת תנאים להיתר בהתאם לשלביות הבניה:

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר לבנייה חדשה –אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין ופיתוח המגרש.

-תנאי להיתר לתוספת קומה אחת ו/או שינוי שימוש בגג בניין א׳ (מבנה ראשי) יהיה אישור מחלקת שימור.

הנחיות לשמירה על מבנים קיימים

מתוך ארבעת המבנים הקיימים, המבנה הראשי (מבנה א׳) ואולם הספורט (מבנה ב׳) הם בעלי ערך אדריכלי ראוי לשימור. לבקשת מחלקת השימור, מבנה א׳ – המבנה הראשי ומבנה ב׳ -אולם הספורט יוגדרו לשימור. כך, המבנים יאסרו להריסה ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

מבנה א׳ – בניין ראשי:
לא יבוצעו שינויים בחזיתות ו/או במבואה הראשית.
יתאפשר חיבור למבנה ד׳ החדש., ושימוש בגג המבנה.
תותר תוספת קומה אחת מעל מבנה א׳ ובנסיגה מקונטור הבניין. תנאי להיתר לתוספת קומה יהיה הגשת תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור.

מבנה ב׳ – אולם הספורט:
לא יבוצעו שינויים בחזיתות, לא תותר תוספת שטחים.

פרט למצוין מעלה, היתרים ושינויים במבנים האחרים במתחם ו/או שינויי פנים במבנים א׳ וב׳, אינם מחויבים אישור מחלקת שימור.

הוראות בינוי
נספח הבינוי יהיה מחייב חלקית בנושאים הבאים:

1. תחום בינוי חדש (בניין ד+ה)

2. מיקום כניסות ראשיות לבניין כולל כניסות לכלי רכב
3. מפלס כניסה קובעת. תותר גמישות במפלס הכניסה לבניין של עד 0.5 מ'
4. מפלסי פיתוח, ויחס לעצים לשימור. תותר סטיה של 10% מסך העצים שנקבעו לשימור במגרש.

מרתפים:

5. פתרון תוספת החניה למתחם יהיה בתת הקרקע, בנוסף לחניות הקיימות כעת במגרש.
6. תותר רמפת כניסה / יציאה אחת לחניון, בגבולות נפח הבנוי מהחזית המזרחית של הבניין.
7. פתרון פינוי האשפה לשימוש יעשה במפלס הקרקע ובהתאם להנחיות העירייה בעת בקשה להיתר בניה.
8. תמרון רכב כיבוי ומיקום רחבות כיבוי אש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יקבע סופית במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
9. קומת המרתף העליונה (הראשונה) תתוכנן עד 6 מטרים. גובהה הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
10. תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
11. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח אל שטחי זיקת הנאה, שטחים ציבוריים.
12. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, לעת הוצאת היתר. תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.

תכנון תחבורה, תנועה, תשתיות:

שינוי תוואי הכניסה לבית הלוחם

מערך התנועה והגישה למתחם בית הלוחם יתבסס על התוואי הקיים מכיוון רחוב שמואל ברקאי, אשר ממשיך לשמש ככניסה הראשית למתחם. בעקבות תכנית קידום תכנית הפיתוח מדרום – מתחם ברקאי – חל עדכון בייעוד הקרקע ובתוואי הגישה באזור, אשר הצריך התאמות תכנוניות במסגרת התכנית הנוכחית. התאמות אלו בוצעו כך שיבטיחו חיבוריות תחבורתית תקינה, רציפה ומתואמת עם המצב התכנוני החדש, תוך שימור הנגישות המלאה והתקינה אל בית הלוחם.

תקן חניה

בהתאם להנחת תכנון לפיה ימוצו מלוא זכויות הבנייה המותרות, בהיקף של כ-23,400 מ"ר, נדרש מענה לחניה בהיקף של כ-575 מקומות למימוש כלל הזכויות, לפי תקן 1:40 לשימוש "מועדון ספורט" אזור ג', ישוב עם מתע"ן. כלל מקומות החניה יוקמו בתחום המגרש עצמו, וזאת עקב ביטול מרבית שטחי החניה הציבוריים שהיו קיימים מדרום למתחם, כתוצאה מתכנית הפיתוח של מתחם ברקאי הסמוך. בנוסף, לאור קהל היעד הייחודי של בית הלוחם, קיים צורך מוגבר בהקצאת חניות נגישות ומתאימות לרכבים גבוהים. לכן, בשונה מהתקן המקובל בתכניות דומות, יידרשו כ-190 מקומות חניה ייעודיים לרכב גבוה, המהווים כ-33% מסך מקומות החניה המתוכננים. יודגש, כי כלל חברי הבית (פרט לעובדים ומשפחותיהם) בעלי תו נכה.

מערך התפעול הפנימי יתוכנן בהתאם לעקרונות של נגישות מלאה, תנועה בטוחה והפרדה בין אזורי פעילות רכה לבין אזורי שירות, תוך מתן מענה לצרכים הייחודיים של אוכלוסיית המשתמשים והפעילות המתקיימת במתחם.

תברואה – פתרון פינוי אשפה:
פתרון פינוי האשפה תואם מול אגף התברואה וירכז את מערך האצירה והפינוי בנקודה אחת, באמצעות דחסניות אשר תשולב במבנה ו׳ החדש (שלב א׳).

עקרונות תכנון בר קיימא:
התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
למעט תקני החנייה, לגביהם קיימת התייחסות ייעודית ונפרדת, אין דרישה לעמידה בתקנים הסטנדרטיים על פי המדיניות, וזאת בהתאם להנחיית אגף תכנון בר קיימא מיום 01.07.2025.

ניהול מי נגר
יוותרו מעל 20% שטחים פנויים מבינוי מעל ובתת הקרקע בתחום המגרש המיוחד. ניהול מי הגנר בתיאום עם ובהתאם לדרישות העירוניות.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו׳):
לתכנית לא נדרשת חוו״ד סביבתית.

<u>מיקרו-אקלים</u>: הבינוי המוצע אינו מחמיר את חשיפת גגות מבני הסביבה לקרינת השמש. הפרויקט פטור מעריכת דו״ח מיקרו-אקלים (בהתאם להתייחסות אגף רשות הסביבה מיום 01.07.2025).

<u>רעש/אקוסטיקה</u>: תערך במסגרת התכנית חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במערכות הכבישים בסביבת התכנית עבור מבנים בשטח התכנית, השפעות הדדיות בין השימושים במבנה המוצע וכד׳. יוצגו המיקומים והפתרונות של המערכות הטכניות, פתרונות בנושא רעש ותחבורה.

<u>איכות אוויר</u>: התכנית המוצעת אינה מרחיבה את רשת הכבישים בסביבת התכנית.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
התכנון יכלול חיבור אינטגרלי ומלא של המתחם למערך הרחובות הסובבים אותו – רחוב שמואל ברקאי מדרום בשלב א׳, בשל שינוי תוואי הדרך במסגרת תא/4717

תיאום עם הות״ל - תנאי לדיון בוועדה

התייעצות עם הציבור:
יומלץ לקיים מפגש יידוע ציבור אחד. נדרש אישור הועדה המצומצמת להתייעצות הציבור לאחר הפורום.

זמן ביצוע:
מיידי

חוו״ד מחלקת תכנון צפון:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית בתנאים:

1. ממליצים על קביעת בניין א׳ (בניין ראשי) ובניין ב׳ (היכל ספורט) לשימור. איכותם האדריכלית בעלת ערך תרבותי רב והשילוב של פיתוח לצד שמירה על מורשת בנויה הוא בליבת העשייה של אגף תכנון העיר. שימור הבניינים נעשה בתאום מלא עם הנהלת בית הלוחם תל אביב.
2. סיום תאום עם מחלקות העירייה לרבות אגף התנועה, מחלקת שימור ואגף הנכסים.
3. תאום עם הות״ל לעניין מגבלות הבנייה של תת״ל 133.

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי	יש להכניס תנאים לרישוי, יש להגיש תיאום הנדסי לבנייה ציבורית הכולל פיתוח.
מי אביבים יאיר כהן	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	נערכה פגישה בה הוצג הפרויקט. ניתנו הנחיות לשלב התב״ע. נדרשת חוו״ד אקוסטית לנושא הרעש מנתיבי איילון. אם קיים נספח בינוי מחייב יש להציג פתרונות בנושא פתרונות איכות אויר, התייחסות לגג פעיל ככל שמתוכננת בו פעילות של שהייה. לא הייתה התייחסות לשלב ב׳ שעבורו קיימת השפעה על התכנית המקודמת של מתחם ברקאי.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, דינור ישראלי, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	התכנית מתואמת אתנו, נדרש המשך תיאום הפרשת שטחי ציבור מול אגף הנכסים.
מבני ציבור אריאל שפילקה, רון הנזל, נדב מדנס, איה רוזנוולד, אנה פלד, נעמה רחמים, טל קידר	אין התייחסות.
מנהל החינוך אורית בן אסא, עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה מורים	נספח התנועה לא תואם באופן מלא בהיבטי תקני חנייה וגישה נוספת למתחם. כרגע התוכן שפורט בדראפט לא תואם איתנו, נבקש לקבוע פגישה בנושא.
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שימור הדס נבו גולדברשט	התכנית מתואמת ומצוינת, מוצע לקבוע בנין א׳ ובנין ב׳ לשימור בשל האיכויות האדריכליות הגבוהות שלהם, בחוו״ד הצוות.
אסטרטגית אלה ובר	המשך תיאום מול אלה בנושא פרוגרמה.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	הפרויקט הופנה למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא לנושא ניהול מי נגר וייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים. הפרויקט פטור מדרישה לדוח מיקרו אקלים טורדני או דוח סנוור. קיים פוטנציאל משמעותי לייצור אנרגיה, לא רק על גבי שטחים חדשים אלא גם על גבי גגות קיימים ואף קירוי סולארי של הבריכה בקמפוס. טרם נשלחו מסמכים לבדיקה.
צוות מלווה תכנית אלון גולדמן	מדובר בפרויקט חשוב ברמה העירונית, יש רק ארבעה בתי לוחם במדינה ובית הלוחם תל אביב נותן מענה לפצועי צה״ל ומשפחותיהם במרכז הארץ. ביחד עם הפיתוח ההכרחי, אנחנו מוצאים חשיבות גדולה בשימור התרבות ומסורת הבניה הישראלית וממליצים על קביעת 2 מבנים לשימור והתקבלה הסכמת הנהלת בית הלוחם לכך.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** זהר שמש	זהר שמש- מבקש להשלים את התיאום של הנושאים שיכללו כהנחיה עיצובית בתב״ע והנושאים שיקבעו כחלק מתיאום תכנית עיצוב או היתר, יש לסיים את תיאום המנגנון שצריך ליצור כאן. יואב דוד: המתכננים עשו עבודה מאומצת כדי לכבד גם את הבניינים הקיימים וגם את הפרוגרמות החדשות שההיקפים שלהן עצומים. יש כאן מוצר שמשכלל ומצליח להציג חלופה טובה לפתרון שמשפר את התפקוד של המקום, שומר על הבניינים הקיימים וגם יוצר איזון בין הצרכים הקיימים לעתידיים.
ס. מה״ע אורלי הראל	עולה שאלה לגבי השימור, מאחר והכרזה על מבנים לשימור נדרשת אישור מועדת השימור לפני הדיון בועדה המקומית, לכן אני מוודאת שהגורמים מטעם בית הלוחם מבינים את המשמעות של כך. אבקש לבחון האם יש דרך אחרת להשאיר את המבנים שרוצים לשמר בדרך שהיא לא

	הכרזה סטטוטורית לשימור.

יזם/אדריכל התכנית:

ננסי סנדלוביץ, רייזקינד סנדלוביץ אדריכלים- אנחנו מודים לצוות התכנון, אנחנו נחושים שהפיתרון יתממש כמה שיותר מהר.

נועה כרמון גלנטי, וקסמן גוברין, מנהלי הפרוייקט- תקן החנייה במקרה הזה הוא ייחודי, מרבית המשתמשים בבית הלוחם לא היו יכולים להשתמש בתח״צ כמו האוכלוסייה הכללית ולכן יש כאן בקשה חריגה עם מחשבה רבה מאחוריה. אנחנו רוצים לעלות על הקרקע ב-2028 או 2029.

החלטת מה״ע:

מאשר לקדם את תכנית בניין העיר לדיון בוועדה המקומית.

החלטת מה״ע פירוט:

- תכנית חשובה מאוד, אנחנו עושים את כל המאמצים לדחוף אותה קדימה. התכנית עצמה היא תב״ע להוספת שטחים, אני לא ממליץ להגביל כאן את בית הלוחם בצורה כלשהי מבחינת קווי בניין, שבסוף אנחנו מבקשים להוסיף שטחי בנייה עד לרח״ק 1 כפי שניתן בתכנית המתאר, עם הסייגים הנדרשים כמו שמירה על עצים וכו׳. כל בדיקת הרקע לגבי המבננים לא צריכה להיכנס לדעתי כחלק מהמסמכים התב״עיים המחייבים, אפשר להראות את הבדיקות האלה במסגרת נספח בינוי מנחה ורצוי להשאיר את החופש לבית הלוחם להתרחב או להוסיף אגף ללא תיקון תב״ע.
- ככל שאתם רוצים לקבוע עבור המבנה הראשון הנחיות עיצוביות לתב״ע כדי להוציא היתר- במקרה כזה יש להחריג את המבנה הראשון, לתת לו הנחיות עיצוביות מפורטות שמאפשרות הוצאת היתר, ולהשאיר גמישות לכל השאר על מנת לא לקבע את בית הלוחם.
- שימור- אני משאיר את ההחלטה על כניסה לועדת שימור לקראת ההפקדה, אני לא רוצה להגיע למצב שהנושא הזה יעכב את התכנית הזו בשום צורה. ברגע שיש שימור אנחנו חייבים להכניסה לדיון בועדת השימור, שיש לה פרמטרים שונים. המטרה היא לבנות כמה שיותר מהר.
- רוצה לודא מול יח׳ אדריכל העיר שניתן יהיה להוציא היתר מיידית. מציע לתאם עם אלון וזהר פגישה בה נחשוב ביחד איך מייצרים סיטואציה שאפשר להתחיל בהליך של היתר בנייה עם אישור התב״ע ולא כתנאי לעוד אישורים בדרך. ההיתר הזה יכנס למערכת כהיתר של בנייה ציבורית עם לוחות זמנים של בנייה ציבורית.

תא/4506- המשולש- שלבים- שלמה- קיבוץ גלויות:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

מיקום: דרום תל אביב-יפו, אזור מבואות יפו. התכנית גובלת ברחובות שלבים ממזרח, שלמה מצפון וקיבוץ גלויות מדרום מערב.

כתובת: שלמה 22-38, שלבים 25-27, דרך קיבוץ גלויות 1-15.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק	1-14,122-123	15,147

מפת האזור על רקע ייעודי קרקע מאושרים:

שטח התכנית: כ-22 דונם, 15.1 ד' לאחר הפקעות נת"ע.

מתכנן:ישר אדריכלים.

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו.

יזם התכנית: מ. בראון – חברה לבניין בע"מ, תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.
אחוז ההסכמות בתכנית עומד על 83%, מבעלי הקרקע הפרטיים בתכנית. עו"ד אבי בבג'נוב מייצג 25% מבעלי הקרקע הפרטיים בתכנית.

מצב השטח בפועל:
בתחום הקו הכחול קיימים כשמונה מבנים בני קומה אחת המשמשים למלאכה ומסחר.

בנוסף, בשטח המתחם קיימים מגרשי חנייה, שטח בייעוד דרך (רחוב שניצלר), גינון זמני ומבני סככות המשמשים למסחר ומלאכה. במתחם לא קיימים מגורים בהיתר.

מצב תכנוני קיים:

<u>תא\5000 –תכנית המתאר</u> (2016)

- **תשריט אזורי ייעוד:** מספר אזור 703 – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

שימושים מותרים-

אזור תעסוקה חדש- זכויות תעסוקה יהיו בהתאם להוראות ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ – אזור תעסוקה מטרופוליני צמוד מתע״ן במתחם העולה על 1.5 ד׳- הרח״ק יהיה 12.8. ובהתאם לתנאים המופיעים בסעיף 3.1.3 (ד׳) בהוראות התכנית.

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון:

ר-72 לאורך ציר שלבים אליפלט תותר תוספת של עד 1 רח״ק רק לשימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרח״ק לא יעלה על 6.0 רח״ק.

ר- 81 רחוב שלמה- יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית תא/5000, פרק 5, סעיף 5.3.5- הוראות עיצוב רחובות כמפורט במסמך מדיניות שלבים **תא/9078.**

ר׳- 82 קיבוץ גלויות- יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר, פרק 5, סעיף 5.3.5. רח״ק 5.

שימושים מותרים – בקומת הקרקע- משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) להלן. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.

- בקומות שמעל קומת הקרקע- מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לתנאים בסעיף 3.4.2 (ג) (2) להלן.
- **נספח עיצוב עירוני**: מגדיר את גובה הבינוי בחלקו המזרחי והמרכזי של המתחם עד גובה 15 קומות עם סימון למרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בדופן רחוב שלבים עד 25 קומות. ניתן לעלות ל-29 ק׳ מתוקף הקלות.

  חלקו המערבי של המתחם במפגש הרחובות קיבוץ גלויות ושלמה מוגדר עד גובה 8 קומות.
- **תחבורה**: דרך קיבוץ גלויות מוגדרת כדרך עורקית בין עירונית עם שביל אופניים.

רחוב שלבים (המשך הינריך היינה)- דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים. רחוב שלמה- דרך עורקית עירונית עם שביל אופניים הכוללת נתיב העדפה לתחבורה ציבורית.

- **נספח תשתיות:** רחוב שלמה- קו תיעול ראשי מתוכנן קו ביוב ראשי ורצועת מים מתוכננת

  רחוב קיבוץ גלויות- קו ביוב ראשי, קו תיעול ראשי.
- **מתחמי הוראות מיוחדות**: ל״ר.

תכנית תא/1367 א (1991):

התוויה דרך חדשה של ציר שלבים אליפלט.

תכנית תא/483 (1964):

קביעת אזור מלאכה א׳ ו-ב׳, שטח ציבורי פתוח.

אחוזי הבנייה המותרים בכל קומה לא יעלו על 40%. גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות.

לא יורשה שימוש של מגורים בשטח התוכנית.

תא\ 2649 (2009) מתחם קיבוץ גלויות שלמה:

מטרת התכנית: פיתוח שטח התכנית לצרכי תעשייה מלאכה ומסחר ע״י קביעת ייעודי קרקע לאזורי תעשייה ומלאכה, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרכים וביטול חלק מדרכים קיימות וקביעת זכויות בניה.

שטח התכנון: 24 ד׳.

זכויות בניה: קביעת 26,300 מ״ר שטחים עיקריים. זכויות הבנייה יחושבו כפונקציה של גודל המגרש- 200% משטח משטח המגרש על מגרשים שגודלם עד 1 ד׳, 250% משטח המגרש על מגרשים שגודלם 1-2 ד׳, 300% משטח המגרש על מגרשים שגודלם למעלה מ-2 ד׳.

גובה בניה: עד 7 ק׳ במגרשים 303-307 ו-10 ק׳ במגרש 302.

שימוש מותר- מלאכה ותעשייה עתירת ידע, אולמות שמחה ובידור, שימושים ציבוריים, משרדים בעלי אופי ציבורי.

תא\ 2499 (1991)
פיתוח שטח התכנית כאזור תעשיה ומלאכה.
קביעת ייעוד אזור תעשייה ומלאה א׳ וקביעת זכויות בניה.
שימושים מותרים: בקומת קרקע- תעשיה, מלאכה, אולמות תצוגה ומסחר נילווה. ביתר הקומות- תעשיה, מלאכה, מסחר הקשור בהם ובנוסף אולמות בידור. על הגג - תותר הקמת מתקני ספורט
זאת על-ידי קביעת ייעודי קרקע, זכויות בנייה, הנחיות לפיתוח השטח וביטול דרכים מאושרות.
שטח התכנית: 10.5 ד׳.
זכויות בנייה: תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח אזור תעשיה ומלאכה א׳.
גובה הבנייה: עד 12.77 מ״ר.

תת״ל/102 (2024)
התכנית לקו המטרו M2 במטרופולין תל-אביב שנועדה לקבוע רצועת מתע״ן תת-קרקעית, וכן למקם תחנות רכיבים תפעוליים, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת המטרו. תחנת שלבים כוללת ארבע כניסות ויציאות, אחת מהן- כניסה C- נמצאת בשטח התכנית בסמוך לצומת הרחובות קיבות גלויות ושלבים. כמו כן סומן בתכנית פתח לכניסה תת קרקעית אפשרית מהתחנה לבניין התעסוקה, שנמצא בבחינה עקרונית של נת״ע.

שטח התכנית במרחב החופף למרחב התכנון כולל יעוד תחנת תחבורה ציבורית ושטח שישמש כאתר התארגנות. במסגרת תהליך התיאום עם נת״ע הגיש צוות התכנון בקשה למיקום חלופי עבור אתר ההתארגנות, בתיאום עם עיריית תל אביב – יפו ומנהלת הרק״ל העירונית. הבקשה נועדה לצמצם את החיכוך עם החזית המסחרית העתידית, במקרה שהקמת מגדל המשרדים תתרחש לפני ביצוע המטרו.

תמ״א 70:
תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, הקובעת מערכת כללים לתכנון מרחבי תחנות המטרו במסגרת התכנון המתארי והמפורט, תוך קביעת מדדי צפיפות (רח״ק), טווח שימושים במרחב כל של כל תחנה עתידית והנחיות לבינוי ופיתוח המרחב הציבורי בסביבת התחנה.

התכנית מצויה במרחב עירוני מוטה מטרו כהגדרתו בתמ״א 70, בטבעת הראשונה.
ניתן לאשר תכנית זו כתכנית חלקית בהתאם להוראות סעיף 8.1.3 לתמ״א 70, מהטעמים הבאים:

תחום תכנית שלבים נמצא כולו בטבעת הראשונה של תחנת שלבים ועומד ברח״ק המינימלי שנקבע לטבעת הראשונה לאזור זה בלו״ח 1 לתמ״א 70, דרגת רח״ק סי (רח״ק 7.5), בעוד שהתוכנית מציעה רח״ק 8.

התכנית עומדת בהוראות תמ״א 70 מלבד אחוז המגורים המבוקש בה העומד בה העומד על כ-39% מכלל השימושים, לעומת 20% שנקבעו בתמ״א 70 עבור תחנה באפיון מרחבי רובעי באזור המתאפיין ביום אישור התמ״א כאזור מוטה תעסוקה.

שיעור המגורים הנ״ל נקבע בהתאם לתכנית מאושרת **תא/9078-מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים תא/9078**, שקבעה אזור זה כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים.
לפי הוראות תמ״א 70 מוסד תכנון רשאי להגדיל את היקף המגורים בשיעור של 15% נוספים ובשיעור גבוה יותר – באישור הועדה המחוזית.
שטח התכנית – 22 ד׳, גבוה מהשטח המינמלי שנדרש לצורך קידום תוכנית חלקית (10 ד׳).לפיכך ניתן לראות בתכנית זו כתוכנית חלקית כהגדרתה לפי סעיף 8.1.3 לתמ״א 70, וככזו היא אינה דורשת תכנון כולל לצורך אישורה. בנוסף, נוכח העובדה שהתכנית עומדת בכל הוראות תא/5000, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב – יפו מוסמכת לאשרה.

תא/9078-מדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים תא/9078: (אושרה בשנת 2019)

תחום המדיניות עוסק בדופן רחוב שלבים (היינריך היינה), ונחצה במרכזו על ידי רחוב שלבים. המרחב מוגדר בתכנית תא/5000 כמרחב שיעבור שינוי ניכר מאזור בשימוש מלאכה לאזור מעורב שימושים.
התכנית נועדה לגבש מדיניות המהווה רקע תכנוני והנחיות תכנוניות לתכניות מפורטות על בסיס תפיסת התכנון של תכנית המתאר בהיבטים הבאים:

1. קביעת זכויות בנייה ומנגנון הקצאת שטחי ציבור- חישוב זכויות הבנייה יעשה על בסיס 65% משטח המגרש הסחיר והקצאת 35% משטח לשטחי ציבור. מאחר ותכנית משולש שלבים נידונה בפורום מהנדס העיר טרם אישור מדיניות שלבים תא/9078, הוחלט להחריגה מדרישה זו בלבד.
2. מיקום עקרוני למבני חינוך גדולים ושצ״פים גדולים- המדיניות קובעת שצ״פ בחלקו המערבי של התכנית, בהתאמה נקבע ייעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור בחלקה המערבי של התכנית, שתכנונו המפורט יקבע בהמשך תהליך התכנון.
3. גובה הבינוי- תכנית שלבים קובעת שני מבנים בני 25 קומות בצמתים של רחוב שלבים וקיבוץ גלויות ושלבים שלמה. בתכנית שלבים נקבעו מבנים בגובה 30 קומות המבטאים גובה זה מעל קומת קרקע ו-4 קומות בהקלה.
4. יצירת דופן בנויה של המגרשים הסחירים כלפי קו הרחוב של הרחובות הראשיים: תכנית משולש שלבים קובעת דופן מבונה רציפה כלפי רחוב שלבים וקיבוץ גלויות, ודופן בנויה חלקית עבור רחוב שלמה, שנקבעה לצורך יצירת שטח ציבורי משמעותי בלב התכנית.
5. קומת הקרקע בכל המגרשים הפונים למרחב ציבורי תהיה עבור חזית פעילה, שתורכב מ-70% שימושי מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים. לא תותר הקמת דירות בקומת הקרקע בכל מרחב התכנון. הכניסה לחנייה התת קרקעית תהיה מרחוב קיבוץ גלויות, במיקום בו קיים החיכוך הנמוך ביותר הניתן עם מערכות הסעת המונים.
6. מערך התנועה- נקבעו חתכי רחובות טיפוסיים עבור הרחובות הראשיים. המשך רחוב שניצלר בתחום מרחב שלבים נקבע כציר ירוק שאינו מוטורי, הגובל בשצ״פ מוצע.

מצב תכנוני מוצע:

<u>תיאור מטרות התכנון</u>:

פיתוח והתחדשות מרחב התכנון שבין הרחובות קיבוץ גלויות, שלבים ושלמה ע״י יצירת אזור מעורב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר מגורים ומבני ציבור, תוך יצירת המשכיות תפקודית בין מרחב יפו ההיסטורית לשכונות המגורים שבדרום תל אביב.
חידוש המרחב יעשה, בין השאר, באמצעות פינוי מבני סככות ובינוי של מגרשים ריקים, הגדרת מערכת שטחים פתוחים לרווחת הציבור ולמעבר הולכי רגל שתאפשר חיבור פנימי בין הרחובות ההיקפיים.

תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת שטח ציבורי רציף ומשמעותי במרכז התכנית בגודל של 3.5 ד׳, באופן שיאפשר גמישות בהעמדה ושימוש של מבני הציבור במתחם. חטיבה זו תפותח תוך בחינת תפקודה ביחס לפריסת השימושים הציבוריים הקיימים והמתוכננים במרחב הגובל.
2. יצירת דופן מבונה רציפה כלפי רחוב שלבים וקיבוץ גלויות באופן היוצר המשכיות של מערך הרחובות ממרחב מבואות יפו לאזורי המגורים הקיימים והמתוכננים בדרום שכונת פלורנטין ויפו.
3. קביעת רחוב שלבים כרחוב פעיל באמצעות הוספת שימושים לשטחי מסחר ותעסוקה והטמעה מיטבית של תחנת המטרו העתידית בשלד הציבורי במרחב התכנון.
4. קביעת היקף יחידות דיור בתמהיל דירות מגוון, הכולל 10%- 15% מכלל יחידות הדיור אשר יוגדר כדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק ובהתאם להנחיות מדיניות הדיור העירונית ומדיניות הועדה המקומית.
5. הריסת המבנים והסככות הקיימים בשטח.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, על פי פרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה.

פירוט יעדים/שימושים:

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, חזית מסחרית, שטח למבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת.

התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון נמצא במרחב ציר שלבים, מרחב שעתיד לעבור בשנים הקרובות שינוי משמעותי- במסגרת אזורים נוספים שמיועדים להתחדשות עירונית ותכניות תנועה ופיתוח רחבות היקף.
במסגרת השינוי של האזור, כפי שבא לידי במדיניות לקביעת הנחיות לתכנון מפורט ויצירת שטחי ציבור במרחב שלבים תא/ 9078 ותכנית המתאר, עתיד האזור לעבור מאזור מוטה תעסוקה ומלאכה וחניונים לאזור מעורב שימושים הכולל רשת של שטחי ציבור בנויים ופתוחים ותוספת שימושי מגורים.

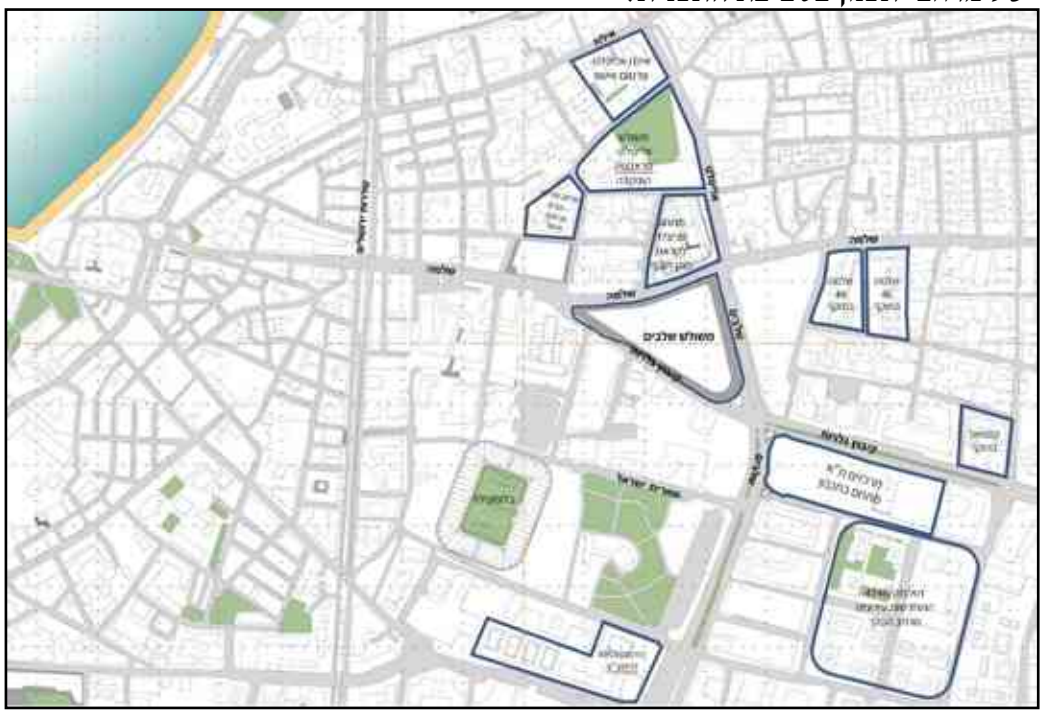
כיום מרחב התכנון כולל גם שימושי מסחר לפנאי תרבות ובילוי שמתפקדות גם בשעות הלילה.

מצפון לתכנית, מרחב שניצלר תא/4487- תכנית שנמצאת בשלב אישור מתן תוקף עם התנגדויות, הכוללת בינוי מוצע של בניה נמוכה מלוות דופן בגובה 6 ק׳ לשימושי מגורים והקצאות ציבוריות מבונות לאורך הרחובות אליפלט שלמה ופראנציוז ובניה של שני מגדלים בגובה של 29 ק׳ מעל קומת קרקע מסחרית בסמוך ליציאה העתידית מתחנת המטרו: מגדל מגורים על רחוב שלמה ומגדל תעסוקה על רחוב אליפלט.

ממערב למתחם שניצלר נמצא מרחב טחנת הקמח, שנמצא כיום בשלבים ראשוניים של הכנת תכנית, כולל במצב הקיים מבנים בייעוד מלאכה ,מבנה בית באר וטחנות קמח לשמירה ושימוש מחדש.

מדרום וממזרח למרחב התכנון מרחבים שטרם הבשילו לתכנון מחדש ועתידים לכלול בניה מעורבת שימושים ובניה מעורבת מרקמית ומגדלית.
בקצה המערבי של תחום התכנון נמצא מטה מחוז תל אביב של משטרת ישראל.
צומת הרחובות קיבוץ גלויות ושלמה מהווה מוקד חשוב במערך הרחובות העירוני, המפגש בין רחובות אלה כולל פוטנציאל מרכזיות גבוה בהיבטי תנועת הולכי רגל, נראות ויצירת מרחב ציבורי פעיל ומשמעותי.

מיפוי של מרחבי תכנון בסביבת התכנית:



זכויות בניה מוצעות:

לצורך חישוב זכויות הבניה, חולק מרחב התכנון למגרשים בהתאם להנחיות תא\5000 והתפיסה התכנונית הרצויה לאזור, כדלקמן:
מגרש לתעסוקה על דופן רחוב שלבים וקיבוץ גלויות, לגביו הרח״ק המקסימלי מתוקף ״אזור תעסוקה מטרופוליני״ – 12.8.

מגרש למגורים על דופן רחוב שלבים, לגביו הרח״ק המקסימלי יעמוד על 5 למגורים ו-1 לתעסוקה ומסחר.
-מגרש על דופן רחוב קיבוץ גלויות לגביו יקבע רח״ק 4 למגורים ו-1 לתעסוקה ומסחר.

-מגרש בגודל 3.5 ד׳ בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחי ציבור פתוחים. אופן הבינוי יקבע בתיאום עם אגף מבני ציבור ויחידות עירוניות נוספות בהמשך תהליך התכנון תוך הותרת גמישות מקסימלית לשלב תכנית העיצוב וקביעת השימושים הנדרשים. היקף זכויות הבנייה יהיה המקסימלי האפשרי.

תותר הקמת מרתפי חנייה בהתאם לתכנית ע1, תוך עמידה בהיקף שטחי החלחול הנדרשים ע״פ מדניות עירונית תא/9144.

בשטחי קומות הקרקע ו/או הקומה הראשונה במגרש התעסוקה תידרש קביעת שטחי ציבור בהקצאה מבונה בהיקף שלא יפחת מ 2,140 מ״ר. מיקום שטחים אלה יקבע בתיאום עם היחידה האסטרטגית ויחידת מבני ציבור תוך הותרת גמישות לשלב תכנית העיצוב. היקפם הסופי יקבע בהתאם להשלמת הבדיקה לנושא תועלות ציבורית מול היחידה להכנסות מבניה ופיתוח.

טבלת השוואה-

ייעוד קרקע	קיים (ד׳)	מוצע (ד׳)	הפרש (ד׳)
מגורים מסחר ותעסוקה	0	5.9	5.9
תעסוקה	0	3.9	3.9
אזור תעשייה ומלאכה	6.195	-	6.195-
אזור מלאכה לתכנון מחדש	6.034	-	6.034 -
שצ״פ	0.259	-	0.259-
שפ״פ	1.764	1.7	0.064-
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	0	3.5	3.5
דרכים	4.706	6.64	
תחנת תחבורה*	3.083	0.4	
סה״כ	22.04	22.04	22.04

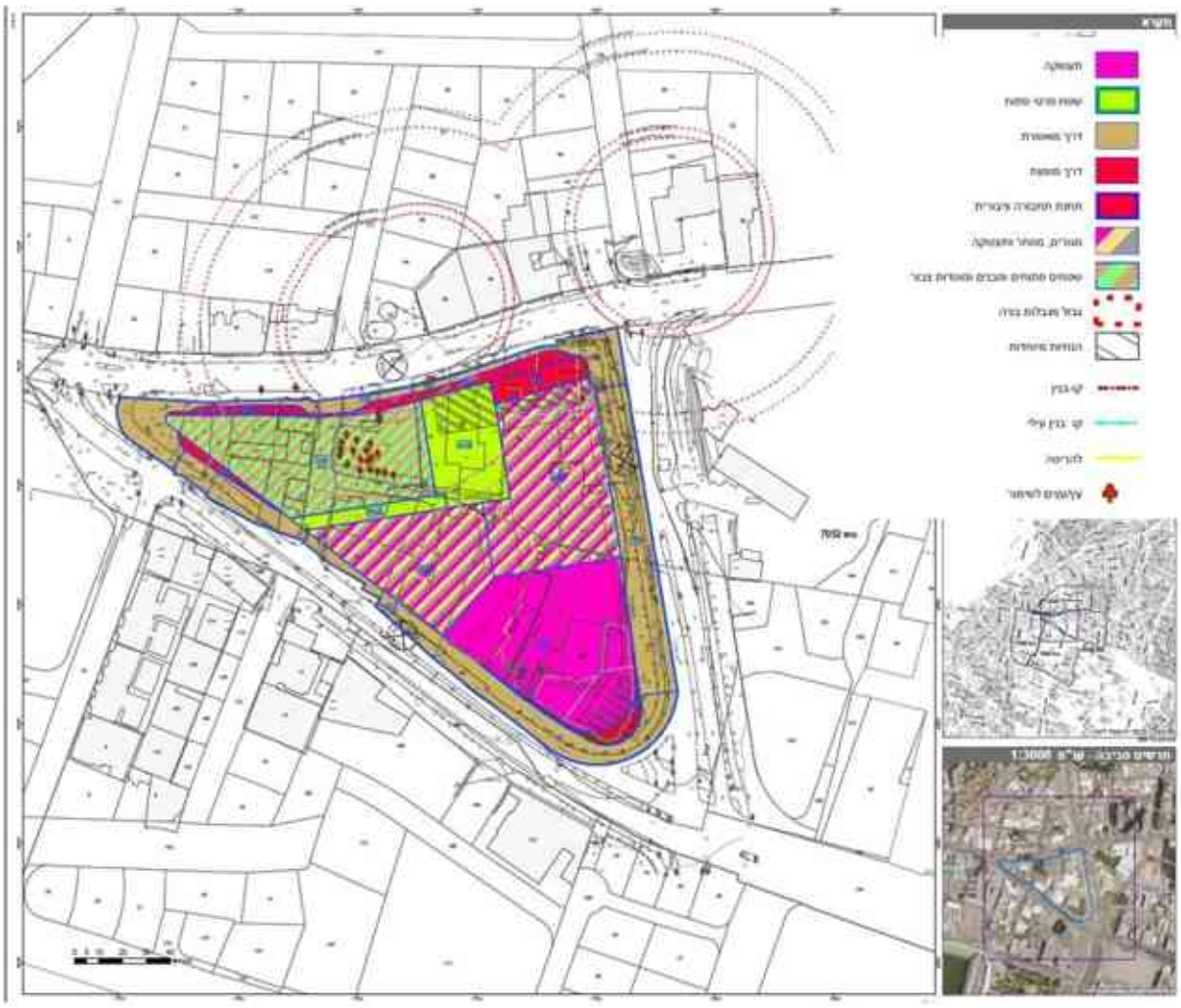
* במצב הנכנס לא קיים ייעוד עבור תחנת תחבורה.
** טרם התבצעה מדידה אנליטית.

יח״ד: כ- 370
צפיפות: 47.3 יח״ד לד׳. שטח ממוצע ליח״ד: כ-95 מ״ר פלדלת (עיקרי + שירות) + 12 מ״ר מרפסת דיור בהישג יד : 10%- 15% מיחידות הדיור.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: עד 30 (קרקע+28 +קומת גג חלקית), 25 (קרקע+ 23 + קומת גג חלקית). גובה הבינוי בקומות המסד שבין המגדלים ברחוב שלבים יהיה עד 6 ק׳.
גובה מבני ציבור- 10 ק׳.

קווי בניין:
רחוב שלבים– קו הבניין הסופי יקבע בתיאום עם חברת נת״ע.
ככל וניתן יש לקבוע קו בניין אפס עם מעברים מקורים בזיקת הנאה לכיוון הרחובות שלבים וקיבוץ גלויות.
במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור- ע״פ צ׳.

תשריט מצב מוצע:



עקרונות ודברי הסבר נוספים:

חוו״ד היחידה האסטרטגית:

פרוגרמה לצורכי ציבור:
התכנית מציעה 370 יח״ד בנוסף על 55,420 מ״ר שטחי תעסוקה ומסחר.
אוכלוסייה צפויה: 814 נפשות (הנחה לגודל משק בית 2.2).
שטח נדרש למבני ציבור מקומי: **2.6** דונם.
שטח נדרש כציבורי פתוח:
4.1 דונם (5 מ״ר לנפש-סף הבית ועירוני)
2.4 (3 מ״ר לנפש-סף הבית).

מענה בתכנית:
התכנית מציעה 3.5 ד׳- מגרש ביעוד משולב למוסדות ציבור ושטחים פתוחים (**כ-2 דונם עבור מוסדות ציבור**, כ-1.5 דונם עבור שטחים פתוחים).
שטחי ציבור מבונים:
כהשלמה ל- 2.6 ד׳ הנדרשים לפי פרוגרמה עבור רכיב המגורים: כ 600 מ״ר נדרש תוספת של 1620 מ״ר (בחלף הפקעה של 2.7 לפי תכנית המתאר תא\5000)
עבור רכיב התעסוקה נדרשת הקצאה של כ-520 מ״ר (יעודכן עם דיוק הנתונים).
סה״כ ההקצאות הנדרשות לסעיף זה: סה״כ שטח ציבורי בנוי: כ- 2,140 מ״ר.

שטחים פתוחים לציבור:

בנוסף להקצאה של כ- 1.5 דונם שטח ציבורי פתוח (במסגרת יעוד משולב-ראה בסעיף קודם) ניתנת תוספת 1.7 ד׳ שפ״פ שיפותח כשטח מגונן ונגיש, באופן רציף והמשכי לשטח המשולב בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והשטח בייעוד ״תחנת תחבורה ציבורית״.
בנוסף לכך, לטובת שמירה על מרחב המשכי הליכתי, מתווספות זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל ימות השנה ושעות היממה בהיקף של 2.2 דונם. יש לקבוע את היקף וצורת תא השטח במגרש הדרומי, בפינת הרחובות קיבוץ גלויות ושלבים כשטח משמעותי ומזמין עבור מעבר ושהיה של הולכי רגל ורוכבי אופניים.

הנחיות למיקום ותכנון שטחי הציבור:

עקרון תכנוני מרכזי בתכנית הוא יצירת חטיבת קרקע ציבורית משמעותית ובעלת צורה רגולרית בלב התכנית. לשטח זה יוצמדו שטח בזיקת הנאה שיבטיחו את רציפות הגישה והמעברים סביב השטח הציבורי ומהם לרחובות החיצוניים ולתאי השטח הסחירים. היקף שטח זה יאפשר גמישות בקביעת מבני הציבור ומיקומם ובקביעת אופי הנגישות התנועתית העתידית אליהם בהתאם לשימוש שיקבע בהם.

חטיבת הקרקע הציבורית תיקבע בייעוד משולב של שצ״פ ושב״צ משולב בהיקף של 3.5 ד׳. זכויות הבניה בשטח זה - 400% לפי תכנית צ׳, בתוספת קומות הניתנת ע״פ תכנית תא/5000 (עד 10 קומות סה״כ). קביעת ייעוד הקרקע הנ״ל נועדה לאפשר גמישות תכנונית במימוש מבני הציבור (שתיקבע במסגרת תכנית העיצוב) ושמירת מרחקים ראויים בין המבנים בתכנית. חטיבת קרקע זו כוללת גם את מרבית העצים הקיימים במתחם.

השטח הציבורי המבונה, בהיקף 2,140 מ״ר יקבע בקומת הקרקע של המבנים הסחירים, תיקבע גמישות לקביעת חלק מהשטח הציבורי בהקצאה המבונה גם בקומות שמעל הקרקע. ייתכנו עדכונים בשטח זה בכפוף להיקף ההקצאות הסופי שידרש עבור שימושי תעסוקה.
קביעת ההיקף והמיקום המדויק של שטחי הציבור הפתוחים ושטחי הציבור הבנויים מתוך הייעוד הציבורי המשולב ומיקום השטח הנ״ל יעשה בתיאום עם היחידה האסטרטגית ואגף מבני ציבור .

דיור בהישג יד:

יוקצו 10%- 15% מיחידות הדיור כדיור בר השגה במחיר מופחת ע״פ התוספת השישית לחוק בתיאום עם היחידה האסטרטגית ועם היחידה להכנסות מבנייה ופיתוח.
בשל מיקומו של המתחם באזור נגיש תחבורתית וסמוך לאזורי תעסוקה קיימים ועתידיים מוצע כי ייבחן בהמשך, שילוב מודל דיור להשכרה בתיאום עם היחידה האסטרטגית ואגף תכנון העיר.

תמהיל דיור :

תמהיל הדיור הסופי יקבע בהמשך הליך התכנון בכפוף לאישור היחידה האסטרטגית תוך הותרת גמישות לשלב ההיתר.

עיצוב:

הפרויקט המוצע מורכב מ-2 מבני מגדלים עד 30 (קרקע+28 +קומת גג חלקית) על דופן רחוב שלבים, גובה הבינוי בקומות המסד שבין המגדלים ברחוב שלבים יהיה עד 6 ק׳, מבנה בגובה עד 25 (קרקע+ 23 + קומת גג חלקית) ומבנה עבור מבנים ומוסדות ציבור בגובה עד 10 ק׳.
המגדל הדרומי על צומת הרחובות שלבים וקיבוץ גלויות יקבע כמגדל תעסוקה (בהתאם לסימון ״מוקד תעסוקה בתא\5000). בקומת הקרקע תיקבע חזית מסחרית פעילה.

המגדל הצפוני, בצומת רחוב שלבים ושלמה יקבע כמגדל מגורים. בקומת הקרקע תיקבע חזית מסחרית פעילה.

השטח הציבורי המבונה יקבע בקומת הקרקע של המבנים הסחירים, ובקומה הראשונה שמעל הקרקע. המיקום יקבע בהמשך תהליך התכנון בתיאום עם אגף מבני ציבור.

על מנת לשמר את אופיו הייחודי של מרחב התכנון והשימושים המאפיינים אותו כיום, מומלץ לאפשר במסגרת השימושים הסחירים שיקבעו בקומת הקרקע ובקומת תת הקרקע גם שימושים לפנאי, תרבות ובילוי שיתפקדו בכל שעות היממה.

היבטים סביבתיים:

הועברו הנחיות להכנת נספח סביבתי בנוב׳ 2024. הנספח יעסוק בהיבטים הבאים:

1. זיהום קרקע.
2. מי תהום ונגר עילי.
3. תחנות דלק- מצפון לרחוב שלמה קיימות שתי תחנות דלק. נדרשת שמירת מרחקי הפרדה משימושים רגישים ע״פ התמ״א 18/4/1.
4. אסבסט.
5. אקוסטיקה- מפלסי רעש מתחבורה.
6. איכות אוויר.
7. עסקים מטרדיים בתחום התכנית וסביבתה.
8. קרינה.
9. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות.

תכנון בר קיימא:

תידרש עמידה בהנחיות מדיניות עירונית לתכנון בר קיימא תא/9144, מסמכי התכנית יש לערוך את המסמכים הבאים:
1. דוח הידרולוגי.
2. דוח מיקרו אקלים.
3. סקר אנרגיה.
4. תקנון המכיל את הסעיפים הרלוונטיים בהתאם למדיניות.

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.

סעיפים לשלב תכנית עיצוב אדריכלי:
- ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע״י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ״א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

תנאים:
תנאים להגשת בקשה להיתר בניה - התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
2. אישור מעבדה מוסמכת (״אישור מקדמי״) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
3. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

תנאים לתעודת גמר:
1. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
2. אישור מעבדה מוסמכת (״אישור שלב ב׳׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4, וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת״י 5282, שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.

3. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

מחלקת תברואה (פינוי אשפה):

פתרון פינוי האשפה בכלל שטח התכנית יהיה תת קרקעי. פירוט נפח האשפה ומיקומים מדויקים יקבע בהמשך תהליך התכנון. יש לתאם את הפתרון המוצע עם אגף תכנון התנועה.

תנועה, תחבורה ותשתיות:

נערך תיאום ראשוני עם אגף התנועה.
תקן החנייה המקסימלי ע״פ תמ״א 70 – עבור שטח הנמצא בטבעת הראשונה של תחנת שלבים, המוגדרת במדד נגישות 3- בתקופת הביניים שעד לתחילת ביצוע עבודות המטרו- 0.8 למגורים, 1:240 לתעסוקה, 1:100 למסחר. בסמכות מוסד התכנון לקבוע תקן חנייה נמוך יותר.
כתכנית הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה משמעותיים- תקן החנייה לאופניים יהיה כפול מתקן החנייה הארצי לאופניים, שחלקם יקבעו כחניונים ציבוריים לאופניים ובמיקומים הנגישים ליציאה ממרחב תחנת המטרו.
מיקום הרמפה יהיה בנפח הבנוי. תותר רמפה אחת לכלל מרחב התכנון מרחוב קיבוץ גלויות, המהווה רחוב בהיררכיה נמוכה יותר בהיבטי היקף נסיעות חזויות ואמצעי הסעת המונים עתידיים.

בהתאמה למדיניות שלבים תא/9078, מוצע לקבוע את המשך רחוב שניצלר בתחום תכנית משולש שלבים כשביל/ רחוב משולב ולא בייעוד דרך, זאת לאור רצון לשמור על גמישות מקסימלית בקביעת מיקום והיקף אפקטיבי של שטחי הציבור בחלקה המערבי של התכנית.
בהמשך תהליך התכנון, יבחנו הפתרונות עבור נגישות תנועתית לשטח מבני הציבור בחלקה המערבי של התכנית ותיבחן גמישות לתוספת רמפה עצמאית בעבור השטח למוסדות ציבור.

עצים ונוף:

במרחב התכנון כ-30 עצים בוגרים. מרבית העצים מרוכזים במרכז המתחם, בדופן הקרובה לדופן שלמה. בהמשך תהליך התכנון תיבחן ערכיות העצים, מתוך מטרה לשמר את מרבית העצים הבוגרים הערכיים תחת ייעוד הקרקע שטח ציבורי פתוח. נדרש אישור של האגרונום העירוני לסקר העצים.

טבלת נתונים כמותיים:

נתונים		מצב מאושר	מצב מוצע	
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	הוגדר 300% משטח המגרש לשטח עיקרי בתכנית 2649 , וכ-345% משטח המגרש בתכנית 2499 (12,770 מ״ר – לא כולל מרתפים, מבני עזר, שירותים טכניים, שטחי פריקה וטעינה).	תא שטח	רח״ק
			600 A+ B600	רח״ק 6 (1+5, 5 למגורים, 1 למסחר ותעסוקה)
			B700+A700	רח״ק 5 (1+4, 4 למגורים, 1 למסחר ותעסוקה)
			500	12.8
			400	לפי תכנית צ׳ בתוספת 2 ק׳.
	מ״ר	53,654	92,720 מ״ר כולל שטחי ציבור בהקצאה מבונה.	
	מגורים	-	35,200 מ״ר	
	תעשייה	35,552.6	-	
	תעשייה ומלאכה א׳	18,101	-	
	תעסוקה	-	47,780 מ״ר	סה״כ שטח עילי לתעסוקה ומסחר בתכנית: 57,520 מ״ר
	מסחר ותעסוקה (מתוך רח״ק 1 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה)	-	7,600 מ״ר	
	מסחר בתת קרקע	-	5,000 מ״ר	

	שטחים ציבוריים מבונים	-	2,140 מ״ר
	מבנים ומוסדות ציבור	-	8,000 מ״ר
גובה	קומות	7 (מותר 10 קומות בחלקה 302 לפי תכנית 2649)	A600 — 30 (קרקע, 5 קומות מסד ו-24 קומות מגדל)
			A700 — 25 (קרקע, 24 ק׳ מגדל)
			500 — 30 (קרקע, 5 קומות מסד ן-24 קומות מגדל)
			400 — 10
	מטר	-	A600 — *126
			A700 — *106
			500 — *126
			400 — עד 10 ק׳
תכסית (לא כולל שטח שפ״פ וכולל מרפסות)		65%-60%	A600 — **עד 75%
			A700 — **עד 75%
			500 — **עד 75%
			400 — 80%

* הגובה המופיע בטבלה הוא מקסימלי. גובה מבנים יקבע בשלב תכנית העיצוב.

** התכסית המופיעה בטבלה מציינת את התכסית המקסימלית. תכסית סופית תיקבע בשלב תכנית העיצוב.

התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ע״י קבוצה הכוללת 17 בעלים מתוך בעלי קרקע במתחם.
התכנית אינה כוללת מגורים במצב הקיים ומרבית השימושים הפעילים כוללים עסקים בשכירות.
בהתאם למידע שהוצג על ידי יזם התכנית היקף ההסכמות לקידום התכנון עומד על83% מבעלי הקרקע הפרטיים. קיימים בעלי קרקע בשלוש חלקות שאינם חתומים במסגרת התארגנות בעלי הקרקע.
לבקשת נציגות בעלי הקרקע, בתאריך 04.11.2025 התקיימה בעירייה פגישת בהשתתפות מח׳ תכנון יפו ודרום, עורכי התכנית, ויזם התכנית אליה הוזמנו מרבית בעלי הקרקע. בפגישה ניתן הסבר על עקרונות התכנון, סטטוס התכנית והסבר לגבי שלבי הקידום הצפויים.
בנוסף, התקבלה פניה של בעלי קרקע נוספים שאינם מאוגדים (לבדוק שאין עוד כאלה) שאיתם תקבע פגישה ייעודית ככל וידרש.

בהמשך תהליך התכנון יקודם מתווה לשיתוף בעלי הקרקע בתהליך התכנון, שיאושר בתת הועדה לשיתוף ציבור. כמו כן יתקיימו מפגשים נוספים להצגת עדכון התכנית לבעלי הקרקע ובעלי עסקים במרחב עצמו או בסמוך למרחב התכנון ולתושבים הגרים בסמיכות למרחב התכנון.

חו״ד צוות : (מוגש ע״י צוות יפו)

1. שטחי ציבור-

1.1 קביעת תא השטח בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח בשטח שלא יפחת מ-3.5 ד׳ חיוני על מנת לאפשר שטח גמיש בעל פרופורציות נדרשות למוסד חינוך ומגרש רגולרי לבניה עתידית. זאת על מנת לתת מענה פרוגרמטי להיקף יח״ד המוצע בתכנית.

1.2 עם המשך תהליך התכנון ידוייקו החלופות למיקום מבני הציבור ומיקום שטחי הציבור הפתוחים האפקטיביים בתא השטח בייעוד משולב, תוך פתרון נגישות תנועתית לשטחים אלה.

1.3 יש להתאים את אופי הבינוי העקרוני להנחיות גנריות של מחלקת מבנה ציבור בעירייה, בדגש על שטח מינימלי בקומת הקרקע. כמו כן, בהתאם לחוות דעתם יש להציג את ריכוז שטחי הציבור הבנויים במגרש התעסוקה ,ללא חלוקתו למספר מגרשים.

2. תמהיל דיור-

2.1 קביעת תמהיל דיור בהתאם למדיניות העירונית ובתיאום עם היחידה האסטרטגית.

2.2 קביעת שיעור היחידות שיוגדרו כדיור בהישג יד כהגדרתו בתוספת השישית לחוק ובהתאם להנחיות מדיניות הדיור העירונית ומדיניות הועדה המקומית. בהיקף שלא יפחת מ10%. לאור היקף הפרויקט מומלץ לבחון קביעת של 15% מיחידות הדיור כדב״י מכלל יחידות הדיור.

2.3 השלמת תהליך קביעת תועלות ציבוריות נדרשות בהתאם לתכנית המתאר מול היחידה להכנסות מבניה ופיתוח ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי .

3. בינוי ועיצוב-

3.1 היקפי הבניה המוצגים כוללים תכסיות גבוהות ונפחי בניה שנדרשים לדיוק. מוצע לבטל את קומות המסד במבנה הגבוה הפנימי (המוצע על דופן רחוב קיבוץ גלויות) לטובת שיפור קומת הקרקע ומרחק ממגרש ציבורי סמוך.

קביעת מעבר ציבורי ראוי בין תאי השטח בציר מזרח-מערב מדופן רחוב שלבים לשטח הציבורי בלב התכנית, לצורך ריווח מסת הבינוי המתקבלת לאורך רחוב שלבים, תוך התייחסות לתכנון קומת הקרקע והשימושים שיקבעו בה ובתיאום עם יחידת אדריכל העיר.

3.3 דיוק חתך הרחובות הסופי בדגש על הרחובות ההיקפיים, מרווחים, נפחי בניה, שמושים בקומת הקרקע ופיתוחה כקומה רציפה.

4.תנועה-

4.1 המלצת הצוות כי יינתן פתרון תנועתי לשטחי הציבור בתחום הרחובות הסמוכים על מנת להימנע מתנועה מוטורית דרך המגרש הציבורי (רחוב שניצלר), מאחר ומעבר כזה עשוי לפגוע בגמישות התכנון של מבנה הציבור, בהיקף וברציפות השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים המוצעים בתכנית.

4.2 קביעת תקן חנייה מינימלי הניתן במסגרת מדיניות עירונית ובכפוף להוראות תמ״א 70. לאור מיקום התכנית תתאפשר כניסת רמפת חנייה אחת לכל שטח המתחם. יש לוודא כי הפתרון מספק מענה לחניות המוצעות.

4.3 בשל תכנון קומת תת הקרקע כמשותפת עבור כלל תאי שטח הסחירים, מומלץ לקבוע מימוש משותף של המגרשים הסחירים בתכנית.

5 איכות הסביבה ובניה ירוקה-

5.1 עמידה בהנחיות הרשות לאיכה״ס ובחינת השפעת המגבלות הסביבתיות על מיקום שימושי ציבור רגישים במרחב התכנית.

5.2 נדרש אישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה והגורמים הרלוונטיים לעניין ניהול מי נגר, רוחות, הצללה.

5.3 לאור קרבה לתחנות דלק קיימות מצפון (שעתידות להתפנות בעתיד) נבחנה חלופת ״מראה״ לתשריט המוצג מעלה- המבטאת 3.5 ד׳ בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב קיבוץ גלויות, הכוללת בינוי מגדל המגורים בן 24 ק׳ בדופן רח׳ שלמה. ככל ובהמשך תיאום תהליך התכנון יעלו התייחסויות סביבתיות שיצריכו שינוי תאי השטח באופן זה, ניתן יהיה לבחון אותה.

6 המשך התיאום עם חברת נת״ע ומינהלת הרק״ל בעיריית תל אביב – יפו לנושא מיקום חלופי לאתר התארגנות להקמת המטרו, חתך רחוב ושלביות מימוש .

7 אישור האגרונום העירוני לסקר העצים.

8 התכנית תכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמה של כלל\חלק מבעלי התכנית.

9 עם קידום תהליך התכנון יעשה עדכון נוסף של בעלי הקרקע במרחב התכנון והעסקים הפועלים בשטח. יש להעביר לידי מח׳ התכנון והמחלקה המשפטית השלמת מסמכים הנדרשים ל״בעל ענין בקרקע״ בהתאם להנחיות המחלקה המשפטית.

10 השלמת תיאום הנדסי מול הגורמים הרלוונטיים.

11 התאמת התכנית להגדרות שנקבעו כתכנית חלקית ביחס לתמ״א 70, בדגש על התאמה לתמהיל השימושים בתכנית, תקני חניה, עיצוב המרחב שנקבע בייעוד תחנה ציבורית.

12 כתנאי לדיון בהפקדה ידרש חתימה על כתב שיפוי, בסכם תחזוקת זיקות הנאה, הקמת דיור בהישג יד והסכם הקמה של מבנה הציבור (שטח בנוי).

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי, אורן רחמים	יש להגיש בקשה לתיאום הנדסי עבור הקו הכחול לקבלת מידע על תשתיות קיימות ומתוכננות והנחיות להוראות התוכנית. רחוב קיבוץ גלויות ושלמה מתוכננים במסגרת פרויקט מבואות יפו - יש לתאם תכנון עם אחוזות החוף.
מי אביבים יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	נערך תאום מוקדם. הועברו הנחיות להכנת נספח סביבתי. מיקום שטחי ציבור רגישים יעשה בכפוף למגבלות סביבתיות בהיבטי השפעת תחנות הדלק, צירי תחבורה ראשיים.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, רוני קנסבורנר, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	התכנית לא מתואמת איתנו, נדרש תיאום בהקדם בפן הציבורי והמסחרי היות והעירייה בעלת זכויות סחירות בתכנית. כמו כן נדרש כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור בנויים כתנאי לדיון בתכנית.
מבני ציבור רון הנזל אריאל שפילקה	רון הנזל- התכנית הוצגה ותואמה עם אגף מבני ציבור השטח הציבורי מתוכנן ברדיוס של 80 מ׳ מתחנת הדלק שמצפון למתחם, לא ניתן יהיה למקם בשטח זה שימוש ציבורי רגיש ולכן נבקש שתנאי למימוש התכנית יהיה ביטול תחנת הדלק. יש לבחון את ערכיות העצים הקיימים ולבחון שאינם מהווים בעיה למימוש בינוי סטנדרטי ורגולרי בשטח הציבורי. נעדיף להימנע מהעברה של תנועה מוטורית בשטח המגרש הציבורי, מעבר כזה יפגע בהיקף המגרש הציבורי ויגביל את אפשרות תכנון מבנה הציבור בעתיד, יש להטמיע את ההוראות הגנריות לשטחי ציבור בתכנית ולתכנן על פיהן. אריאל שפילקה- אם השפד״ן שעובר בקצה המגרש מטיל הגבלות בנייה נבקש לראות זאת בקומפילציה על רקע התכנית. יש לבצע תיאום עם השפד״ן.
מנהל החינוך אוריית בן אסא, עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה אירית לבהר גבאי, עמית פרץ, אירה זילברמן, אלמוג כהן ויימן	בנושא הגישה לרכבים מרחוב שניצלר- רצינו שבפורום הזה ידונו שתי חלופות. אנחנו רוצים לשים על השולחן את החלופה של רחוב שניצלר שמבחינתנו יש יתרונות בקביעתו כרחוב עם תנועת כלי רכב, מהיבט זה שלא חוצים את רחוב קיבוץ גלויות, באופן שתואם את המדיניות שלנו – שמעדיפים לא לקבוע כניסות מרחובות ראשיים וגם כי אנחנו חושבים שהשטח הציבורי ישורת טוב יותר בהיבטי העלאה והורדה ברחוב פנימי. בכל מקרה אנחנו רוצים שיוצג פתרון שיאפשר קביעת מעברי חצייה לאורך רחוב שלמה וקיבוץ גלויות, ברחוב כזה שיצור המשכיות במפגשים שלו. כמו כן יש לתקן מספר טעויות בדראפט: בפרק תנועה, תחבורה ותשתיות: 1. במקום ״תקן החנייה לאופניים יהיה כפול מתקן החנייה הארצי לאופניים״ יש לכתוב: ״תקן החנייה לאופניים בהתאם למדיניות העירונית או בהתאם לתקן התקף, הגבוה מבין השניים״. 2. סעיף 4.2 בחוו״ד צוות, יש לספק תקן חניית רכב מקסימלי, ולא מינימלי.
מנהלת המטרו עופר שפיגל אופיר קלורפלד	נת״ע אמורה להגיש תשובה רשמית ליזם בנושא מיקום חלופי לאתר ההתארגנות, אך ביקשנו מנציגיה להעביר תשובה לקראת הפורום. הם קרובים להעביר מענה אך עולה כי מבחינתם לא ניתן יהיה לוותר על שטח ההתארגנות לאורך דופן רחוב שלבים (רצועה ברוחב של כשישה מ׳)., תחום קירות התחנה משתרע בפועל כמעט לרוחב כל שטח ייעוד התחנה והם צריכים עוד שטח ממזרח וממערב לדופן עבור העתקת תשתיות כבדות, גדרות, שאיבת מים, מדרכות הולכי רגל וזה לא שטח שאפשר לוותר עליו בשלב ההקמה. כל עוד הם בשלב תכנון מוקדם והכנת מסמכי מכרז אנחנו בבעיה של שלביות של שני פרויקטים שנמצאים בשלב די דומה. זה מקרה שקיים גם בתחנות אחרות בעיר בהן

	צריך להעביר תשתיות מעבר לשטח התחנה והם צריכים את השוליים הרחבים האלה, זה המצב המאושר בתת״ל. המשמעות היא שאם רוצים הפרדת חצרות מוחלטת פרויקט שלבים נדרש לסגת לגמרי מהשטח הזה והוא יחזור להיות יום אחד מה שהיה ערב התת״ל, אבל כרגע הייעוד שלו הוא שטח התארגנות. אפשר יהיה לנסות לבצע איתם תיאום מדויק יותר.
שפ״ע לימור פרי	התכנית לא תואמה איתנו, יש לערוך תיאום.
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שימור ירמי הופמן/ נדיה, חמלניצקי/הדס נבו גולדברשט/רינת מילוא	אין התייחסות.
אסטרטגית הילה לובנוב	התכנית תואמה איתנו לאורך כל הדרך. היקף שטחי הציבור שנקבעו בתכנית היה 3.5 ד׳ לכל אורך תקופת קידום התכנית. זה המינימום הנדרש, זה אזור בלי תשתית ציבורית, ולכן זה היקף הקצאות מינימלי, צריך להגדיר אותו כפיג׳מה מבחינת ייעוד קרקע ובתכנית להגדיר את תמהיל שטחי השצ״פ ושב״צ, כשהשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הוא לפחות שני ד׳ עם גמישות לקביעת מיקום מבנה הציבור.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	הפרויקט הופנה למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא לפיה, נדרש לערוך דוח הידרולוגי, דוח מיקרו אקלים, סקר אנרגיה ותקנון המכיל את הסעיפים הרלוונטיים. טרם נשלחו מסמכים לבדיקה.
צוות מלווה תכנית עדן בר - נוי	1. הנפחים כפי שמוצגים כאן, לאור המידות שעליהם דיברנו נראים לנו רחבים מהנדרש, נלקחת בחשבון יתרה בשביל דיוקים של עיצוב, אנחנו חושבים שכפי שהיא באה לידי ביטוי נלקחה כאן יתרה יחסית גדולה ויש לדייק את הנפחים. 2. לאור זאת אם תידרש נסיגה של 5-6 מ׳ מכיוון רחוב שלבים בגלל הנחיות נת״ע אנחנו חושבים שניתן יהיה להגיע לנפח הנדרש כפי שבא לידי ביטוי בזכויות הבנייה שסוכמו. 3. תועלות ציבוריות- הותנע תיאום עם יחידה להכנסות מבנייה, אנחנו עדיין צריכים לחשב אותן ולאור זאת נקבע גם את היקף הדב״י הנדרש בתכנית- נמליץ לקבוע 15% דב״י בתכנית. 4. לנושא קביעת רחוב שניצלר כרחוב מוטורי- אנחנו מצטרפים לעמדת מבני ציבור והיח׳ האסטרטגית שנעדיף לקבוע את המרחב הזה כדרך ציבורית ולא כדרך מוטורית כדי לא להפחית את השטח הציבורי והגמישות שניתן לקבוע בו את מבני הציבור. 5. קומת הקרקע לכיוון רחוב שלבים – בבנין הצפוני הגובל בתחנת המטרו- הוצעו ארבעה שימושים שונים, אותם 2100 מ״ר בהקצאה מבונה אנחנו ממליצים לרכז בק״ק ובקומה הראשונה של מבנה התעסוקה, ולהימנע מארבעה שימושים שונים. 6. במגדל מוצע בן 25 ק׳ על קיבוץ גלויות- אנחנו ממליצים לתכנן נפחים שעוברים לכל אורכו, נפח אחיד ולא עם מסד רחב כפי שמופיע בהדמיות. 7. המגבלות הסביבתיות בחלק הצפוני משיתות מגבלות גם על שימושי מגורים, בכל מקרה לא יתאפשר לקבוע 370 יח״ד ולממש רק את המגורים ללא מימוש מבני הציבור, ונצטרך לבחון את התלות ביניהם בהמשך הדרך, בשאיפה כי תחנות הדלק יתפנו עד לנקודה הרלוונטית. 8. אנחנו מתנגדים להקטנת השטחים בייעוד ציבורי מתחת ל-3.5 ד׳ מאחר וגם בהיקף זה אין עמידה בדרישות הפרוגרמתיות ונדרשנו לבצע המרת שטחים נדרשים להקצאה מבונה ולשפ״פ. הקטנה נוספת לא תיתן מענה לתוספת יחידות הדיור בתכנית ולא תאפשר את הגמישות הנדרשת במיקום ובשימוש השטחים הציבוריים.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** שושנה בר לב	מדובר בתכנית משמעותית לסביבה ולהתפתחות דרום העיר. נעשתה כאן עבודת תיאום מול יח׳ אדריכל העיר. אני חוששת מהחתך שמוצע לכיוון רחוב שלבים מחייב תיאום נוסף, לרבות היחס לתת״ל, נראה איך מייצרים חתך רחוב נדיב כלפי המדרכה שלא בתחום קולונדה. יש להשלים תיאום עם אגף מבני ציבור ותכנון המרחב הציבורי וחיבור למערכת הרחובות בהיקף התכנית.
ס. מה״ע אורלי אראל	בנושא המטרו- אם נק׳ המוצא היא שנרצה שהמטרו יתממש ונת״ע עומדים על עמדתם שהם צריכים את שטח הקרקע הזה- יש להבין את ההשלכות לפרוייקט מבחינת הבינוי. את זה אפשר לבחון בצוות. מעבר לכך, אני בעד לקדם את הפרויקט הזה, שטח קרקע זה חשוב לעיר ברמה האסטרטגית בחיבור בין הצמתים ואזורי ההתפתחות של דרך שלבים, זה אזור גדול עם השפעה ענקית על הסביבה. צריך לראות איך אפשר לקדם את הפרויקט עם כל המגבלות האלה בצורה שהיא טובה מבחינה אורבנית ואפשרית מבחינה יזמית.

יזם/אדריכל התכנית:

ענת צ׳רבינסקי- סמנכ״לית תדהר- הפרויקט הזה הוא אסטרטגי, כמו חתיכת פאזל שמסדירה את כל דרום העיר ומייצרת מפגשים שעבדנו עליהם הרבה זמן. יש כאן הרבה מגבלות ואולי ההגבלה המשמעתית של תחנת הדלק שהיינו מודעים להן, ולכן חשבנו שנכון למקם את המבנה הציבורי על הצומת המערבי, אפשר לקבוע שם שימושים לא רגישים. אנחנו חושבים שהצורה הזו היא הנכונה ביותר מבחינה מרחבית וגם נתנו שטחי ציבור בהקצאה מבונה בתחתית המגדלים.

בהיבט התיאום עם המטרו- נלמד את ההתייחסות של נת״ע ואת ההשפעה של המגבלה הזו על דופן רחוב שלבים ושטחי הבנייה, אנחנו מבינים שיש לה משמעות גדולה להיתכנות הפרויקט. אני חושבת שהתצורה שהוצגה עונה על כל המגבלות המשמעותיות של הפרויקט הזה.
אני מודה לעדן בר – נוי ועדי בסיס שעשו מאמץ גדול בשנה וחצי כדי להביא את הפרויקט למקום הזה. אנחנו מבינים את המורכבות של הפרויקט כולם ביחד, מחויבים להתייחס אליו ואל האיכויות שלו בצורה שונה.

תומר אלפסי, מנהל חטיבה יזמית בחברת תדהר- אנחנו עם הסכמות רחבות של למעלה מ-80% מבעלי הקרקע. יש בשטח לא מעט בעלים, גם קטנים, שנצטרך להגיע איתם להסדר קנייני. אני חושב שהגדלת שפ״פ שיהיה בדיוק כמו שצ״פ יאפשר את השלמת העסקה מבחינה מסחרית ואת גודל יח״ד הממוצע ואת הזכויות הנדרשות. זו בקשה צנועה.

מיכה בר און, מיזמי הפרוייקט- נושא הזכויות שתומר הסביר מקשה עלינו. יש כאן הזדמנות לקדם את התכנית בהקדם עם שני יזמים מנוסים שרוצים לבנות את הפרויקט, אנחנו מתנהלים בנושא הזה כבר עשור בגלל המורכבות הקניינית והבעלות בקרקע. לעירייה יש בעלות בקרקע וכל מטר נוסף בתכנית שיתממש – יאפשר גם לעירייה ולציבור הרחב ליהנות ממנו. אנחנו בעידן של חוסר ודאות יזמי קשה מאוד.

החלטת מה״ע:

- מבחינתי זו תכנית קריטית וחשובה למרחב הזה. אני מודע למורכבות הקניינית שהיתה כאן ואני מודע להזדמנות שיש כרגע על השולחן. אנחנו נמצאים בשעת כושר עם התכנית הזו, ובשעת כושר צריך לקחת את מה שיש ולהתקדם אתו ולהבין שיש דברים שאפשר לעבודה איתם וכאלה שאי אפשר לעבוד איתם.
- נת״ע- אני רוצה להבין לעומק את המגבלות ולהבין מה אפשר לבנות בהינתן המגבלות. אם אני מבין נכון, למגבלות יש משמעות גדולה מאוד לקידום הפרויקט, אז אני רוצה להבין מה המשמעות ולהבין מי הגורמים בנת״ע שמטפלים בה וליצור שיח במידת הצורך.
- חיבור עתידי אופציונלי לתחנת מטרו עתידית, זה יתרום לבניין המשרדים. מניסיוננו- בתחנות מטרו אחרות, בחלק מהפעמים אנחנו יודעים להגיע להסדרים ובחלק לא, גם צוות עורכי התכנית צריך להכין חלופת אפס וחלופה מבוקשת- לא להגיע למצב שאין פרויקט בגלל הדבר הזה, אני בטוח שאפשר למצוא לכך פתרונות בהדסה או בסטטוטוריקה.
- בהיבט שטחי ציבור, אני מציע מבחינה יזמית להתקדם עם מה שיש. הפרויקט הזה חורג בצורה דרסטית ממדיניות ההקצאה בין השאר בגלל המבנה הקנייני שלו והצורה שלו, ברור לנו שמדובר במגרשים לא יעילים מבחינת בנייה ומבחינת הקצאות- צריך לדהור להפקדה כי להערכתי יהיו כאן עוד שינויים במדיניות הועדה וגם בתכנית תא/5500 לכן אין לנו את הפריבילגיות עכשיו לריב על היבטים שוליים יחסית. אני רואה את היבט השטחים מהצד השני ואומר שיכול להיות שמצב התכנוני העתידי, דרישות ההקצאה יהיו מחמירות יותר מבחינת שטחים.
- צריך לראות איך בקלות אפשר להגיע לועדה. סט מסמכים יהיה לא פשוט להכנה, זו מטלה לא קטנה בפני עצמה. אז כאן אני צריך לדעת שאנחנו יוכלים להגיע עם זה לועדה בשנת 2026.
- המשכיות רחוב שניצלר- אני מקבל את התפיסה שמבחינה קוגנטיבית יש חשיבות למעבר האורבני, אם נכנסות לשם מכוניות - אנחנו נעשה על זה עוד פגישה ונסגור את זה סופית.
- אפשר להתקדם עם הפרויקט כרגע כפי שהוצג עם ההשלמות הנדרשות. יש לפרויקט חישובת גדולה מאוד לפרוייקטים הסובבים והוא ברמת בשלות.
- מבקש לחתוך פה עניינים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
דרום מזרח שכונת שפירא, בין הרחובות ישראל מסלנט (מזרח), שדרות חכמי ישראל (צפון), בית חדש (דרום) ובית הקברות המוסלמי (מדרום מערב) בסמיכות לבניה קיימת בדופן הצפון מערבית.

כתובת:

ישראל מסלנט 15,17,19,21,23 , שדרות חכמי ישראל 116, בית חדש 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6974	מוסדר	חלק	116-117	

שטח התכנית:
3.223 דונם.

מתכנן:
אדריכל תכנית: מעוז פרייס אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: בלוקא אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: אלתר יעוץ בניה ירוקה

יזם: קרדן נדל״ן

בעלות: בעלים פרטיים

במגרש קיימים 2 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות כל אחד, סה״כ 40 יח״ד, וקומת חנויות בכיוון רחוב בית חדש. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 2 מבני שיכון טוריים בני 4 קומות כל אחד, סה״כ 40 יח״ד, וקומת חנויות בכיוון רחוב בית חדש. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה.

מצב תכנוני קיים:

התוכנית התקפה תא/מק/5120 " מסלנט 15-23 (אי זוגיים) "
פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 18.03.2025.
עקרונות התבע-
התוכנית קובעת שימושי מגורים ב 6 קומות מעל קומת קרקע פעילה (סה״כ 7 קומות) והקמת עד 94 יחידות דיור, וכן תוספת שטחי מסחר ושטח ציבורי בנוי.
בלב מרחב התכנון מוגדר אזור בייעוד שטח פרטי פתוח הנמצא בסמיכות ומפותח כחלק רציף מרחוב מסלנט. מרחב זה מוגדר בזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור ומשמש כמרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה.
התב״ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי ע״י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון כולל 2 מבנים למגורים בני 7 קומות סהכ הכוללים 88 יח״ד ומקיפים שטח פרטי פתוח, מבנה מס 1 ממוקם בצפון המגרש לכיוון רחוב חכמי ישראל, ומבנה מס 2 בדרום המגרש לכיוון רחוב בית חדש. שטחי הציבור, בהיקף של כ-400 מ״ר ,ממוקמים בקומת הקרקע במרכז המגרש, בין המבנה הצפוני והדרומי, ושטחי מסחר, בהיקף של כ- 511 מ״ר ממוקמים בחזיתות הפנות לרחובות ולשפפ.
מעל לקומת הקרקע, שני מבני מגורים בני 4 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה, שחזיתותיהן מופנות לרחובות הגובלים, לשפ״פ ולמבנים השכנים ממערב.
בלב המגרש מפותחת רחבה מגוננת שהיא שטח פרטי הפתוח לרווחת התושבים ומאפשרת מגוון רחב של פעילויות מקומיות אישיות וקהילתיות, רחבה זו מהווה חלק המשכי ורציף של המרחב הציבורי בשכונה.
השטחים הפתוחים הגובלים ברחובות והשפפ המרכזי יסומנו בזיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור.

נתונים		תכנית תא/מק 5120	תא/תעא/5120
סה״כ (למגורים)	מ״ר	7,852	7,942
שטחים עיקריים (למגורים) **	מ״ר	5,208	5,480
שטחי שרות***	מ״ר	2,644	2,462
מרפסות(בנוסף לשטח עיקרי)	מ״ר	1,128	1,056
מספר יח״ד		94	88
מספר קומות	קומות	בניין 1 ו -2 – 7 קומות	בניין 1 ו -2 – 7 קומות
גובה מבנים	מטר	קומה קרקע: עד 6.00 קומה טיפוסית :עד 3.30	קומה קרקע: עד 6.00 קומה טיפוסית :עד 3.30

*בנוסף 511 מ״ר עבור מסחר ו-400 מ״ר עבור שטחים ציבוריים מבונים
** אחרי המרת ממ״קים לפי הערה ו׳ לטבלה 5 בתכנית הראשית – סה״כ כ-34 יח״ד
*** תוספת שטחי ממ״דים מורחבים לפי תיקון 163 – סה״כ לכ-15 יח״ד

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח

העיצוב האדריכלי:

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – שני מבני מגורים בני 6 קומות, מעל קומת קרקע פעילה הכוללת שטחי מסחר בפינות המגרש ושטח ציבורי בנוי במרכז הבינוי. מבני המגורים כוללים 4 קומות טיפוסיות ושתי קומות בנסיגה. הבינוי תוחם שפפ מלבני הגובל ברחוב מסלנט בו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה

ימות השבוע והשנה. רמפת כניסה לחניון בתחום המבנה הבנוי, תמוקם בדרום המגרש מכיוון רחוב בית חדש.

א. גובה המבנים, מס׳ קומות ומפלסים :

מבנה מס׳ 1 : 7 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 30.00 מ׳.
מבנה מס׳ 2 : 7 קומות, גובה מבנה מרבי מעל כניסה קובעת - 30.00 מ׳.

ב. גובה קומות:

- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מטרים. יתאפשרו חריגות נקודתיות לגובה קומה של 6 מ׳ בהתאם למפלס הקרקע בפיתוח.
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מטרים.
- הבינוי המוצע כולל שתי קומות עליונות בנסיגה. גובה קומת הנסיגה הראשונה לא יעלה על 3.3 מטרים, גובה קומת הנסיגה השניה לא יעלה על 6 מטרים (כולל מערכות על הגג ומעקה גג עליון). בהתאם להוראות התכנית הראשית, תכסית קומת הנסיגה העליונה לא תעלה על 80% מתכסית קומת הנסיגה התחתונה. בשלב ההיתר תתאפשר הגדלת קומת הנסיגה התחתונה עד לתכסית מלאה של קומה טיפוסית.
- גובה הקומה של השימוש הציבורי לא יפחת מ- 4.5 מ׳ ברוטו רצפה עד רצפה.

ג. קווי בניין - כמופיע בתשריט התכנית הראשית

במזרח - לרחוב מסלנט קו בניין 3 מ׳
במזרח - לכיוון השפ״פ קו בניין 0 מ׳
בדרום – לרחוב בית חדש- קו בניין 0 מ׳ מעל הקרקע ונסיגה של 1.5 מ׳ בקומת הקרקע.
במערב – לחלקות שכנות 10 ו-7 - קו בניין 2.5 – 4 מ׳
בצפון – לשד חכמי ישראל קו בנין 3 מ׳
התכנית הראשית מגדירה כי בין מבנה 1 למבנה 2 ישמר מרחק מינימלי של 8 מטרים. תכנית העיצוב מציעה מרחק של כ-10 מטרים בין המבנים.

ד. תמהיל יחידות הדיור - יהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/5120 :

תמהיל גודל דירות			
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	כמות דירות
דירה קטנה מאוד	35-50	2	34
דירה קטנה מאוד	51-60	2	1
דירה בינונית	61-85	3	3
דירה בינונית גדולה	86-99	3-4	37
דירה גדולה	ומעלה 100	4	13

לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 60 מ״ר
לפחות 30% מיחידות הדיור תהיינה בינוניות גדולות בשטח כולל (פלדלת) של 70-100 מ״ר
לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו גדולות בשטח כולל (פלדלת) של מעל 100 מ״ר

1. התמהיל המוצע עומד בקבוצות הגודל שנקבעו בהוראות התב״ע אך אינו תואם את מדיניות שפירא תא/9142. כולל מרכיב גדול מאוד של דירות מיקרו- 38% מהדירות קטנות מ-43 מ״ר, המטרה בקביעת הוראה גמישה זו נועדה לייצר מגוון גם בתוך קבוצת הדירות הקטנות ולא ליצור נתח כה משמעותי של דירות בגודל הקטן ביותר הניתן לתכנון.
2. התכנית מייצרת רק 18 דירות יזם גדולות מ-55 מ״ר. הנתח הזה הוא המאפשר מלאי של דירות חדשות למכירה שיאפשרו למשקי בית של שלושה אנשים ומעלה להשתקע בשכונה לטווח בינוני וארוך (בסבירות גבוהה יותר מדירות התמורה), וזהו סוג הדירות שהניתוחים הפרוגרמתיים של תכנית מדיניות שפירא תא/9142 מעלים שחסרות בשכונה.
לפיכך, נבקש להקטין את כמות הדירות בקטגורית דירה קטנה מאוד ובמקביל להגדיל את כמות הדירות בגודל 66-85 מ״ר ובמיוחד את קטגוריית הדירות בגודל 86 מ״ר ומעלה.

התמהיל ייבחן ויוצג למהנדס העיר כתנאי לדיון בוועדה

ה. שטחים ציבוריים-
בתכנית מוקצים שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של כ 400 מ״ר עבור פרוגרמה שתקבע בתיאום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. הכניסה לשטח הציבורי תהיה מכיוון השפ״פ, במרכז המגרש. בנוסף שטחים נלווים בתת הקרקע לפרוגרמה הציבורית עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה בהיקף של עד-60 מ״ר. תיקבע חצר מוצמדת לשטחים הציבוריים בחפיפה עם חזית השימוש הציבורי בהיקף של כ- 70 מ״ר

2.1 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. **חומרים**

- גמר החזיתות, הקירות והבליטות האדריכליות ההיקפיות ושל הגזוזטראות, בטיח בהיר ו/או טיח אקרילי . חיפוי קשיח בהיר כדוגמת HPL, דקטון וכדומה יותר בקומת הקרקע וקומות הנסיגה ועבור הדגשות עיצוביות. זגוגיות החלונות בזכוכית שקופה, עם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של 14%.
- חומרי הגמר יתאמו להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ויאושרו סופית במסגרת היתר בניה על ידי אדריכל העיר.

ב. **מרפסות -**

לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
בהתאם למאושר בתא\5120, ניתן להבליט מרפסות עד 1.4 מ׳ מעבר לקווי בניין לרחוב, ועד 1.2 מ׳ ממישור החזית הבנויה, מעל תחום השטח הפרטי הפתוח. הדופן הפונה לרחוב בית חדש לא תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו המגרש.
מרפסות קומות הנסיגה תהינה בחפיפה למרפסות שמתחתיהן בתחום קווי הבניין ובתחום הנפח הבנוי.

ג. **מסתורי כביסה**

יתוכנן מסתור כביסה לדירות בנות יותר מכיוון אויר אחד הפונות לגבול המגרש המערבי. ליתר הדירות, הפונות לרחובות הראשיים ולשפ״פ, יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.

ד. **הצללות וסגירות חורף**

לשטחים המסחרי תתאפשר הצמדת אזורי ישיבה וסגירות חורף ובתנאי שלא יחסמו מעברים ציבוריים ומדרכות. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד׳ ויאושרו במסגרת רישיונות עסק.

ה. **שילוט**

קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. שילוט קבלן על חזיתות מבנים יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח׳ השילוט העירונית.

ו. **פרגולות-**

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (יידרש פרט אחיד לכל הבניין), ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין בעת מתן היתר בניה הראשי לאותו בנין ובהתאם לחוק.

ז. **חזית חמישית**

- תותר הצבת מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מזגנים וכד׳ על גג המבנים. המתקנים הטכניים על הגגות יטופלו אקוסטית בכפוף לחו״ד אקוסטית שתאושר ע״י הרשות לאיכות הסביבה.

ח. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. **יחס להנחיות מרחביות:**

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

2.2 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. **שימושים**

מסחר, לובאי מגורים, שטחי ציבור מבונים, חדר אצירה למערך פינוי האשפה (בבניין 1) כמו כן חדרי אופניים ושטחים טכניים ותפעוליים.

ב. **כניסות המבנים**

בניין 1, כניסה מכיוון שד׳ חכמי ישראל. בניין 2, כניסה מכיוון לרחוב בית חדש. לכל אחד משני הלובאים מתוכנן המעבר המקשר אותם לשפ״פ המרכזי בגישה ישירה.
הכניסה למבנה הציבור יהיה ממרכז השטח הפרטי הפתוח.

ג. **חזית מסחרית**

מתוכננים שטחי מסחר. חזיתות המסחר פונות לשלושת הרחובות ההיקפיים וכן לשטח הפרטי הפתוח.

ד. **שטחים משותפים בנויים**

בקומת הקרקע ימוקמו חללים משותפים כגון לובי ומבואות לשימוש דיירי המגורים, כמו כן ימוקמו בקרקע שטחים עבור פינוי אשפה ומתקנים טכניים.

2.3 <u>נגישות</u>

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

2.4 <u>תנועה</u>

כניסה למרתפי החניה תהיה מרחוב בית חדש בקצה המערבי, דרך רמפה מקורה בתחום תכסית הבניין.
תקן חניה לרכב פרטי יהיה בהתאם לתכנית הראשית:
תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות עד כ55- מ״ר (פלדלת) אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. סה״כ מתוכננות כ- 51 חניות במגרש.
תקן חניה לאופניים: יהיה 1:2 ליחידת דיור. 300 :1 עבור מסחר, 100 :1 עבור ציבורי.
חניות האופניים יתוכננו בפיתוח ובחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתפים.
פריקה וטעינה למסחר תתבצע במפלס הרחוב בשתי נקודות- אחת ברחוב חכמי ישראל והשנייה ברחוב מסלנט.
רחוב בית חדש, הגובל בפרויקט מדרום, יתוכנן כרחוב משולב, המיסעה בו תצומצם לרוחב של עד 5 מ׳, תורחב המדרכה הצפונית ויונמך הפרש הגבהים בין המדרכה למיסעה.

2.5 <u>מערכות</u>

אוורור מרתפים- לא תותר הוצאת אויר מחניונים בתחום השטח הפרטי הפתוח. חדרי גנרטור וחדרי משאבות יחוברו בפירים העולים לגג המבנים.
מנדפים- עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחוברו ע״י פירים העולים ישירות לגג המבנים, הפתרונות המוצעים יביאו בחשבון את הפרשי המפלסים בין המבנים השונים. פירים העולים לגג המבנים וארובה בגובה יקבעו בגובה של עד 2 מ׳ מעל רצפת הגג העליון.
חדרי חשמל
חדרי חשמל מרכזיים, חדר גנרטור וחדרי שנאים של חח״י, ימוקמו במפלס התת הקרקעי. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה מדפנות חזית הצד של המבנים, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה. לא תותר שהייה, הצבת ספסלים בתחום אזור השפעת חדר הטרפו.
אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

מערך האשפה לכלל המתחם יהיה משולב- איסוף האשפה יהיה בחדרים יעודיים בתת-הקרקע, תוך הפרדה מלאה בין מערכי פינוי האשפה של השימושים השונים, ומהם תשונע האשפה במעלית לחדר המתנה בקומת הקרקע של בניין 1. פינוי האשפה העירוני יהיה על קרקעי מחדר ההמתנה של המכלים הממוקם בקרבת רחוב חכמי ישראל.

הנחיות אקוסטיות

ע״פ התב״ע (תא/מק/5120), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו״ח אקוסטי, הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתוכנית והמשפיעים על התוכנית.

קרינה

ישמרו מרחקי הפרדה מאזורי שהייה, עפ״י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ממקורות קרינה וחדרי טראפו בתחום הפרויקט.

תשתית תת קרקעית

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב׳) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית . כל תחנות השנאים יהיו פנימיות.

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)

כיבוי אש

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהיקף המגרש כמוצג בתכנית הפיתוח ולא תפגע בפיתוח הרחובות הסובבים , ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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)

2.6 <u>בניה בשלבים:</u>

בנייה בהינף אחד.

3. <u>הנחיות הפיתוח הסביבתי- כללי</u>

נספח הפיתוח הנופי מתייחס לכל השטחים שירשמו כזיקת הנאה לציבור, לשטחים הציבוריים הפתוחים, למדרכות, לשבילים ציבוריים ולשטח הפרטי הפתוח, ובהתאם להנחיות פיתוח נופי של עיריית תל אביב.

3.1 <u>מדרכות בהיקף המגרש</u>

-השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב

-במדרכות אלו יפותחו בתי גידול לעצים, מתקנים וכיו״ב, בהתאם להוראות העירוניות ובהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב.

3.2 <u>שטחים פתוחים</u>

השפ״פ יפותח כמרחב ציבורי פתוח למעבר ושהייה הולכי רגל. תתאפשר בו הצבת רהוט רחוב כגון- ספסלים, ריהוט, שבילים, מצללות, מתקני ספורט, חניות אופניים ונטיעת עצים כהגדרתם בתכנית הראשית. תכנון השפ״פ ישמור על רציפות כחלק ממערך השטחים הפתוחים בשכונה ויהווה המשך רציף לרחוב מסלנט. שטח השפ״פ כ- 0.8 דונם וכולו מסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור מתחת לשפ״פ תותר הקמת חניון, וכן תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים פרטיים וציבוריים. לא יותרו הקמת חדרי טרפו או מיקום מערכות פרטיות של המגורים המגבילות את אופן השימוש בשפ״פ.

3.3 <u>זיקות הנאה</u>

זיקות הנאה ירשמו בשטח הפרטי הפתוח בלב הפרויקט, ברצועה ברוחב 1.5 מ׳ בקומת הקרקע לכיוון רחוב בית חדש ובמרווח הקדמי בשדרות חכמי ישראל. פיתוח זיקות ההנאה יכלול תכנון וביצוע של כל התנאים הדרושים לרווחתם של המשתמשים לרבות תאורה, ניקוז, השקיה, מעקות ומסעדי יד, מעברים לעגלות ולאנשים עם מוגבלויות, ריהוט גן, מתקני משחק.

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי התכנית יהיו פנויים מבנייה וכל תכסית תת קרקעית. שטח זה יחולק לכ- 10% בגינון על קרקע טבעית ו-5% כשטחים מרוצפים. שטח משמעותי מתוך השטח הפנוי מבנייה ירוכז בשפ״פ ויאפשר שתילה משמעותית, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

3.4 <u>נגישות</u>

על כל השטחים שלגביהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור חלה חובת הנגשה לכלל האוכלוסייה.

3.5 <u>צמחייה ונטיעות עצים</u>

עצים לשימור:

יש להגן על העצים שנשארים בשטח והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליווי הממונה על העצים.
עצים להעתקה:העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר ובאישור אגף שפ״ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם הפרויקט למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.

עצים חדשים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ״ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. 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 הציבור״ 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.
- 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.

3.6 <u>ניקוז ע״ג הקרקע</u>

- שיפועי הניקוז בשטחים מרוצפים לא יפחתו מ 1.5% ולא יעלו על 5%. בשטחי הגינון לא יפחתו שיפועי הניקוז מ 2%.
- בשטח הפרוייקט יבוצע ניהול נגר בהתאם לחוברת ההנחיות לניהול נגר של עיריית תל אביב יפו. תכנון השטחים הפתוחים ינצל את תוואי הקרקע של המגרש להשהייה של מי הנגר. תינתן עדיפות להזרמת מי הנגר העילי בערוגות השטחים המגוננים במתחם ובכך להפחית את הספיקות וכמויות המים היוצאים משטח המגרש. פרטי הפיתוח ותכנון הערוגות יתוכננו באופן שתאפשר זרימת מי נגר מאזורי הריצוף אל תוך שטחי הגינון.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו״ח הצללות והעמדת המבנים

בוצע ואושר ניתוח הצללות לפרויקט.

ב. יעילות אנרגטית

א. דירוג אנרגטי: על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת״י 5282 בדירוג אנרגטי **B** ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדיור בפרויקט לא יפחת מ-**C**, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ב. חימום מים לשימוש סניטרי: חימום מים לשימוש סניטרי (מקלחות) יבוצע באמצעות משאבות חום שימוקמו על גגות הבנין ו/או במסתורים טכניים ע״ג החזיתות, ובאופן שאינו סותר הנחיה אחרת לעניין מסתורים טכניים / מסתורי כביסה / חזיתות.

ג. ייצור אנרגיה: על גבי הגגות בפרויקט יותקנו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (פוטוולטאית) לפי תכנית הגגות המאושרת ע״י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

ג. חסכון במים וניהול מי נגר

ראה סעיף 3.3 (זיקות הנאה) לעיל

תכנית הפיתוח תתואם מול המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.

ד . איוורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאוורור טבעי, יאווררו ע״י מערכת יניקה מאולצת.

- יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש של שני כיווני אויר לפחות, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ – 52 אינטש.

ו. חזית חמישית

יתוכנן גג מועיל, גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא ייפחת - מ-50% מסך שטח הגגות בתכנית, **<u>כולל</u>** שטחים טכניים המיועדים למערכות כגון חימום מים, ייצור חשמל במערכות פוטוולטאיות, איקלום וכד׳. חומרי הביצוע יעמדו בתקנים המפורטים במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ואנרגיה תא/9144, נספח 7 (גגות מועילים).

<u>5. גמישות:</u>

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

1. <u>תנאים להיתר בניה:</u>

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
7. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
8. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת״ש ואדריכל העיר.

2. <u>תנאים לתחילת עבודות:</u>

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א׳) לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת״י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

3. <u>תנאי לתעודת גמר:</u>

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ״ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ״ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. 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-**BC** לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED** ברמת **GOLD**.
9. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

חו״ד צוות: מוגש ע״י יח׳ אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום

מומלץ לאשר את התכנית ולקדמה לדיון בוועדה המקומית בתנאי עמידה בדרישות הבאות:

1. אישור תמהיל יחידות הדיור.
2. עמידה בדרישות המחלקה לבניה בת קיימא

3. אישור אדריכל העיר ואגף שפע לתכנית הפיתוח וזיקות ההנאה.
4. אישור הגורמים הבאים:

אגרונום העיריה לסקר העצים ומתן הנחיות לשימור העצים.
אגף התנועה.
היחידה לאיכות הסביבה.
אגף הכנסות מבניה למתווה הסכם תחזוקה לשטחים הפתוחים.
מחלק תברואה לפתרון האצירה ופינוי האשפה.

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי, אורן רחמים	במידה וקיימים או מתוכננים פילרים במדרכות (כולל מדרכות בזיקות הנאה), יש להצניעם בתוך קווי המגרש כך שלא יהוו מופע במדרכה וכל זאת בתיאום עם הגורם הרלוונטי. חדרי טרפו מתוכננים, ימוקמו בתת הקרקע, מתחת למבנים הסחירים ויתנו מענה גם למבני ציבור בתוכנית. יש לתאם תוכנית עיצוב מול מח׳ מאור – מריאנה קופמן
מי אביבים יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות
איכות סביבה מירי אידלסון	הועברו הנחיות לשלב תכנית העיצוב. לא התקבלו חומרים. אין מניעה שימושים רגישים בתחום המגרש
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, דינור ישראלי, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	יש להתניע הסכם הקמה להקמת שטחי ציבור מול נכסים המהווים תנאי לפתיחת בקשה להיתר.
מבני ציבור רון הנזל	לא נקבע עדיין שימוש ציבורי, יידרש תיאום מול אגף מבני ציבור להמשך התכנון, נבקש שהחצר שמוצמדת לשטח הציבורי הבנוי תהיה כולה בתחום החזית הציבורית, תסומן זיקת הנאה בתחום השפ״פ עבור גישה וכניסה לשטחים הציבוריים הבנויים ולא תותר העברת תשתיות דרך השטח הציבורי הבנוי. יוצע פתרון שלתקרת בטון כפולה שבה יעברו המערכות והתשתיות שיורדות מהשימושים הסחירים מהקומות העליונות שמתחת לשטח הציבורי.
מנהל החינוך אורית בן אסא, עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה אירית לבהר גבאי, עמית פרץ, אירה זילברמן, אלמוג כהן ויימן	הנספח מתואם וכלל הנושאים מקובלים.
רישוי יבגניה פלוטקין	מאחר ומוצע היתר אחד ובניין אחד עם שני אגפים- יש לציין זאת ולא להתייחס למבנים הוצעים כמבנים נפרדים אלא כאגפים. יש להבהיר את השימוש בגג של החיבור- יש להבהיר מה המרחק בין הבניינים ומה יש בחלק המחובר. צריך לדייק בניסוח- ברגע שמגדירים את הנושא הנ״ל, כי אחרת עשויה להיות בעיה בעתיד בבקשה לפיצול היתרים. בליטת מרפסות לכיוון שפ״פ- מההדמיה נראה שההבלטה מוצעת מעבר לדופן החזית- אם קיימת הבלטה- יש לסמן מה רוחב המרפסת לכיוון השפ״פ כי זה ע״ח שטח אפקטיבי של שפ״פ.
שימור ירמי הופמן/ נדיה, חמלניצקי/הדס נבו גולדברשט/רינת מילוא	אין התייחסות

אסטרטגית חגית נעלי יוסף, תמי כורם, יעל נויפלד, אלה ובר, הילה לובנוב, אבי פרשה	אין התייחסות.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	הפרויקט הגיש את כל המסמכים להם נדרש לפי המדיניות העירונית וקיבל הערות. יש לתקן ולשלוח לאישור. הדראפט מאושר.
שפע לימור פרי	נשמח לשבת שוב על התכנית פיתוח, לא אישרנו אותה בתצורה שלה כרגע, נבקש פגישת תיאום נוספת.
צוות מלווה תכנית עדן בר - נוי	הפיתוח המוצע עשה מאמץ רב לפתח את השפ״פ המרכזי כשצ״פ מבחינה פונקציונלית, יש אתגר של שיפוע לכיוון הרחוב. צוות התכנון עשה מאמץ להטמיע את ההנחיות שלנו להגדלת השטח המגונן על חשבון השטח המרוצף ככל הניתן.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** שושנה	הפרויקט קודם בשיתוף פעולה מעולה מצד המתכננים והיזמים. נעשה מאמץ נוסף לשימור עצים קיימים על אף הפרשי המפלסים. נשמח לראות את הפרויקט קם ונבנה.
ס. מה״ע אורלי אראל	אין מה להוסיף מעבר לחוו״ד הצוות.

יזם/אדריכל התכנית:

היה שיתוף פעולה לאורך כל הדרך ושימשיך כך. מרוצים מהתהליך.

החלטת מה״ע:

- מאשר לקדם את תכנית העיצוב.

החלטת מה״ע פירוט:

הצלחתם לייצר תכנון שלא מרגיש נטע זר בשכונת שפירא, זה שידעתם לתפור שלוש שכבות תכנוניות, עם הפרשי מפלסים, חזית מסחרית מסחר שטח ציבורי ומגורים בקומפלקס כזה עם שטח פתוח, נעשתה עבודה טובה מאוד אדריכלית ותכנונית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:
שכונת כפיר, מזרח תל אביב – יפו
גבול דרומי דרך חיים בר-לב
גבול מערבי- דרך משה דיין
גבול מזרחי – רחוב בר כוכבא משה בריל
רחוב חוצה (צפ'-דרום) : רחוב הרב רפאל אנקאווא

כתובת: שכונת כפיר

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלקה	חלקיות חלקה
6132	מוסדר	198	מלא
6132	מוסדר	349	מלא
7423	לא מוסדר	8-12	מלא
7423	לא מוסדר	15-17	מלא
7423	לא מוסדר	20	מלא
7423	לא מוסדר	24	חלקי
7423	לא מוסדר	27-29	מלא

שטח התכנית : 72.5 ד'

צוות העבודה:

<u>עיריית תל אביב-יפו :</u>
מח' תכנון מזרח
היח' לתכנון אסטרטגי
אגף הכנסות מבנייה ופיתוח
היח' הקהילתית להתחדשות עירונית
מחלקת שימור
אגף התנועה, היח' לתכנון ארוך טווח
תחום מקרקעין
השירות המשפטי

<u>צוות התכנון :</u>
תכנון : בר לוי אדריכלים – עדן בר, ראם מאיר, אלאא מנסור
נוף : יאיר לנדאו
תנועה : אליה הנדסה – גאולה גוטנמכר
שמאות : יותן לוי – עמית שוהי
מי נגר וסביבה : חברת יוזמות
חברה: פיפל – איתן סרבר ורן הורוביץ
תשתיות: ה.מ.ד.י
ניהול פרויקט: מאיה דוידסון – ניהול יזמי
יזם: הוועדה המקומית עיריית תל אביב – יפו

בעלות: פרטיים, מדינה (חלמיש), עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

<u>המרחב הבנוי</u> - הבינוי המקורי משנות ה-70 נשמר כמעט כפי שהוקם, על איכויותיו האדריכליות והפלסטיות. המרקם נותר מרווח ובעל צפיפות אובייקטיבית וסובייקטיבית-תחושתית נמוכה. תוכנית ההרחבות שאושרה לשכונה בשנות ה-90 כמעט ולא מומשה. מצבם הפיזי של המבנים מיושן ומדורדר. בחלק ניכר מהדירות נסגרו מרפסות וחלקים מקומות הקרקע נחסמו על ידי גדרות וחסמים אחרים הן כלפי הרחובות והן כלפי החצרות. דפנות השכונה מנותקות מהסביבה על ידי חניונים והפרשי מפלסים משמעותיים. בשכונה קיימת בנייה בלתי מוסדרת אשר מנעה בחלק מהמקרים את השלמת הקמתם של המבננים המקוריים.

במרחב התכנון ישנם 5 מבננים, בנוסף לכך בחלק המזרחי קיים מתחם דיור מוגן. מבננים אלו מכילות 450 יח״ד (ממוצע שטח דירה הוא 67 מ״ר) ו661 חדרי דיור מוגן (ממוצע שטח חדר הוא 34 מ״ר. כל מבנן מתוכנן סביב חצר פנימית, אשר מהווה גינה פרטית לתושבי המנן.

<u>המרחב הציבורי</u> - המרחב הציבורי בשכונה לא מתפקד באופן בו תוכנן. המרחב משמש בעיקר לתנועת וחניית רכבים, עם מיעוט צמחיה והצללה. השטחים המשמשים את הרכבים למעבר וחנייה אינם מוסדרים בייעודי קרקע סטטוטוריים מתאימים. כל הכבישים והחניות ממוקמים על מגרשים בייעוד מגורים, למעט אלו ברחוב אנקאווא. החצרות המרכזיות במבננים גדולות ומאופיינות בטופוגרפיה משמעותית המקשה על שימוש בהן. החצרות הפרטיות מתוחזקות ע״י עיריית תל אביב והתושבים משתמשים בהן באופן מועט בלבד.

השכונה נתפסת כיחידה עצמאית ומובחנת, אינה כוללת כמעט שימושים נוספים למעט מגורים ואין בה מוקדי משיכה משמעותיים. בפרויקטים חדשים בשכונה שהושלמו בשנים האחרונות או כאלה הנמצאים בתהליך בנייה, משולבת קומת קרקע מסחרית כלפי רחובות מח״ל ובר-לב.

תכניות תקפות:

<u>תכנית מתאר תל אביב – תא/5000</u>

- ברצועה הצפונית הגובלת ברחוב מח״ל הוגדרה השכונה להתחדשות עירונית בדומה לכלל מרחב כפר שלם. הגדרה זו מאפשרת מגורים בבנייה עירונית ובנייה עד ל-15 קומות ולרח״ק מירבי של 4. סימון רצועה זו תחת ההגדרה המתארית של מתחם להתחדשות מאפשר מתן שלושה תמריצים
  - אפשרות לתוספת של 1 רח״ק (עד לרח״ק 5)
  - חישוב רח״ק באופן ממוצע
  - עליה נקודתית חריגה לסביבתה במדרגת גובה (עד ל- 25קומות).
- חלקה הדרומי של השכונה מוגדר כמגורים בבנייה עירונית נמוכה ,בו מותרת בנייה של עד 8 קומות והגעה לרח״ק מירבי של 3. אזור זה אינו זוכה לתמריצים המתאפשרים מכוח הסימון המתארי של מתחם להתחדשות כמפורט לעיל.
- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון – אזור תכנון 907א׳ - מרחב התכנון נמצא **מחוץ** ל-״מרחב להתחדשות עירונית״
- נספח תשריט איזורי ייעוד – רוב שכונת כפיר בייעוד ״אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה״
- נספח תחבורה – שכונת כפיר גובלת בצד הדרומי בדרך חיים בר לב אשר מוגדר בנספח כדרך עורקית רב-עירונית, ובצד המערבי גובלת בדרך משה דיין המוגדרת כדרך עורקית עירונית המלווה בקו הצהוב ושביל אופניים. בצד הצפוני השכונה גובלת בדרך מח״ל אשר גם היא מלווה בשביל אופניים.
- נספח עיצוב עירוני – רוב מרחב התכנון מוגדר בבינוי של עד 8 קומות

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון - הגדרה זו מאפשרת מגורים בבנייה עירונית ובנייה עד ל 20- קומות ולרח"ק מירבי של 1 + 3. הסימון מאפשר מתן שלושה תמריצים : (1)אפשרות לתוספת של 1רח"ק (עד לרח"ק 4) (2) חישוב רח"ק באופן ממוצע (3) ,עליה במדרגת גובה (עד ל-קומות).
- **נספח תשתיות** – על דרך חיים בר לב ועל דרך משה דיין קיימים רצועות מים

תכנית מתאר תל אביב – תא/5500 (בהכנה)

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון – אזור תכנון 907א' – מרחב התכנון נמצא **בתוך** תחום "מרחב להתחדשות עירונית".
- נספח תשריט אזורי ייעוד – רוב שכונת כפיר בייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה"
- נספח תחבורה –דרך חיים בר לב , דרך משה דיין ודרך מח"ל שלושתם מקיפים את הפרויקט ומלווים ברשת "רשת אוטובוסים ראשית" ו"שביל אופניים". בצד המערבי על דרך משה דיין עובר בקו הצהוב.
- נספח עיצוב עירוני – רוב מרחב התכנון מוגדר בבינוי עד 9 קומות.
- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון - - הגדרה זו מאפשרת מגורים בבנייה עירונית ובנייה עד ל 20- קומות ולרח"ק מירבי של 1 + 3. הסימון מאפשר מתן שלושה תמריצים : (1)אפשרות לתוספת של 1רח"ק (עד לרח"ק 4) (2) חישוב רח"ק באופן ממוצע (3) ,עליה במדרגת גובה (עד ל-קומות).
- **נספח תשתיות** – לפני הנספח חוצה במרחב התכנון קו 'מסדרונות אקולוגיים עירוניים' (על דרך זכריה רצאבי). בנוסף רוב התכנית מסומנת כ'תשתית עירונית ירוקה' בעיקר באזור החצרות הפנימיות.

השוואה בין תשריטי תוכנית המתאר (5000 / 5500)

תא/1790

תכנית לאיחוד וחלוקה אדמות כפר שלם. מתן תוקף 1985.
תכנית מפורטת, חלק מתכנית תא/ 460 (שכונה ח').
ביטול דרכים ישנות (ניתן לזהות בצילומי אוויר ישנים) וקביעת מבנה השכונה כפי שמוכר כיום (ברובו) – ייעודי קרקע ומבנה פיזי.
רחוב אנקאווא הוא ציר התנועה היחיד שעובר דרך השכונה.
סה"כ 1,156 יח"ד, בשטח של עד 110 מ"ר (ברוטו), צפיפות

נטו 18.5 יח״ד/ד׳ (14.5 יח״ד/ד׳ עם שפ״פ).
גובה 4 / ק׳+4 / ק׳+8.
600 יח״ד בתחום הקו הכחול (צפיפות נטו X / 12.8 יח״ד/ד׳).

3/06/15

תכנית רישום שיכונים ציבוריים כפר שלם, סלמה ח׳, שכונת כפיר. קביעת תכנית ל״שיכון ציבורי ,״לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין .מתן תוקף 1985

תא/ 2588

הרחבות דיור בשכונת כפיר. שינוי לתכנית תא/ 1790 ולתרש״צ 3/06/15. מתן תוקף 1994
הגדלת שטחי המגורים ללא הוספת יח״ד (קיימים ועתידיים בתחום התכנית) בייעוד ״מגורים״ בלבד, וביטול ייעוד ״מרפאה״.
תוספת 25 מ״ר עיקרי ליח״ד (סה״כ 135 מ״ר ברוטו). ביח״ד בקומות עליונות תותר הרחבה בחדרי יציאה לגג.
באזור מגורים ד׳ שטח עיקרי ממוצע 110 מ״ר ליח״ד, שטח שירות ע״ק 25 מ״ר.

תא/מק/5081 שכונת כפיר - מגבלות בנייה לפי סעיפים 78-77

פרסום: 10.04.2024
מטרת התכנית:
התחדשות מרקם המגורים בתחום המוצע בהתאם למתווה מדיניות המאושרת לשכונת כפיר (תא/מק/9100).
תנאים ומגבלות להוצאת היתרי (חלקות 8,10,12,20):

- תותר תוספת ממ״דים / פתרון מיגון אחר.
- יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1).
- יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים.
- שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית לא יבואו בחשבון כחלק מ״המצב הנכנב״ במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית נמוצעת. סעיף זה לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית.
- לא יותרו היתרים מתוקף תמ״א/38 על תיקוניה.

חלקה 15 ״מבנן הליבה״:

- תותר תוספת ממ״דים / פתרון מיגון אחר, בתיאום עם מחלקת השימור.
- יותר מימוש הרחבות מתוקף תכניות הרחבה תקפות (כולל ג/1), בתיאום עם מחלקת השימור.

- יותרו שיפוצים ושינויים בחזית המבנה שאינם כוללים תוספת שטחים, בתיאום עם מחלקת השימור.
- שטחי בנייה שיתווספו ממועד החלטת הועדה המקומית לא יבואו בחשבון כחלק מ"המצב הנכנב" במסגרת הבדיקה הכלכלית לתכנית נמוצעת. סעיף זה לא יחול על בקשות להיתרי בניה שעברו תנאי סף ונקלטו במערכת טרם מועד החלטת הועדה המקומית.
- לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א/38 על תיקוניה.
- לא תותר הריסת כלל הבינוי או חלקים ממנו בגוש 7243 חלקה 15.

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

מדיניות קיימת:

<u>מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר תא/מק/9100</u>
מתן תוקף 2023
עקרונות תכנון:

- בניין לשימור – מוצע שימור מבנן בלב השכונה בתצורתו המקורית ושינוי ייעודו לשימושים ציבוריים
- שטחים ירוקים - חיזוק השלד הירוק הקיים וחיבורו לפארק מנחם בגין ולמרחב העירוני הסובב אותו.
- גבהי בינוי בינוי היקפי סביב חצרות משותפות המאפשרות מפגש וחיי קהילה, בהתאם לעקרונות התכנון המקוריים של השכונה.
- דופן פעילה - יצירת דופן פעילה בה ישולבו שימושי מסחר ו/או תעסוקה.

שלביות ההתחדשות מייצרת בהתאמה גם שלביות וקורלציה בהקצאת השטחים הציבוריים כך שהפרוגרמה הציבורית תתממש במקביל לשלביות, למימוש ולתוספת המגורים בשכונה
עצימות בנייה:
גובה הבינוי המוצע בפנים השכונה יהיה עד 8.5 קומות על מנת לשמור על קנה מידה מתון ומותאם מקום.
בהיקף השכונה ועל דפנות רחובות בר-לב ומשה דיין גובה המבנים יהיה בנייה מרקמית משולבת בנייה של עד 12 קומות.
על דרך בר-לב יבוטלו החניות הקדמיות לטובת יצירת דופן פעילה בה ישולבו שימושי מסחר ו/או תעסוקה.
בנוסף, הבינוי החדש על דרך משה דיין יאפשר גישור על הפער הטופוגרפי הקיים ושיפור ההלכתיות והקישוריות לפנים השכונה.

שימור:

עקרונות שימור: רצף ציבורי - מענה לצרכי תושבי השכונה והרובע, שילוב שימוש מסחר מקומי מצומצם, החצר המרכזית של המבנן תישאר פתוחה, בעלות – עירונית.

מבנן הליבה: ישנה את ייעודו ממגורים למבנה ציבור. יכיל שימושים ציבוריים מגוונים ויהפוך למוקד שכונתי לרווחת התושבים. ישומר ויותאם לשימושים ולצרכים כפי שיקבעו במסגרת התכנון המפורט. המבנן קיימות בו כיום 110יח"ד אשר יועברו למבננים המתחדשים במסגרת תכניות שיקודמו. המבנן יוכל בנוסף להכיל דיור מוזל להשכרה בבעלות עירונית שיאפשר לתושבי והאזור להמשיך ולהתגורר בה לאחר ההתחדשות.

התקיימה וועדת שימור, ישיבה מס׳ 04-22 שנערכה ב- 21.06.2022 והוחלט להתקדם עם מדיניות שכונת כפיר לוועדה המקומית, בכפוף לבדיקת היתכנות כלכלית, נכסית ומשפטית.

<u>מסמך המדיניות לדרך לח״י בר-לב (תא/מק/9099)</u>

אושר ב-12/2020 ומגדיר אותו כ״רחוב מטרופוליני״ המתעדף שהייה, קישוריות וחצייה, גיבוש תפיסת עולם תכנונית תוך המשך תפקודו כעורק תנועה אזורי ושימורו כאחת **מהכניסות** הראשיות לעיר וחיזוק הקשר העירוני לפארק. לאורך הציר מוצעת בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות (במוקדים וצמתים מרכזיים מסויימים מוצע לבחון אפשרות עליה לגובה של עד 25 ק׳) עם קומת קרקע פעילה. מסמך המדיניות ממליץ על קידומם של ״מרחבי חצייה״ המוגדרים כמרחבים הכוללים שדה ראייה רחב, אפשרות שהייה והמתנה לחצייה בצורה נוחה ומרחבים פתוחים משני עברי הרחוב.

מצב תכנוני קיים:

מדיניות תכניות תקפות (מפורטות/הרחבה): תא/ 5500 (בהכנה), מסמך מדיניות שכונת כפיר, תא/1790, תא/2588, 3/06/15

יעוד קיים: מגורים, מגורים מיוחד, שפ״פ, שצ״פ, שב״צ, דרך מוצעת
שטח התכנון: 72.5 ד׳

מצב פיזי קיים:
שכונת כפיר מהווה חלק משכונות כפר שלם וממוקמת מצפון לדרך בר לב וממערב משה דיין.
האופי העירוני של הבלוקים העירוניים בשכונת כפיר נשאר כפי שתוכנן במקור כך שבכל בלוק ישנו מרחב קהילתי משותף, ירוק ופתוח, אשר עובד כרשת פנימית ירוקה. אזורים אלו מטופחים ושמורים הכולל עצים מכובדים.
מנגד, השכונה אינה מחוברת לעיר הסובבת אותה דבר המתבטא בקומת קרקע פרטית, ריבוי חניונים סובב את הבלוקים הבנויים, דפנות השכונה מנותקות מהרחובות העירוניים:
א. בינוי המרוחק מדופן רחוב בר לב מדרום.
ב. הפרש טופוגרפי לכיוון רחוב משה דיין במערב.
את השכונה חוצה רחוב אנקווא (צפון דרום) המשמש כציר תנועה בשלד העירוני.
לא כל הבלוקים המפורטים בתכנית המאושרת מומשו, יח״ד שמומשו בגבול התכנון: 450 יח״ד.
אופי הבינוי הינו של מבני חצר של 3-4 קומות ומגדלון של 6-7 קומות בבלוק.מצב המבנים נמצא בתהליך של התדרדרות, לשכונה תכנית הרחבות מאושרת אשר ברוב המקרים אינה מומשה.
בחלקה 8 הצמודה לרחוב משה דיין ישנם מס׳ מבנים לא מוסדרים בתחום בעלות ׳חלמיש׳ וכן בית כנסת לא מוסדר הממוקם בחלקו על שצ״פ ובחלקו האחר על חלקת מגורים.
שטח בנוי בפועל:

מבנן	מס׳ יח״ד	שטח בנוי בפועל (מ״ר)
2	80	6,970
3	110	8,130
4	102	7,890
5	102	7,960
6	56 + לא מוסדרים	4,418

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:
התחדשות עירונית בשכונת ׳כפיר׳ במתווה של פינוי בינוי תוך יצירת שכונה עירונית המתחברת לרשת הסובבת ושימור דופן מבנן ״הליבה״ הממוקם בלב השכונה.

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. קביעת הוראות לפינוי והריסה של 4 מבננים וחלקית מהמבנן החמישי (מבנן הליבה). המבננים מכילים בניינים של 4-5 קומות ובניין של 8 ק׳ הכוללים 450 יח״ד. והקמת 18 מבנים חדשים של עד 20 ק׳ בהתאם לתכנית מתאר תא/5500 מסמך מדיניות להתחדשות שכונת כפיר תא/מק/9100. שינוי ייעוד מגורים מייעוד ״מגורים״ , ״שפ״פ״

לייעודים "מגורים ד'", "שצ"פ", "שב"צ", "דרך מוצעת", "דרך או טיפול נופי" וקביעת הוראות לגביהם. קביעת מערך דרכים ורחובות תוך חיבורות לרשת העירונית הסובבת. קביעת זכויות בנייה בשטח המבונה, קביעת מתחמי איחוד וחלוקה.

2. קביעת 10% מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית וכן בכל מבנן ,יוגדרו כדיור בהישג יד (דב"י), בהתאם למדיניות העירונית לנושא. במסגרת מבנן הליבה הכולל דופן/אגף לשימור, מומלץ על התאמת מרכיב המגורים המיוחדים (דב"י), ליח"ד הכלולות והמיועדות לשימור, בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ורשות הדיור.
3. קביעת הוראות בינוי למבנים הכוללות גובה, שווי בניין, קומות, תכסית.
4. קביעת הוראות שימור מבנה חזית מערבי הפונה אל רחוב אנקאווא במבנן הליבה המרכזי.
5. קביעת שימושי מסחר והוראות לחזית מסחרית לאורך דרך חיים בר לב, משה דיין ורח' אנקאווא.
6. קביעת הוראות בנושא פיתוח ונוף, לרבות הנחיות לשימור עצים.
7. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
8. קביעת הסדרי תנועה ותקני חנייה.
9. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא וניהול נגר.
10. קביעות תכנית פיתוח ותכנון אדריכלי.
11. קביעת תנאים בהליך רישוי.

מצב מאושר

מצב מוצע

ייעוד קרקע	שטח נכנס (ד')	שטח יוצא (ד')	תוספת/גריעת שטח
מגורים	33	0	-33
מגורים ד'	2.5	30	+27.5
דיור מיוחד	4.3	3.8	-0.5
שפ"פ	7.2	0	-7.2
מבנים ומוסדות ציבור	8.5	12.4	+3.9
שטח ציבורי פתוח	11.2	12.8	+1.6
דרך מאושרת	5.7	5.7	0
דרך מוצעת		6.1	+6.1
דרך מוצעת / טיפול נופי		1.6	+1.6
סה"כ	72.4	72.4	100%

שטחים סחירים :

ייעוד קרקע	שטח סחיר נכנס	שטח סחיר יוצא	הפרש
מגורים	33		
מגורים ד'	2.5	30	
שפ"פ	7.2		
סה"כ	42.6	30	-12.6

*שטח מגורים ד' במצב הנכנס הינו שטח תפוס בבנייה בלתי מוסדרת.

*שטח יחסי מהשפ״פ נלקח לבנייה הבלתי מוסדרת (0.6 ד׳).

בינוי מוצע

קומת קרקע

חתך 1-1

מבט מדרום מזרח

מבט מצפון מערב

פירוט יעדים/שימושים: מגורים, שב״צ, שצ״פ, חזית מסחרית/פעילה, דרכים.
זכויות בניה:

זכויות בניה:
מבנן 2

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר לחישוב רח״ק (85%)	שטח סחיר יוצא	שטח ציבורי יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר					מ״ר	
מגורים ד׳	מגורים	9,100	7.700	6.900		310 יח״ד	32,550	12,400
	מסחר						1150	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				1,200	8.5 ק׳	8,160	

מבנן 3

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר לחישוב רח״ק (85%)	שטח סחיר יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר				מ״ר	
מגורים ד׳	מגורים	8,200	7,000	6,600	273 יח״ד	28,665	10,920
	מסחר					400	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור					1,100	

מבנן 4

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר לחישוב רח״ק (85%)	שטח סחיר יוצא	שטח ציבורי יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר					מ״ר	
מגורים ד׳	מגורים	8,700	7,400	5,400		295 יח״ד	30,975	11,800
	מסחר						1,000	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור				1,300	8.5 ק׳	8,840	

מבנן 5

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר לחישוב רח״ק (85%)	שטח סחיר יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר				מ״ר	
מגורים ד׳	מגורים	8,000	6,800	6,000	273 יח״ד	28,665	10,920
	מסחר					350	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור					400	

מבנן 6א

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר לחישוב רח״ק (85%)	שטח סחיר יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר				מ״ר	
מגורים ד׳	מגורים	5,500	4,700	3,600	186	19,530	7,440
	מסחר					300	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור					400	

מבנן 6ב

יעוד	שימוש	שטח סחיר נכנס (מגורים+שפ״פ)	שטח סחיר יוצא	מס׳ יחידות דיור/ ק׳ לשב״צ	שטח על קרקעי	שטח תת קרקע
		מ״ר				
מגורים ד׳	מגורים	3,100	,1,500	45	4,725	1,800

תתאפשר תוספת שטחים עבור מרפסות מעבר לשטחים המצוינים בטבלה בשטח ממוצע של 10מ״ר ליח״ד
1. בנוסף לשטחי מרפסת יתווספו שטחים מצללות או סככות צל.

עקרונות בינוי

2. הצעת עקרונות עיצוב עירוני לבינוי החדש המתכתבים עם שכונת כפיר הקיימת – כגון בינוי סביב חצרות, ביטח שצ״פים פנימיים למבננים, שמירה על מעברים בין המבננים וכו׳ - יבחן בהמשך בתיאום עם משרד אדר ׳העיר ומחלקת השימור.
3. יצירת חזיתות פעילות לכיוון רחובות ראשיים.
4. יצירת בלוקים עירוניים מבונים עם חצר פנימית, תוך שילוב מבני ציבור ושטחים פתוחים.
5. העצמת הבינוי לאורך הרחובות ההיקפיים (בר לב, משה דיין) לגובה של עד 20 קומות תוך שילוב דופן פעילה.
6. שימור דופן מערבית במבנן הליבה המרכזי ויצירת מבנן המשלב בינוי חדש ומחודש.

יח״ד : 1,337 יח״ד
צפיפות נטו : 33 יח״ד/ ד׳
צפיפות ברוטו : 18 יח״ד /ד׳
שטח ממוצע ליח״ד נטו (׳פלדלת׳) במגדל : 80 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד נטו (׳פלדלת׳) במבנה מרקמי : 87 מ״ר
שטח ממוצע ליח״ד נטו (׳פלדלת׳) כללי : 83.5 מ״ר

חישוב הזכויות בכלל התכנית בהתאם לשיטת החישוב החדשה (תא/5500) :

42,600 X 0.85 = 36,295 מ״ר (שטח לחישוב זכויות).
150,210 מ״ר / 36,295 מ״ר = רח״ק 4.1 ~

- שטח מינימלי ליחידת דיור יהיה 45 מ״ר.
- בכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים.
- ישולבו יחידות דיור נגישות בהתאם למדיניות העירונית המתגבשת בימים אלו בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יח״ד בתכנית.
- לא תותרנה דירות גן.
- תותר הקמת דירות בקומת הקרקע ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים :
  - לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, מרפסות בתכסית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.
  - לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית.
  - יח״ד אלו תהיינה מוגבהות מגובה מפלסי הפיתוח סביבן, באופן שלא יעלה על 0.5 מ׳ ממפלס הפיתוח.
  - לא תותר הצמדה וחיבור של קומת המרתף העליונה לדירות הקרקע

נתונים נפחיים :
מספר קומות : מ : 8.5 ק׳ עד : 15 ק׳
גובה : 53 מ׳
תכסית ממוצע : 77%
קווי בניין :
קו בניין לכיוון דרך חיים בר לב הוא 5 מ׳ (בהתאם למדיניות תא/מק/9099)
קו בניין לכיוון רחובות פנימיים הוא 4 מ׳
קו בניין לכיוון שצ״פ הוא 2 מ׳
קווי בניין כלפי מגרשים בייעוד ׳מבנים ומוסדות ציבור׳ : 4 מ׳

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

התייעצות עם הציבור:

בהתאם להמלצת מינהל השירותים החברתיים אושר מתווה שיתוף ציבור ע״י תת הוועדה לשיתוף הציבור מיום , 16.10.2025 להלן המתווה המוסכם והמאושר :

לנוכח פערי המידע שנוצרו לאורך השנים, הצוות המקצועי ממליץ על מתווה שיתוף הכולל:

- מפגשים - מפגש לכל מרחב, למעט מבננים 2ו־ 3 שיאוחדו. במבנן הליבה יתקיימו שני מפגשים: האחד לנציגות והאחר לכלל בעלי הדירות.
- מפגש ייעודי ליזמים -בהתאם להוכחת זיקת יזם.
- תדירות :מפגש אחד בכל שבוע, במתכונת פרונטלית.
- מיקום :בתוך השכונה.
- הזמנה :תופץ בכל האמצעים – פיזיים ומקוונים.
- תוכן המפגש :הצגת הצוות העירוני, עיקרי המדיניות העירונית להתחדשות עירונית, עיקרי מסמך המדיניות והתב״ע המקודמת, נציגות בעלי הדירות, מענה לשאלות ותשובות.
- סיכום :יופץ לכלל בעלי הדירות
- ההתייחסויות שיתקבלו ייאספו, יעובדו וייבחנו ע״י צוות התכנון

מבנן	חברה יזמית
	ציבורי
2	**ע.ט התחדשות עירונית**
3	**ללא/ לא ידוע**
4	**ע.ט התחדשות עירונית**
5	**דימרי**
6	**רותם שני**
בניה לא מוסדרת	**בעלות חלמיש**

למידת מצב קיים	הכנת תסקיר חברתי בהתאם למתווה	4-6/2024	בוצע
	מבנן 6 - פגישה עם נציגות הדיירים	6/2024	בוצע
	הפצת איגרת עדכון לכלל התושבים במתחם התנעת התהליך ופרטי התקשרות עם יועצי החברה	8/2024	בוצע
שיתוף ציבור מבנן ליבה	מפגש בעלי דירות מבנן ליבה	10/2024	בוצע
	ראיונות עם בעלי דירות במבנן בליבה (חלופות שימור)	1/2025	בוצע
מפגשים פרונטליים לבעלי הדירות והעניין - טרם פורום מהנדס העיר	מבנן 2 -מפגש מקדים עם נציגות וב״כ הדיירים + יזם מבנן 2 - מפגש תושבים	13/11/2025 23/12/2025	בוצע טרם בוצע
	מבנן 3 מפגש מקדים עם נציגות וב״כ הדיירים מבנן 3 מפגש תושבים	26/11/2025 2/12/2025	בוצע בוצע
	מבנן 4 מפגש מקדים עם נציגות וב״כ הדיירים + יזם מבנן 4 מפגש תושבים	13/11/2025 23/12/2025	בוצע טרם בוצע

	מבנן 5 - מפגש תושבים מבנן 5 - מפגש תושבים חוזר	9/12/2025 16/12/2025	בוצע (נוכחות לא מספקת) בוצע
	מבנן 6 - מפגש תושבים	16/12/2025	בוצע

היבטים חברתיים:

- השכונה מאופיינת במדד סוציו אקונומי נמוך יחסית לעיר והאזור וכן באחוז מטופלי רווחה גבוה (27.3% במתחם), כאשר מאפייניהם העיקריים קשורים לזיקנה, משפחות עצמאיות (חד הוריות), משפחות שיש בהן אדם עם מוגבלות (פיסית/נפשית) ובעיות כלכליות.
- רוב התושבים במתחם הינם בעלי הדירות, בדומה לאזור דופן כפר שלם.
- התכנית עברה היוועצות בתת וועדה לשיתוף ציבור – הוחלט על מתווה שיתוף שכולל מפגשי תושבים עם כל מבנן במתחם ומפגשים ייעודים נוספים לבעלי עניין במידת הצורך.
- בעקבות פניית החברות היזמיות הנ״ל למחלקת ההנדסה העירונית לשיתופם בהליך התכנון, אלה התבקשו להעביר מסמכים נדרשים בהתאם לנוהל של הרשות הממשלתית לעבודה עם יזמים הפועלים במתחמי התחדשות עירונית – חברת ״ע.ט התחדשות עירונית״ העבירה מסמכים מלאים וחברת דימרי העבירה מסמכים חלקיים חברת רותם שני לא העבירה אף מסמך
- לאור המאפיינים הסוציו-אקונומיים של אוכלוסיית השכונה יש צורך בהמשך ליווי חברתי ע״י עו״ס קהילתי להתחדשות עירונית (עירוני) ו/או מי מטעמו (יועץ חברתי) לטובת פעולות הסברה, בניית אמון וצמצום פערי ידע ומידע בדגש על אוכ׳ פגיעות כמו אזרחים ותיקים ודיור ציבורי.

תשתיות:

בשכונת כפיר רום פני הקרקע הינו בין 20+מ׳ ועד 35+מ׳.

רשת המים הקיימת הגובלת עם המתחם, כוללת צנרת אספקת מים, כלהלן:

רח׳ דרך חיים בר לב – צנרת בקוטר ״10 , ובנוסף 2 קווי מים בקוטר ״36 ובקוטר ״12.

רח׳ דרך משה דיין – צנרת בקוטר ״6 ובנוסף 2 קווי מים בקוטר ״8 ובקוטר ״20.

רח׳ משה בריל – צנרת בקוטר ״8 .

רח׳ מח״ל - צנרת בקוטר ״8-״6 וקו מים נוסף בקוטר ״10.

רשת הביוב הגובלת עם המתחם, הינה כלהלן :

רח׳ דרך חיים בר לב – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 400 מ״מ.

רח׳ דרך משה דיין – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 200 מ״מ וכן קו ביוב מאסף בקוטר 300 מ״מ.

רח׳ משה בריל – קו ביוב גרביטציוני בקוטר 200 מ״מ

רח׳ מח״ל- קו ביוב גרביטציוני בקוטר 250 - 200 מ״מ.

קיים אישור תאגיד ״מי אביבים״ לקידום התכנית.

מתחם התכנית נמצא באגן ניקוז מס׳ – 9 התקווה, אשר מתנקז אל נחל איילון.

מערכת הניקוז הקיימת, ברחובות הגובלים עם מתחם התכנית, כוללת קווי ניקוז בקוטר 60-50 ס״מ העוברים לאורך רח׳ דרך בר לב וקו ניקוז בקוטר 50 ס״מ, המונח לאורך רח׳ מח״ל.
מי הנגר ממתחם התכנית מתנקזים דרומה אל קו הניקוז הקיים ברח׳ דרך בר-לב.
התקבל אישור יחידת התיעול בתל אביב-יפו בתאריך 27.11.2025 .

תנועה:

התכנית תחומה בין דרך בר לב(מדרום) , דרך משה דיין (ממערב) ורח׳ מח״ל (מצפון).
רח׳ אלנקווה הינו ציר מרכזי בכיוון צפון-דרום בשכונה, המחבר בין דרך בר לב לבין רח׳ מח״ל.

1. חתך רחוב אלנקווה- מוצעות 2 חלופות תכנון – חתך בהתאם למצב הקיים - דו מסלולי חד נתיבי עם חניות בשני צידי נתיב הנסיעה. חתך נוסף בהתאם למסמך המדיניות הכולל כביש חד מסלולי דו נתיבי ופיתוח שביל אופניים בדופן המערבית.
2. במסגרת התכנית יפותח ציר מזרח-מערב שיחבר בין רח׳ אנלקווה לדרך משה דיין. החיבור למשה דיין יתאפשר בפניה ימינה/ימינה בלבד
3. הכניסות/יציאות לחניונים הקיימים דרך משה דיין יבוטלו בהדרגה עד להקמת ציר מזרח-מערב המחבר בין רח׳ אנלקווה לדרך משה דיין שתואר לעיל.
4. כניסה/יציאה לחניונים תתבצע דרך הרחובות הקיימים/שיפותחו במסגרת הפרויקט.
5. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
6. הרמפות לחניונים יהיו בתחום הבינוי.
7. פינוי אשפה, פריקה וטעינה למסחר יבוצעו בתת הקרקע למעט מקרים חריגים באישור אגף התנועה והתעבורה בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
8. מתחם 5 – הרחוב המוצע חוצה את המתחם, לכן המעבר בין שני צידי החניון יתאפשר על בסיס מעבר תת קרקעי מתחת לכביש בזיקת הנאה.
9. גישות לחניוני המגורים יאפשרו גישה לחניונים הציבוריים. תותר הפרדה פיזית במחסום בין החניות למסחר וציבור לבין החניות למגורים.
10. תקן חניה- תקן החניה המקסימלי למגורים יהיה 1:0.8 ולמסחר 0.
11. תקן החנייה למבנים ומוסדות ציבור יהיה 1:100. התקן הסופי ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
12. תבוצע תשתית לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל מקומות החניה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין.
לפחות 30 % מהחניות המוצמדות לדירות יוקמו עם עמדות טעינה פעילות, או בהיקף הנדרש על פי מדיניות העירייה לעת הוצאת היתר בניה, הגבוה מביניהם.
13. חניות רכב דו גלגלי יהיו בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.
14. חניית האופניים תהיה בתוך המבנה, ותרוכז בקומת הקרקע ו/או במרתף העליון ככל הניתן, סמוך ככל הניתן לפתרון הגישה. מיקום העמדות ייקבע בתכנית העיצוב.
15. תכסית קומת המרתף תהיה 85 % משטח המגרש. ישמרו 15 % שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע בחפיפה) עבור חלחול, השהיית מי נגר ונטיעת עצים.

נוף:

מרחב ציבורי:
התכנית מקודמת תחת העקרונות שהוצגו בתכנית המדיניות: (1) פיתוח רחוב אלנקווה כשדרה עירונית (2) שמירה על הצירים הירוקים החוצים את השכונה (3) פיתוח המבננים סביב חצרות ביעוד שצ״פ (4) קישור מירבי של החצרות הפנימיות לרחובות, לשבילים וזה לזה.
שמירה על עקרונות אלו תסייע בפיתוח מפלס הקרקע כמרחב עירוני רציף המאפשר קישוריות מלאה לרחובות הראשיים שבהיקף התכנית, וזרימה טובה של המגורים אל מערכות התחבורה הציבורית ואל הפארק המטרופולני הסמוך (פארק דרום ופארק אריאל שרון).
פיתוח השטחים הציבוריים סביב שלד זה יותאם לפעילות עירונית מגוונת. פיתוח המשכי למדרכות השדרה הראשית יאפשר פעילות מסחרית לאורכה, ופיתוח שטחי גינון מדשאות ומוקדי פעילות בשצ״פים שבלב המבנים, יאפשר שהייה ופעילות לדיירי השכונה בסביבת המגורים.

סביבה:

בוצע תיאום ראשוני מול הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב-יפו בתאריך 10.11.2025 .
א. שטח התכנית אינו קרוב לשימושים מזהמים בהיבטי זיהום אוויר, רעש או קרקע ומים ועל כן בשלב זה לא נדרש תיאום מיוחד בנושאים אלו.
ב. רעש:

- מתחם רעש ממטוסים: על פי תמ״א 2/4 הבנייה תכלול מיגון אקוסטי על מנת למנוע רעש ממטוסים כלפי שימושים רגישים.
- רעש מכבישים: יתבצע דו״ח אקוסטי ובמסגרתו יוצג חיזוי רעש מהכביש ברחוב משה דיין על מנת למנוע מפגעי רעש מהכביש.
- רעש ממערכות: יוטמעו בהוראות התכנית אמירות לגבי השפעות רעש ממערכות מכניות על הבינוי

ג. קרינה: בסביבת התכנית ישנם קווי מתח תת קרקעיים, חדרי טרפו וחדרי שנאים. תתבצע סקירה ובירור בנושא סוג הקווים ומרחקי בטיחות נדרשים מהם על מנת למזער מפגעי קרינה כלפי השימושים המוצעים בתכנית.
ד. תכנון חזית מסחרית: יוטמעו בהוראות התכנית הנחיות בנושא עירוב שימושים של מגורים ומסחר.
ה. שטחי ציבור: ישנה עדיפות לתכנון מבני ציבור רגישים בחלקו הצפון- מזרחי של המתחם.

איכות הסביבה:

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ״א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- ישמרו 15% משטח המגרשים נקי מכל תכסית תת קרקעית. 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.

- על גבי גגות המבנים יותקנו מערכות גג כחול בהיקף שלא ייקטן מ-50% משטח הגגות וכושר השהיה של 25 ליטר למ״ר לכל הפחות.
- על פי הנחיות יח׳ התיעול, לפחות 50% מנפח הנגר הנדרש לניהול ינוהל באמצעות מאגרי איגום וויסות.

פרוגרמה ע״י היחידה לתכנון אסטרטגי:

<u>שטחי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה ומענה בתכנית</u>

סה"כ אוכלוסייה צפויה:	2,112	
יחידות דיור מתווספות:	704	
פרמטר	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	3,871	6.2
סה"כ שטחים נדרשים למבני ציבור - כלל עירוני	92	1.2
סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	3,963	7.5
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבינוי ועירוני		10.6
סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני		0.0
סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח		10.6

סף הבינוי ועירוני

כלל עירוני

טבלת סיכום מסורטת

סוג שירות כללי	סוג שירות מפורט	מספר משתמשים	כיתות/יחידות נדרשות	שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)
	מעון יום	41	2.1	288	0.4
	גן ילדים	82	2.7	357	0.9
	יסודי (6 שנתי)	152	5.1	948	1.5
	על-יסודי (6 שנתי)	127	4.2	1,132	1.7

מבני ציבור

שטח נדרש למבני ציבור מקומיים: 6.2 דונם.

מוסדות ציבור עם סף כניסה: 2.5 כיתות מעון לגיל הרך, 3 כיתות גן ילדים.

<u>מענה בתכנית</u>

- הקצאת מגרשים ביעוד למבני ציבור בשטח של 3.9 דונם (שני מגרשים חדשים בשטח של 1.3 ד׳ ו-1.23 ד׳ + הרחבת מגרש למבני ציבור עליו ביי״ס יסודי כפיר מ- 6 ד׳ ל- 7.35 ד׳).

בנוסף, הקצאת שטח ציבור בנוי בשטח של כ-2,130 מ״ר (תוספת שטח קרקע נדרש במכפלת 1 רח״ק).

שטחים פתוחים

התכנית המוצעת כוללת את מרבית המבננים הבנויים מתוקף תכנית כפיר תא/1790.

השטחים הפתוחים בתכנית תוכננו כשני שצפ״ים לינאריים המקשרים את הרחובות מח״ל ודרך חיים בר-לב. שצ״פ מזרחי: 3.92 ד׳, שצ״פ מערבי: 5.41 ד׳.

בפועל הם משמשים ברובם עבור מעבר כלי רכב וחניות.

עיקר השטחים הפתוחים תוכננו כגינות פנימיות ביעוד שפ״פ (בשטח של 1-1.6 ד׳ בכל מבנן) ללא סגירות וגידורים.

בשל המאפיינים הייחודיים של התכנית חישוב השטחים הפתוחים התייחס לצורכי כלל האוכלוסייה הצפויה בתחום התכנית והמענה הניתן במסגרת הגינות הפנימיות.

סה״כ יח״ד: 1,240

אוכלוסייה צפויה (הנחה לגודל משק בית 3): 3,720 נפשות.

שטחים פתוחים מינימליים נדרשים לכלל האוכלוסייה הצפויה בשטח התכנית (3 מ״ר לנפש): כ-11 ד׳.

<u>מענה בתכנית</u>

שטחים פתוחים

התכנית שומרת ומגדילה חלקית את הגינות הפנימיות במבננים העתידיים.

חלקו הדרומי של השצ״פ הלינארי המערבי מוסב בתכנית לדרך.

שטחים פתוחים בתכנית (גינות פנימיות + שטח פתוח על רחוב משה דיין): 7.55 דונם (שצ״פ + זיקות הנאה – לפרט כמה שצ״פ וכמה זיקות הנאה).

התכנית לא נותנת מענה מלא לשטחים הפתוחים הנדרשים בשל מגבלות התכנון והקרבה לפארק דרום.

תמהיל גדלי דירות – יש להשלים

לבקש מהמתכננים להציע תמהיל גדלים בהתייחס לקטגוריות העירוניות, לגדלי הדירות הקיימות ולשטח דירות התמורה.

סביבה ע״י היחידה לתכנון סביבתי:

<u>אקוסטיקה:</u>

חיזוי רעש תחבורה לקולטים על רח׳ משה דיין וחיים בר לב בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים .

ככל שאין שינוי במיקום שטחי הציבור הקיימים אמירה כללית לגבי השפעת המערכות המכניות על הבינוי המקודם כפי שצוין במצגת, התכנית בתחום רעש מטוסים.

<u>קרינה:</u>

בסביבת התכנית קווי מתח תת קרקעיים. וחדרי שנאים. יש לוודא את סוג הקווים משמעות התכנונית , והשפעת חדרי הטרפו.

<u>שטחי ציבור:</u>

ככל שיש כוונה להוסיף שטחי ציבור רגישים , יש לתעדף מיקום בחלק הצפון מזרחי, כגון מבנן הליבה

התייחסות מי אביבים:

בהמשך לאישורנו מפורום תכנון בראשות מה״ע מספר 21-0010 בתאריך 21.11.21.
אנחנו מאשרים את קידום התוכנית.

שימור

מחלקת שימור ממליצה על שימור כולל ומוקפד של ארבעה מבנים בכתובות אנאקווה 28-22.
שמירת המבנים הפיזיים ואלמנטים המאפיינים את רוח המקום ויכללו: שמירת המבנים הפיזיים על כל מרכיביהם (טיח, מערכת פתחים, פרופורציות, מערכת נופית, מערכת גוונים מקורית) ובנוסף, פירוק מאולתרים, בחינת אפשרות לתוספת מעליות ומיגון, הסדרת תשתיות, השמשת קומת הקרקע למסחר וכד׳

חו״ד צוות: (מוגש ע״י מחלקת תכנון מזרח)

<u>קידום התכנית נסמך על עדכון על ת. המתאר. יובהר כי לא ניתן יהיה להביא את התכנית לדיון עד לאישור תא/5500.</u>
מוצע לקדם את התכנית לדיון בהפקדה בועדה המקומית, בכפוף לאישור תא/5500 ולהשלמות הבאות:

1. הליך שיתוף הציבור לתכנית נדון במסגרת תת-הועדה בתאריך 19.10.2025. נדרש להשלימו בהתאם למתווה המאושר.
2. התכנית נסמכת על מסמך מדיניות מאושר (תא/מק/9100). כחלק מתהליך אישור המדיניות אשר כלל גם מרכיב של שימור, התקיים דיון בועדת שימור. יש לערוך בדיקה מול יו״ר ועדת שימור, האם יש צורך לחזור לדיון בוועדת שימור לאור עדכון מתווה השימור במסגרת התכנון המוצע בתכנית.
3. בוצע תיאום ראשוני עם חברת ׳חלמיש׳ לגבי דירות הדיור הציבורי וסוגיית הבנייה הבלתי מוסדרת. עם קידום התכנית להפקדה, יש להשלים תיאום זה, ככל שיידרש.
4. 10% מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית וכן בכל מבנן, יוגדרו כדיור בהישג יד (דב״י), בהתאם למדיניות העירונית לנושא. במסגרת מבנן הליבה הכולל דופן/אגף לשימור, מומלץ על התאמת מרכיב המגורים המיוחדים, ליח״ד הכלולות והמיועדות לשימור.
5. שטחי מרפסות ייקבעו בהתאם לתמהיל יח״ד שיגובש.
6. ככל שיוחלט על שילוב מרכיב זה, תיאום גגות מגוננים ופעילים עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
7. מומלץ לבחון שילוב יחידות דיור נגישות לפי הגדרתן בתקנות לחוק התכנון והבניה בהיקף שלא יפחת מ-12% מסך יחידות הדיור בתחום התכנית וככל הניתן בכל מבנן.
8. תיאום עם מחלקת שימור ביחס למרכיב השימור המוצע בתכנית כולל דיוק אומדן עלויות השימור, הכנת תיק תיעוד וכד׳.
9. יש להשלים תיאומים עם הגורמים העירוניים הבאים בהתאם לצורך:
   א. אגף התנועה, אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, הרשות לאיכות הסביבה, מחלקת תברואה, תאגיד המים, ומנהלים אחרים, הכל בהתאם לצורך.
   ב. היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל יח״ד, אפיון הדב״י בכלל התכנית ובפרט בתחום מבנן הליבה במסגרת השימור.
   ג. אגף מבנ״צ לעניין שטחי הציבור הבנויים ודיוק נתוני המגרשים החומים המוצעים.
   ד. אגף נכסי העירייה והשירות המשפטי לעניין אפשרות מעבר תת״ק תחת הדרך לטובת שיתוף רמפות, שטחים ציבוריים בנויים, בנייה בלתי מוסדרת, שלביות וכד׳.
   ה. אדריכל העיר לעניין המרחב הציבורי ודיוק זיקות ההנאה, חזיתות המבנים, תצורת המרפסות וכד׳.
   ו. מנהל בת״ש (פרויקטים משולבים) בנושא הצורך בתכנון פיזי של הדרכים בשלב התב״ע.
10. לא תתאפשר הקמת דירות גן וכן הצמדת שטחי חוץ לדירות בקומת הקרקע.

11. תנאי לדיון בהפקדה יהיה תיאום עם המחלקה הכלכלית באגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושאים הבאים (היות והתכנית מקודמת ביוזמת הועדה המקומית ובמימון מלא, יתקיים דיון מקדים ביחס למתווה ההסכמי עם השירות המשפטי):
    א. כתב שיפוי
    ב. הסכם דב״י
    ג. התחייבות לחתימה על הסכם מפורט לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה
    ד. הקמת קרן תחזוקה לדיירים חוזרים (״קרן הונית״).
12. תנאי להיתר במבנן 3 – הכנת תיק תיעוד.
13. תנאי להיתר במבנן 2 –הסדרת בית הכנסת הקיים ברח׳ רצהבי זכריה 3-1/בר לב 125 בתחום המבנן.
14. בהתאם לקצב קידום התכנית לדיון, תבחן מול מה״ע הארכת תוקף פרסום ההודעה על הכנת תכנית ותוקף המגבלות על היתרי בנייה בתחום התכנית העתידית לפי סעיפים 78-77 בחוק התו״ב, והתאמתן בהתאם לתכנון המקודם.

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי	יש להגיש בקשה לתיאום הנדסי עבור הקו הכחול לקבלת מידע על תשתיות קיימות ומתוכננות והנחיות להוראות התוכנית (הוגשה בקשה בעבר עבור מדיניות וכן, השתנה הקו הכחול)
מי אביבים יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	בכפוף לנכתב בדראפט נדרש: חיזוי רעש תחבורה עם דגש לקולטים על רח׳ משה דיין ובר לב. התכנית בתחום השפעת רעש מטוסים - בינוי אקוסטי עפ״י הנחיות. קווי מתח תת קרקעיים: סוג הקווים והמשמעות התכנונית (מרחקי הפרדה) שטחי ציבור: ככל שמתוכננים שטחי ציבור רגישים יש לתעדף את מיקומם בחלקו הצפון מזרחי של המתחם.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שלומי בוזגלו	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית: כתב שיפוי קרן הונית הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה הסכם דב״י נדרשת גם השלמת הבדיקה הכלכלית.
נכסים דור בן שטרית	התכנית מתואמת איתנו, אין הערות, נדרש המשך תיאום.
מבני ציבור אריאל שפילקה, נדב מדנס, איה רוזנוולד, אנה פלד, נעמה רחמים, טל קידר	1. מבקשים מגרש חום אחד בן 2.5 דונם ברוחב של כ-30 מ׳ שיאפשר להקים מבנה משמעותי 2. מבקשים צמידות בין המגרש החום לשטח הציבורי הבנוי, כך שתהיה אפשרות חיבור ביניהם 3. מבקשים ריכוז של השטח הציבורי הבנוי על פני פחות מבנים ופחות קומות, ומיקומו ככל האפשר בקומת הקרקע, בכדי להימנע מבזבוז שטחי שירות. 4. מבקשים לקבל שטח ציבורי מבונה שאינו במבנה לשימור, כדי להיטיב עם תשתיות השימוש הציבורי (גובה קומה שלא מתאים לציבורי, אין מיגון, אין גרמי מדרגות חירום, יהיה קושי בהפרדת מערכות ותשתיות, מפתחים לא מספקים, עלויות התאמה גבוהות וכו׳) 5. למקם מגרשים חומים קרוב ככל הניתן לדרך ולוודא אפשרות העלאה והורדה לצד המגרש 6. לוודא הרחקה של מטרדים (קרינה, רעש, זיהום אוויר, גז וכד׳) מהמגרשים הציבוריים 7. לוודא הרחקה של מטרדים (קרינה, רעש, זיהום אוויר, גז וכד׳) מהשימוש הציבורי המבונה 8. מבקשים לשלב בתקנון את ההוראות הגנריות

מנהל החינוך עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה אירית לבהר גבאי, עמית פרץ, מורין דוידזון	נעשה תיאום, טרם התקבל נספח תנועה להתייחסות.
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שפ״ע- לימור פרי	אין התייחסות
שימור עדי רוז	החלום ושברו. תודה לאדריכלים שהציגו את הפרויקט. מדובר בשכונה יפיפייה עם הרבה ערכים אדריכליים ונופיים, היה חלום לשמור על כל השכונה, שהצטמצם למתחם הליבה, ועכשיו הוא חזית הליבה. אנחנו נמצאים בשלב של לבחון מול עורכי התכנית איך להעניק לכל המבנים החדשים- את התובנות והערכים הרבים שהיו בשכונה ולשמר אותם כדי שלא נגיע לגנריות הזו. כי אם לא היינו רואים את הקטע הקטן לשימור אף אחד לא היה רואה ביטוי לשכונת כפיר עם אדפטציה של הערכים שלה, אז העבודה שנותרה לעשות פה היא שגם הבנייה החדשה תקבל איפיונים של הבינוי הקיים.
אסטרטגית הילה לובנוב	התכנית תואמה איתנו לאורך כל הדרך, למרות שמספר הדירות שמופיע כאן הוא לא מספר יח״ד שמופיעה בפרוגרמה, המספר גדל. שטחים פתוחים- יש את הגינות הפנימיות שנותנות את עיקר המענה. לא ניתן מענה מספיק לשטחים פתוחים ולכן יש לבדוק פתיחה של הגינות לסביבתן והנגשתן כך שלא יהיו מסוגרות. שטח ציבורי מבונה בבנין הליבה- יש לבחון את המיקום שלו, בבניין לשמירה או בבניינים החדשים. התכנית לא מתייחסת לחלק המזרחי של התכנית- יש שם שצ״פ לינארי וחלק מהמגרש של הדיור הציבורי לקשיש שמשמשים לתנועת רכבים. יש לבחון איך התכנית משחררת אזור זה מתנועת רכבים. דיור ציבורי- לפי הנתונים שלנו יש 80 דירות דיור ציבורי, רובן של חלמיש. יש לתאם את מעמדן עם חלמיש, אולי לנסות להגדיל את המלאי על חשבון שטחי התמורה של הדיור הציבורי. יש את המגרש של הדיור הקשיש של חלמיש- יש לבחון את הסדרת ייעודי הקרקע של דירות במסגרת התכנית.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	הפרויקט הופנה למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא. דוח הידרולוגי מאושר. יתר המסמכים (סקר אנרגיה, מיקרו אקלים, תקנון) טרם נשלחו לבדיקה.
צוות מלווה תכנית יואב זילברדיק	1. תיאום הנדסי- התבקשנו להסתמך על תיאום שנעשה בעבר, נעשה את זה שוב, אבל הוא מבוסס על הנחיות שקיבלנו. 2. דיור מוגן בבעלות חלמיש- עדיין כלול בקו הכחול. ככל שנתגבש על התכנון אפשר להחליט להסדיר את ייעודי הקרקע או להחליט על אפשרות אחרת. 3. כמות יח״ד עלתה מעט כחלק מהמסקנות של הבדיקות הכלכליות אבל נתאם את הנושא הזה כולל בהתייחס לשטחי ציבור. 4. מבנ״צ- העלנו את זה כדילמה אם לקבל כמגרש אחד או שניים, אנחנו אדישים להחלטה ונקבל ונטמיע כל החלטה שתתקבל. היזמים ביקשו לעלות את העובדה שהמתחמים מדרום לרחוב בר לב שכוללים את אותן הקצאות מקודמים ע״י אותו יזם אבל זה סיפור שונה מבחינת היקף דירות ודירות תמורה. ההמלצה שלנו בהיבט זה היא לפצל את לשני תאי שטח. 5. מיקום שטחי ציבור בנויים- זו סוגיה שדורשת דיון נוסף, מדובר בתכנית גדולה, לכל מבנה יש מטלה או משימה משלו (פריצת דרך, שימור, פלישות, הקצאת קרקע) ולכן השטחים הציבוריים הבנויים לא יתקבלו במבננים שכבר נותנים הקצאה אלא במבננים האחרים. במבנן הליבה, השטחים הציבוריים הבנויים לא יתקבלו בחלק המיועד לשימור במבנן זה, אלא בבינוי החדש.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** זהר שמש	מצטרף לדברי עדי רוז שהעלתה את הצורך להתאים את עיצוב השכונה החדש לשכונה הקיימת ולחפש טיפולוגיה שמאזכרת אותה. מדובר בתכנית משמעותית במרחב מורכב. נדרשת השלמה בהתייחס למענה לשטחי ציבור (בנויים) ולשטחי המרחב הציבורי/ פרטי הפתוח.
ס. מה״ע אורלי אראל	1. התכנון המוצג פה הוא הטוב ביותר שאפשר להשיג בקונסטלציה הנוכחית. 2. מדובר בתב״ע ולא בתכניות עיצוב- תנאי לקידום היתר יהיה תכנית עיצוב בועדה המקומית. עד לנק׳ המימוש אולי דברים ישתנו, לכן בתב״ע אני לא חושבת שיש צורך לקבוע עקרונות לגבי עיצוב עתידי. 3. שטחי ציבור- אנחנו לא עושים תכנית איחוד וחלוקה כוללת כי כל מבנן עומד בפני עצמו- לא ניתן לקשור הקצאות מאזור לאזור כי זה יפגע במימוש.

	ההקצאה שאנחנו רואים כאן היא הטובה האפשרית. 4. מבנן הליבה והחזית שנותרה- הדירות האלה מתאימות לדיור מסוג מסוים. אני רוצה להציע שמאחר ואנחנו ממתינים לאישור תא/5500 עבור דיון בתכנית בועדה המקומית, נבחן בינתיים אפשרות של קבלת דירות דב״י עירוניות. החלופה לכך היא הפחתה של שטחי ציבור במבנן הכולל את השימור, וזה לצד הדב״י הסחיר שיש לכל מבנן ומבנן. במידה ואפשרות זו תהיה רלוונטית, זה יהיה במסגרת ה-10% הנדרשים. תודה לכל מי שעסק במלאכה.

יזם/אדריכל התכנית:

אדריכל עדן בר: עבדנו הרבה כולם ביחד- מדובר בתכנית מורכבת להפיכתה לתכנית ישימה, עם התיקונים שניתנו. אנחנו רואים בה תכנית שתוכל להתממש.

החלטת מה״ע:

לקדם את תכנית בניין העיר.

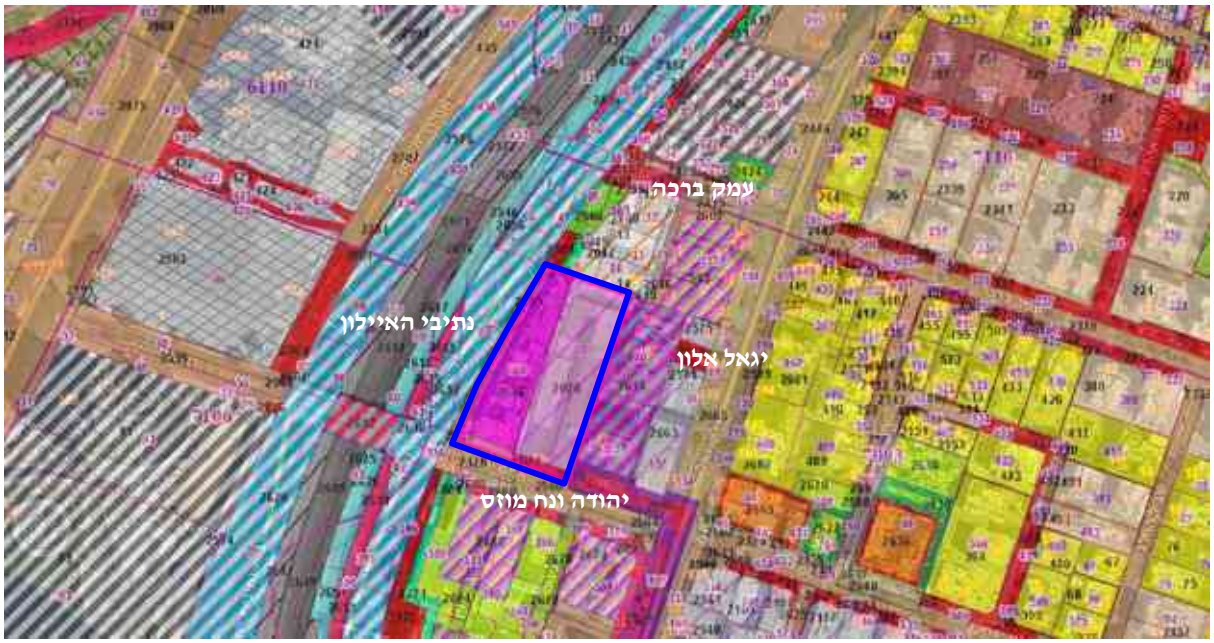
החלטת מה״ע פירוט:

- מדובר בתכנית מורכבת, יש לה הרבה השלכות, צריכים לדחוף אותה בכל הכוח, כי אם לא נדחוף אותה היא לא תצא לפועל, היא נוגעת לחיים של הרבה משפחות במרחב הזה. התכנית נדרשת להשלמות גם בהיבטים מרכזיים.
- יש היבטים מרכזיים שצריכים להיסגר בישיבות בראשותי, ביניהם שטח מרקמי לשימור ותפקידו לאור ההצעה של אורלי אראל, קביעת שטחי ציבור.
- התכנית מייצרת שאלות לא פשוטות לפתרון- כיצד משיגים מרקם אורבני ישים שגם מייצר משוואה כלכלית ראויה. הסוד בתכנית זו היכולת של מבננים נפרדים להתקדם בשלביות אחרת. ערבוב בין מבננים יפגע בישימות. שלביות ועצמאיות של מתחמים שכל אחד יתקדם בהתאם להסכמות שלו, תוך כדי שלוקחים בחשבון כי יתכן שיהיו מתחמי משנה שלא יתקדמו.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

מיקום: אזור תעסוקה נחלת יצחק

כתובת: רח׳ יהודה ונח מוזס 11, 13, 15



התמצאות – תחום התכנית

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7110		חלק מגוש	506 ,7	507

שטח התכנית: 6.433 דונם

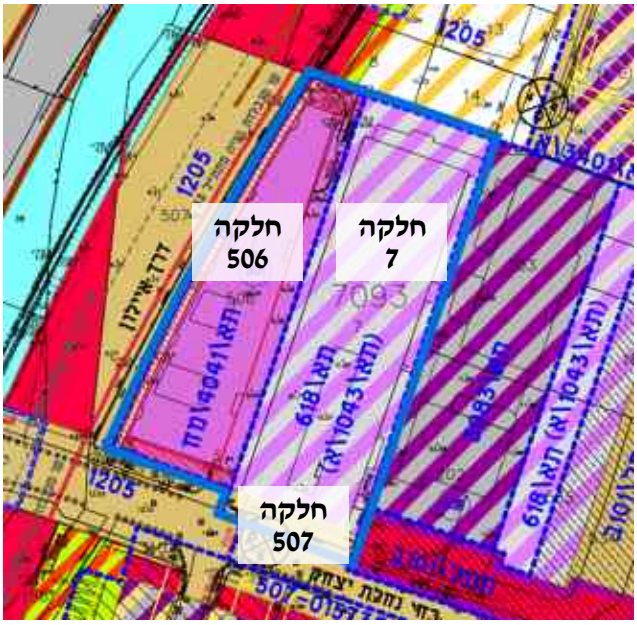
מתכננים:

אדריכל ועורך התכנית	- יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף	- טלי דינור, נחלת הכלל
יועץ סביבה	- תומר שמי, לשם שפר איכות סביבה
יועץ תנועה	- אלכסנדרה גוסובסקי, אמאב תחבורה
תשתיות וניקוז	- רועי שקדי, גלבוע מהנדסים יועצים
יועץ תברואה ואשפה	- אלי אוליאל
בטיחות	- מורן גולן
מעליות	- צבי כסיף, אל רום יועצי מעליות

יזם: הדיור הממשלתי ורבד בע״מ

בעלות:
חלקה 506 – פרטיים:
- רבד בע״מ
- נכסי שבטא קרונפלד בע״מ
- נכסי מ.ד. טומר בע״מ
- ד.נ.י. סימון ואחזקות בע״מ
- חברת חשמל בישראל בע״מ

חלקה 7: מדינת ישראל
חלקה 507: עיריית תל אביב יפו



מצב השטח בפועל:

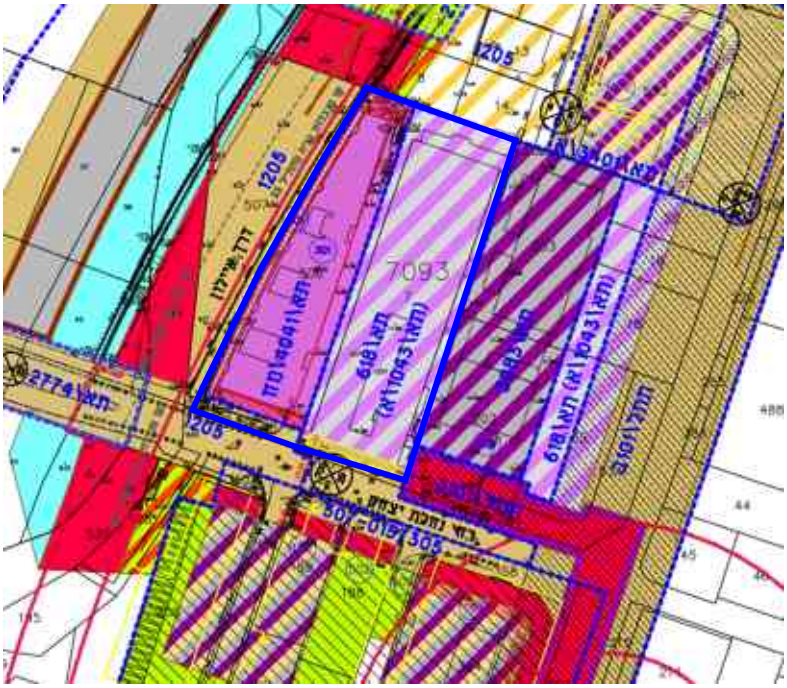
התכנית ממוקמת באזור התעסוקה נחלת יצחק, על רחוב נח ויהודה מוזס ובדופן נתיבי איילון (כביש 20). המרחב רווי אמצעי תחבורה עתירת נוסעים – תחנת רכבת ישראל "השלום", תחנת רק"ל קו אדום, קווי אוטובוסים חולפים, ובעתיד – תחנת מטרו M1 ו- M2 (תכניות בתוקף).
חלקה 506: בניין תעסוקה בן 6 קומות וקומה טכנית ובנוסף 3 קומות מרתף.
חלקה 7: בניין בן 2 קומות וקומת מרתף אחת הנמצא בשימוש משרד הבריאות.
חלקה 507: דרך קיימת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

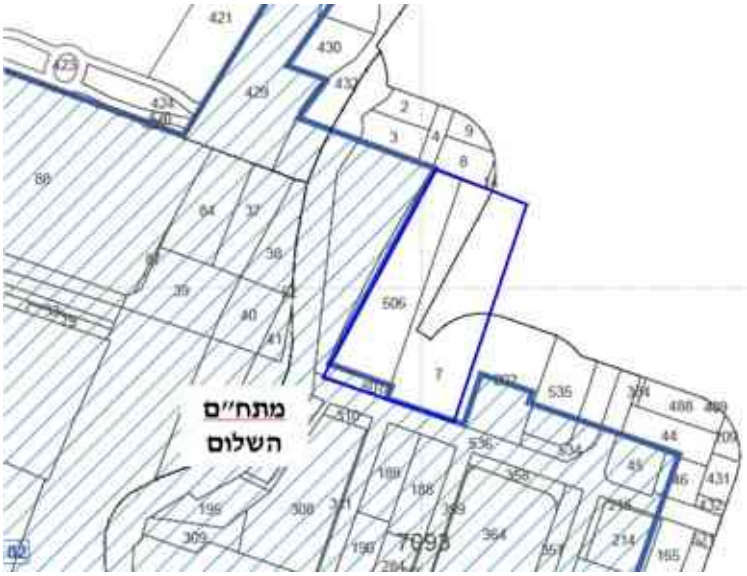
תא/4041/מח - בניין אגיש רבד (מתן תוקף 2016) **(חלקה 506)**
יעוד קיים: תעסוקה
שטח התכנון: 2.539 דונם
זכויות בנייה: 23,666 מ"ר ברוטו
אחוזי בנייה: 1224%
קומות: ק"ק +28 +ק. טרנספורמציה +ק. מתקנים טכניים
שימושים: מסחר בעל אופי סיטונאי וקמעונאי, אולמות תצוגה, שירותי הסעדה ומזון, מתקני בידור, משרדים, מכללות, שירותים פיננסים, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכוני בריאות וספורט.
שטח מבונה למבני ציבור: 700 מ"ר (עיקרי ושירות).
תכסית: 60%

תא/618, תא/1043/א (חלקה 7)
יעוד קיים: תעסוקה ב (לפי תא/1043/א)
שטח התכנון: 3.704 דונם
זכויות בנייה: 7,408 מ"ר + 2,593 מ"ר
אחוזי בנייה: 200% + 35% שטחי שירות מתוך השטח העיקרי
קומות: 15 מ' (5 קומות)
שימושים: משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים, מועדונים, מבני חניה (כשימוש עיקרי).



תשריט מצב מאושר

תמ"א 65 – קביעת מתח"מים לאורך ציר המטרו (פרסום הכנת תכנית לפי ס' 77-78, 2022)
תת"ל 214 – מתח"ם השלום (דיון קונגרס, 2025):
התכנית סמוכה למתח"ם השלום.



תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב (מתן תוקף, 2025):

התכנית מגדירה את המרחב הציבורי, ומערך התנועות בתחומה, וקובעת עקרונות בינוי סביב תחנות המטרו המתוכננות:
פיתוח אורבני משמעותי בכלל מרחב התחנה, ההולך וגובר בתחום הטבעת הראשונה וברחובות הראשיים המובילים אליה. באזור הסמוך לתחנה – מרחב הליבה – ירוכז הבינוי האינטנסיבי ביותר, במגרשים בעירוב שימושים.
יצירת זהות ו"מקום בעיר": יצירת מקום מובחן ומעוצב בצורה ייחודית בסמוך לתחנה, אשר יאפשר פעילות עירונית, קהילתית וחברתית אינטנסיבית בעלת כח משיכה סביב התחנה.
בהירות אורבנית: לטובת אופן תפיסת המרחב העירוני, בסביבת תחנות המטרו בהירות זו תתבסס על העצמת הבינוי בסביבת התחנה ומשיכת תנועות ציבוריות במרחב הציבורי הסמוך לה.

התכנית בתחום המוגדר כמרחב עירוני מוטה מטרו ובתחום הטבעת הראשונה של תחנת השלום, סמוך לתחום ציר ירוק ורחוב עירוני ראשי בצידה המזרחי (רחוב יגאל אלון).

בהתאמה לחזון התמ"א, התכנית מציעה בינוי אינטנסיבי של 2 מגדלים בני 80 ו-65 קומות מעל חזית פעילה, זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור ביניהם לכיוון טיילת האיילון וקירוי עתידי, הקצאת שצ"פ בגבול המערבי של התכנית לטובת טיילת האיילון ההמשכית וביסוס קירוי האיילון, כך שיווצר בתחומה מרחב ציבורי רציף בין הרחובות המקיפים את המגרש לבין תחום מתח"ם השלום.

תת"ל 101 ב – קווי מטרו במטרופולין ת"א – קו M1 צפוני חלק מרכזי:

התכנית כוללת הוראות מפורטות עבור כלל העבודות הנדרשות לצורך הקמת המקטע הצפוני והמרכזי של קו המטרו M1.
תחנת השלום מוגדרת כצומת מטרופוליני מרכזי.
התכנית ממוקמת מצפון לצומת השלום ובסמיכות לכניסה לתחנת המטרו ברח' יגאל אלון.
בתכנון המפורט של נת"ע כפי שהוצג לעירייה בספטמבר 2025, הוצג כי אין כוונה לבצע את היציאה הצפונית של תחנת השלום המסומנת בתת"ל, שצמודה לתחום התכנית המוצעת.

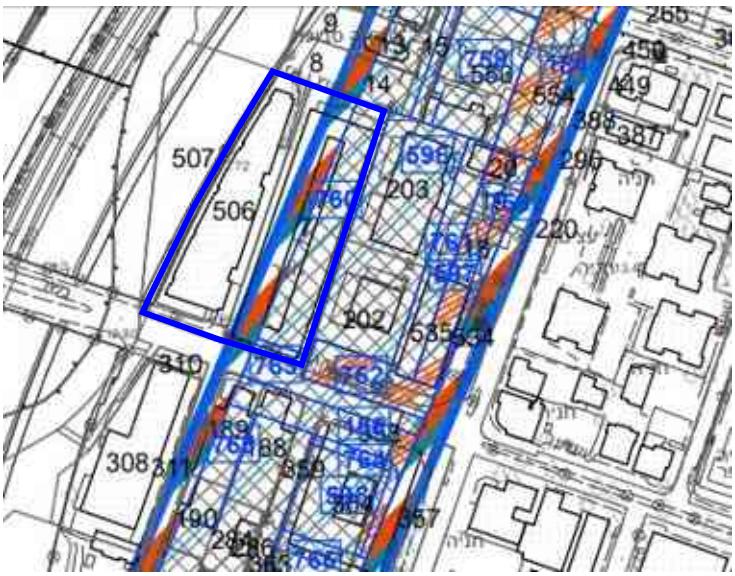
תת"ל 132 – הרחבת גשרים באיילון (קירוי איילון) (פרסום הכנת תכנית לפי ס' 78-77, 2022):

התכנית סמוכה למרחב תחום הרחבת גשר מוזס ומקצה שטח ציבורי פתוח ברוחב 7 מ' לאורך האיילון בהתאם למדיניות העירונית לקירוי האיילון, כך שיתאפשר באמצעות תכנית משלימה להציע בעתיד השלמה של תחום הקירוי עד לדופן המערבית של התכנית.

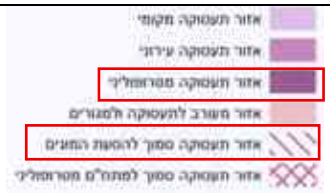
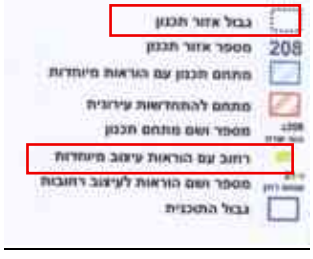
בהתאמה לתת"ל ולמדיניות העירונית, התכנית מציעה חזית פעילה לאורך טיילת האיילון, נסיגה של 5 מ' בקומת הקרקע וקומת קרקע גבוהה של 9 מ' לאורך הדופן.

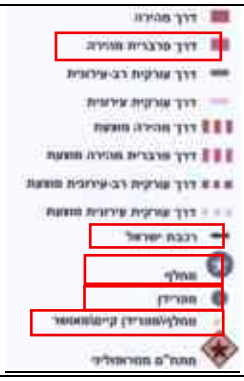
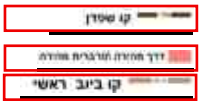
תת"ל 133 – מסילות 6-5 באיילון (פרסום הכנת תכנית ברשומות ע"פ סעיפים 78-77 בחוק, 14.03.2024):

התכנית נמצאת בתחום מגבלות בניה ופיתוח עפ"י הסימון בתת"ל.



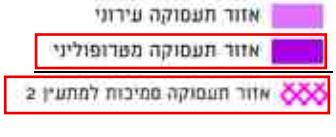
תא/5000 – תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב יפו (מתן תוקף 12/2016):

נספח	תשריט	הגדרה	הערות
תשריט אזורי ייעוד			אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. רח"ק : 12.8.
נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון			

נספח עיצוב עירוני			
נספח תחבורה			
נספח תשתיות			

אזור ייעוד – אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
רח"ק מרבי – 12.8 (רח"ק בסיסי – 4.2).
מספר הקומות לפי נספח העיצוב העירוני – מעל 40 קומות.
סימון במסדרון האיילון: 'קירוי מעל דרך פרברית מהירה'.
סימון 'ציר ירוק מטרופוליני' בדופן האיילון.
אזור בו רשאית הועדה לדרוש מסמך מדיניות.

תא/5500 – עדכון תכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב יפו (החלטה להפקדה 24/02/2025):

נספח	תשריט	הגדרה	הערות
תשריט אזורי ייעוד			

נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון		רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות (ר-00)	
נספח עיצוב עירוני		עד 4 קומות עד 9 קומות עד 20 קומות עד 30 קומות עד 45 קומות ללא מגבלת קומות רכבת ישראל רחוב עירוני רחוב עירוני מוצע דרך מהירה ודרך פרברית מהירה	
נספח תחבורה		הפרדה מפלסית קיימת הפרדה מפלסית מאושרת - לביטול הפרדה מפלסית לבחינה רשת אופניים ראשית רשת אוטובוסים ראשית רשת אוטובוסים ראשית לבחינה	ברדיוס של כ- 300 מ' מתחנת מטרו M1 ותחנת רק"ל קו אדום וברדיוס של כ- 500 מ' מתחנת המטרו M2.
נספח תשתיות		קו תעול ראשי קו תעול ראשי לשדרוג קו תעול ראשי מתוכנן קו שפדן קו שפדן מתוכנן קו ביוב ראשי קו ביוב ראשי מתוכנן	

נספח אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני בסמיכות למתע"ן 2.
רח"ק מרבי – 14.0 (רח"ק בסיסי 4.2)
נספח עיצוב עירוני: ללא מגבלת קומות
נספח תחבורה וניידות: סמוך לתחום רשת אופניים ורשת אוטובוסים ראשית קיימות ולתחנות הקו האדום וקווי המטרו M1 ו- M2.
נספח תשתיות: לאורך הגבול הדומי של המגרש מתוכנן קו תיעול ראשי ובנוסף לקו שפד"ן קיים ממערב לפרויקט.

מדיניות קיימת:

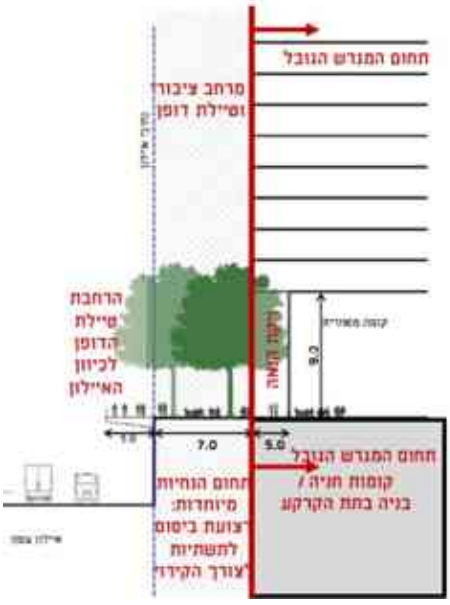
התאמה למסמכי מדיניות:

תא/9068 – מדיניות עירונית לקירוי האיילון:

מסמך מדיניות שכולל הנחיות בינוי לאורך רצועת האיילון, באופן שיאפשר:
איחוי חלקי העיר: יצירת חיבור פיזי בין מזרח העיר למערב העיר, אשר כיום מופרדים על ידי נתיבי האיילון, מסילות רכבת כבדה, חשמול, תעלת האיילון והפרשי טופוגרפיה משמעותיים.
פיתוח שטחים ציבוריים על גבי הקירוי.
שיפור הסביבה העירונית והפחתת זיהום האוויר והרעש המגיעים מנתיבי איילון.
קידום תחבורה ציבורית ועידוד השימוש בה: תכנון הקירוי כולל התאמות שיאפשרו גישה נוחה למוקדי תחבורה ציבורית (מתע"ן) כגון תחנות רכבת כבדה, מטרו, רכבת קלה, אוטובוסים ושבילי אופניים.
פיתוח עירוני אינטנסיבי: עידוד הקמת מבנים ומרחבים חדשים לצד הקירוי, כולל שימושים מעורבים בעצימות בנייה גבוהה.

מקטע מוזס – הבטחת המקטע הצמוד לגשר מוזס כתחום "הנחיות מיוחדות": אזור פנוי מבנייה עבור רצועות ביסוס לתשתיות עבור קירוי האיילון.

רוחב הרצועה – 7 מ'.
קווי בניין לכיוון הרצועה: במפלס הקרקע ועד גובה של 9 מ' – קו בנין של 5 מ' מקו גבול תחום ההנחיות המיוחדות.
הוראות בינוי: חזית הבניין הפונה לכיוון טיילת האיילון תיועד לשימושים פעילים. מפלס קומת הקרקע הפונה לדופן האיילון יהיה בהתאמה למפלס הקירוי העתידי.
תנאי להיתר בנייה יהיה רישום זכות מעבר בחזית הפונה לדופן האיילון.



מצב תכנוני מוצע:

התוכנית המוצעת נועדה לממש את חזון תכנית המתאר העירונית ע״י תכניות מפורטות במרחב התעסוקה המטרופוליני. השטח יפותח בזיקה למתח״ם השלום – תחנת רכבת ישראל, תחנות רק״ל ומטרו מתוכננות ומסדרון האיילון תוך ניצול מערך הנגישות המפותח הקיים והעתידי ממנו נהנה ויהנה האזור.
התכנית המוצעת קובעת את ייעוד הקרקע לתעסוקה תוך קביעת התכליות והשימושים המותרים, זכויות הבנייה, הנחיות לגובה הבנייה המוצעת וקווי הבניין. בנוסף, קובעת התוכנית הוראות לבנייה בתת הקרקע כולל הקמת מרתפי חניה, כל זאת כמפורט מטה.
המגרש הצפוני, תא שטח 102, ישמש עבור קרית ממשלה.
התכנית אינה כוללת שימוש מגורים.

תשריט מצב מוצע

מאזן ייעודי קרקע	מצב מאושר		מצב מוצע		
ייעוד קרקע	שטח (דונם)	%	תא שטח	שטח (דונם)	%
תעסוקה	5.794	90	102 ,101	5.303	82.4
שטח לתכנון בעתיד	0.246	3.9	-	-	0
דרך מאושרת	0.393	6.1	202 ,201	0.393	6.1
שטח ציבורי פתוח	-	0	301	0.737	11.5
סה״כ	**6.433**	**100**		**6.433**	**100**

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת שני מגדלי תעסוקה, האחד מגדל בן 80 קומות (כולל קומות טכניות) מעל מפלס הכניסה הקובעת עבור משרדי ממשלה, והשני מגדל בן 65 קומות (כולל קומות טכניות) מעל מפלס הכניסה הקובעת עבור תעסוקה ומשרדים, בסמוך לגשר מוזס ונתיבי איילון.
2. הבניין בתא שטח 101 יכלול שימושי תעסוקה, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור (עם כניסה נפרדת לשטחי הציבור הבנויים). הבניין בתא שטח 102 יהיה עבור משרדי ממשלה, מסחר ושטחים מבונים לצרכי ציבור (עם כניסה נפרדת לשטחי הציבור הבנויים).
3. קביעת שטחים בזכות מעבר למעבר ושהיית הציבור הרחב בתחום המגרש.

4. קביעת שצ״פ בגבול המערבי ברוחב 7 מ׳, בהתאמה לתחום ההנחיות המיוחדות על פי מדיניות קירוי האיילון.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית:
בתא שטח 101 (אגיש רבד) – סה״כ 71,792 מ״ר (שטח כולל) מעל הכניסה הקובעת, מתוכם כ-400 מ״ר עבור מסחר, וכ-3,200 מ״ר עבור שטחים מבונים לצרכי ציבור.
בתא שטח 102 (הדיור הממשלתי) – סה״כ 103,712 מ״ר (שטח כולל) מעל הכניסה הקובעת, מתוכם כ-375 מ״ר שטחים עבור מסחר, וכ-3,487 מ״ר עבור שטחים מבונים לצרכי ציבור.
6. קביעת הוראות בנושאי בינוי ופיתוח כולל קווי בניין וגובה מרבי.
7. קביעת הסדרי תנועה במרחב כולל הוראות לגבי רמפת גישה לתת הקרקע.

פירוט ייעודים ושימושים: משרדי ממשלה, תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים מבונים ושטח ציבורי פתוח.

התכנית קובעת 5 תאי שטח:
תא שטח 101 – בייעוד תעסוקה
תא שטח 102 – בייעוד תעסוקה עבור הדיור הממשלתי לטובת הקמת קריית ממשלה
תאי שטח 201, 202 – בייעוד דרך מאושרת
תא שטח 301 – בייעוד שצ״פ לטובת רצועה המיועדת לביסוס קירוי האיילון

שימושים:
בתא שטח 101 בייעוד תעסוקה (אגיש רבד)
<u>בקומת הכניסה:</u>
- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה, בילוי ופנאי

<u>בקומות מעל קומת הכניסה:</u>
- תעסוקה
- מסחר
- מרפאות, קליניקות, מכונים רפואיים
- שטחי ציבור מבונים
- שימושים בעלי אופי ציבורי
- שימושים לבילוי ופנאי, ספורט, פאבים ומועדונים, אולמות בידור ושמחה
- שטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין
- שטחים לרווחת ופנאי המשתמשים
- שטח לצרכי הקמת מערכות תומכות קיימות דוגמת מתקן אגירה, מיחזור מים ואגנים לחים, מתקני הפקת אנרגיה מתחדשת.
- יתאפשר שימוש למרפסות נופיות: מרפסות שיתוכננו בגובה של שתי קומות לכל הפחות ויהיו בשטח של 200 מ״ר כל אחת לכל הפחות. המרפסות יאפשרו הקמת מערכות צמחיה וישמשו ״גגנים ורטיקליים״.

<u>שימוש בגגות / מרפסות גג:</u>
- שימושים למשתמשים בבניין ובכלל זה בריכות שחייה, צמחיה וגינון, אזורי ישיבה, שהייה, מסחר, בית קפה, בילוי, אוכל, אלמנטים של הצללה ומערכות מינימליות מחויבות.
- מתקנים טכניים והנדסיים כולל מתקני הפקה ואגירה אנרגיה מתחדשת.
- יתאפשר שימוש של גג ירוק פעיל לרווחת משתמשי הבניין.

<u>במרתפים:</u>
- חניה, מחסנים, חדרי שרתים, חדרים טכניים לצורך הקמת מערכות תומכות קיימות דוגמת מחזור מים, חדרי ביטחון ואבטחה, ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע – בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ניתן יהיה להסב שטחי חניה לשימושים עיקריים לעת הפעלת מערכת הסעת המונים.

בתא שטח 102 בייעוד תעסוקה – קרית ממשלה (הדיור הממשלתי)
<u>בקומת הכניסה:</u>
- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומשרדי ממשלה.

<u>בקומות מעל קומת הכניסה:</u>
- משרדי ממשלה, קריית ממשלה, אינסטנציות שיפוטיות, בית דין רבני, מטבח מבשל ושימושים נלווים הנדרשים עבור קריית ממשלה
- שטחי ציבור מבונים
- שימושים בעלי אופי ציבורי

- תעסוקה
- מסחר
- שטח לצרכי הקמת מערכות תומכות קיימות דוגמת מתקן אגירה, מיחזור מים ואגנים לחים, מתקני הפקת אנרגיה מתחדשת.
- שטחי שירות הנחוצים לתפקוד הבניין.
- שטחים לרווחת ופנאי המשתמשים.
- יתאפשר שימוש למרפסות נופיות: מרפסות שיתוכננו בגובה של שתי קומות לכל הפחות ויהיו בשטח של 200 מ״ר כל אחת לכל הפחות. המרפסות יאפשרו הקמת מערכות צמחיה וישמשו ״גגנים ורטיקליים״

<u>שימוש בגגות / מרפסות גג:</u>

- שימושים למשתמשים בבניין, צמחיה וגינון, אזורי ישיבה, שהייה, מסחר, בית קפה, בילוי, אוכל, אלמנטים של הצללה ומערכות מינימליות מחויבות.
- מתקנים טכניים והנדסיים כולל מתקני הפקה ואגירה אנרגיה מתחדשת.
- יתאפשר שימוש של גג ירוק פעיל לרווחת משתמשי הבניין.

<u>במרתפים:</u>

- חניה, מחסנים, חדרי שרתים, חדרים טכניים לצורך הקמת מערכות תומכות קיימות דוגמת מיחזור מים, חדרי בטחון ואבטחה, כל שימושים אחרים הדרושים לצורך רציפות תפקודית של משרדי ממשלה בשעת חרום ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע.
- ניתן יהיה להסב שטחי חניה לשימושים עיקריים לעת הפעלת מערכת הסעת המונים, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ולאישור המשרד לאיכות הסביבה.

טבלת זכויות בנייה:

השטחים מתייחסים לשטחים כוללים, לא הפרדה בין עיקרי לשירות.

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שימוש	**שטחי בניה כוללים** (מ״ר)					רח״ק
				מעל הכניסה הקובעת	% [1]	מתחת לכניסה הקובעת	% [2]	מרפסות קומתיות ונופיות (מ״ר)	
תעסוקה (אגיש רבד)	101	2,432	תעסוקה	68,192	95			2,100	36.4
			מסחר	400	0.5				
			מבני ציבור	3,200	4.5				
			סך הכל	71,792	100	**17,024	700	2,100	
תעסוקה (הדיור הממשלתי – קרית ממשלה)	102	2,853	משרדי ממשלה	99,850	96.3			2,800	35.9
			מסחר	375	0.4				
			מבני ציבור	*3,487	3.3				
			<סך הכל>	103,712	100	**19,971	700	2,800	

1 – % מסך השטחים העיליים
2 – % משטח הקרקע

- תותר המרת שטחי תעסוקה למסחר, בהיקף שלא יעלה על 15% מסך שטחי התעסוקה.
* השימוש בשטח למבנים ומוסדות ציבור יהיה משרדי ממשלה בבעלות הדיור הממשלתי. אם יופסק השימוש למשרדי ממשלה, אזי השטח יעבור על שם העירייה.
** תותר תוספת קומות ושטחים בהתאם לצורך עמידה בתקני חניה בסמכות הוועדה המקומית.

יח״ד: ללא

נתונים נפחיים:

רח״ק (חישוב לפי עקרונות תא/5500): 36.1

תא שטח 101 (אגיש רבד):

מספר קומות: כ- 65 קומות
גובה: עד 270+ מ׳ מעל פני הקרקע.
תכסית: כ- 1,839 מ״ר (75%)

תא שטח 102 (הדיור הממשלתי):

מספר קומות: כ- 80 קומות
גובה: עד 335+ מ׳ מעל פני הקרקע.

תכסית: כ- 2,138 מ״ר (75%)

קווי בניין:

תא שטח 101:

דרומי (אל רח׳ יהודה ונח מוזס) – 5 מ׳
מזרחי (אל טחנת הקמח צוקרמן) – 5 מ׳
מערבי (אל טיילת האיילון) – קו בניין בקרקע: 5 מ׳
קו בניין עילי: 0 מ׳

תא שטח 102:

צפוני (אל המגרש הסמוך ביקנעם דרום) – 5 מ׳
מזרחי (אל טחנת הקמח צוקרמן) – 5 מ׳
מערבי (אל טיילת האיילון) – קו בניין בקרקע: 5 מ׳
קו בניין עילי: 0 מ׳

בין הבניינים בתאי שטח 101 ו־102 יישמר מרחק מינימלי שלא יפחת מ- 15 מ׳ לכל גובה הקומות כולל מסד.
קו בניין בתת״ק לשני תאי השטח: קו בניין 0 לכל גבולות המגרשים בכפוף לעמידה בניהול מי הנגר בהתאם לתמ״א 1.

תשריט קומת קרקע. התכנון מחוץ לקו הכחול הינו תכנון צל רעיוני בלבד.

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי להקצאה לצרכי ציבור:
חישוב ההקצאות נערך עפ"י הוראות תא/5500 לכל מגרש בנפרד (101 – בית אגיש רבד, 102 – קרית ממשלה).
מגרש 101 (אגיש רבד):
עבור רכיב התעסוקה נדרשים כ-2,500 מ"ר מבונים כחלף הפקעה על פי סעיף 4.1.1 – הקצאה לצרכי ציבור בתא/5500 (בהפקדה) + 700 מ"ר (בתכנית מאושרת) וסה"כ: 3,200 מ"ר.
המלצה להקצאות בתכנית:
כ-2,860 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות מלאות + 340 מ"ר שטח בקומת הקרקע (בהתאם להנחיית מח' תכנון מבני ציבור).
יצירת מרחב ציבורי הכולל- כ-300 מ"ר בייעוד שצ"פ לאורך האיילון בהתאם למדיניות קירוי האיילון שיאפשר חיבור עתידי לקירוי ושצ"פ וטיילת לאורך האיילון וכן כל השטחים במפלס הקרקע שאינם מבונים יקבעו כזיקת הנאה לציבור.
מגרש 102 – קרית ממשלה (דיור ממשלתי):
עבור רכיב התעסוקה נדרשים כ-6,300 מ"ר מבונים כחלף הפקעה על פי סעיף 4.1.1 – הקצאה לצרכי ציבור בתא/5500 (בהפקדה).
המלצה להקצאות בתכנית:
כ-5,800 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות מלאות + 500 מ"ר שטח בקומת הקרקע (בהתאם להנחיית מח' תכנון מבני ציבור).
יצירת מרחב ציבורי הכולל- כ-430 מ"ר בייעוד שצ"פ לאורך האיילון בהתאם למדיניות קירוי האיילון שיאפשר חיבור עתידי לקירוי ושצ"פ וטיילת לאורך האיילון וכן כל השטחים במפלס הקרקע שאינם מבונים יקבעו כזיקת הנאה לציבור.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

מסחר בתא שטח 101:

א. המסחר יהיה רציף.
ב. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
ג. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור 24/7.
ד. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים.

פיתוח המרחב הציבורי:

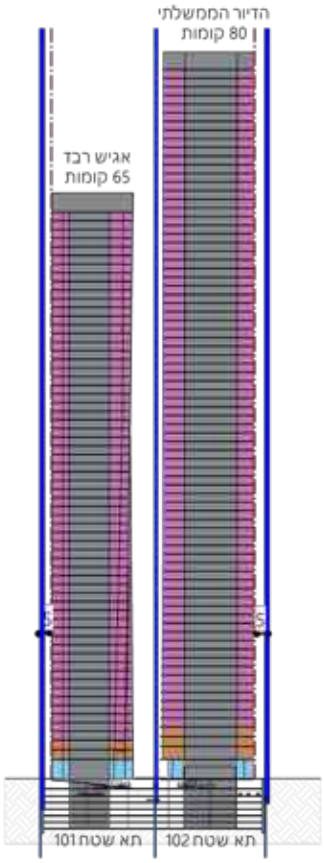
א. זכות מעבר:
תרשם זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור הרחב בכל ימות השנה בכל שעות היממה, ללא מגבלות וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן באופן רציף והמשכי ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ככל הניתן ויתואם עם מפלסי המגרשים והרחובות הגובלים. יושם דגש על חיזוק ציר הולכי הרגל ויינטעו שורות עצים להצללה. ישולבו אזורי גינון עבור מקומות ישיבה לציבור ונטיעת עצים.
מיקום השטחים בזכות מעבר:
בתא שטח 101 – בכלל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש.
בתא שטח 102 – בשטח שאינו מבונה בחלקו הדרומי והמערבי של תא השטח. באזור הצפוני והמזרחי לא תתאפשר זכות מעבר למעבר חופשי מסיבות ביטחוניות של שימוש קרית הממשלה.
הפיתוח הנופי יתוכנן ויבוצע באופן שייתן מענה הולם לאזורים בהם לא תתאפשר גישה חופשית.
בשטח המקורה על ידי קולונדה יובטח מעבר נקי שלא יפחת מ-4 מ' להולכי רגל.
ב. מדרכות בהיקף התכנית: השטחים המסומנים בתוכנית כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.
ג. נטיעות: הפיתוח המוצע שואף למיקסום נטיעות בפרויקט על בסיס תשתית בתי גידול מיטבית בשטחים המאפשרים עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ'.
ד. זיקה לפרויקטי תשתיות במרחב: קביעת מפלסי הפיתוח בתכנון המוצע נעשה בהתאם למצב הקיים במגרשים הסמוכים ועל מנת לאפשר חיבור עתידי ונגיש בין הפרוייקט לתת"ל 132 – קירוי האיילון ותת"ל 101 ב' – קווי המטרו.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
תחום התכנית נמצא בין רח׳ יהודה ונח מוזס, נתיבי האיילון (כביש 20) ומגרשים פרטיים, בקרבה למחלף הקיים ולמתח״ם השלום, שיכלול מפגש מתע״ן רק״ל (אדום), מטרו (M1 ו- M2) ורכבת כבדה (רכבת ישראל). התכנית ממוקמת במרחב עירוני מוטה מטרו – מרחב ליבה לפי תמ״א 70 – מיועד בעיקרו להתחדשות עירונית המבוססת על תכנון מוטה תחב״צ.
התכנית המוצעת צפויה להיות משורתת באופן יעיל במערכות הסעת המונים.
הכניסה לרכב פרטי מרחוב יהודה ונח מוזס ברמפה בתחום הבניין.
הכניסה לרכב תפעולי ברמפה נפרדת בדופן המזרחית של תא שטח 101.
פריקה וטעינה יתבצעו בתת הקרקע.

תקני חנייה:
- התכנית במרחב ליבה וטבעת ראשונה של תמ״א 70 – תחנת השלום. לכן תקני החנייה יהיו מרביים ויקבעו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאמה להוראות תמ״א 70.
- לאור הקרבה למתח״ם השלום – תחנת רכבת ישראל ״השלום״, קו רק״ל אדום, ציר ותחנות המטרו העתידי M1 ו- M2, מוצע לקבוע תקני חנייה מרביים מחמירים:
- מסחר – תקן 0
- תעסוקה – 1: 360
- שטחי ציבור – 1: 100 – תקן החניה הסופי יקבע בהתאם לשימוש לעת הוצאת היתר בנייה.
- תקן החניה לאופנועים: 1: 200 ללא הבדל בשימוש, סה״כ 704 חניות לשני תאי השטח.
- כלל תקני החניה יהיו מרביים קרי ניתן יהיה להפחיתם.
- תקני חניית האופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, הגבוה מהשניים.
- תקן חניה לאופניים – 1: 75 לתעסוקה, 1: 150 למסחר, סה״כ 2,191 חניות לשני תאי השטח.
- תתאפשר הקמת חניון ציבורי בקומות המרתף מעבר לתקן.

עיצוב אדריכלי:
א. התכנית משתלב ברצף תכניות לאורך יגאל אלון ונתיבי האיילון בהם מתוכננים מגדלים בשימושים מעורבים בעצימות בניה גבוהה, בהתאם למדיניות הבניה באזור מרחב המטרו והמע״ר המטרופוליני.
ב. כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
ג. בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקה הגג.

בינוי מוצע:



תכנית קומת קרקע

מבט מכיוון מערב

איכות סביבה:
סקר היסטורי: לתכנית הוכן סקר היסטורי לבחינת הפוטנציאל לזיהום קרקע וגזי קרקע משימושים קיימים והיסטוריים אשר פעלו בשטח התוכנית וסביבתה הקרובה. בשטח האתר לא אותרו שימושים קיימים החשודים בזיהום קרקע. תנאי להפקדת התכנית אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי ותכנית הדיגומים ולקבלת היתר בניה ראשון הינו ביצוע בדיקות גזי קרקע בהתאם לתכנית הקידוחים המאושרת וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.
רוחות: לעת התכנון המפורט וכתנאי להיתר בנייה, תבוצע בדיקת רוחות נוספת, אשר תכלול תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתוכננו אמצעים למיתון רוחות.
הצללה :
ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה :
כל גגות וחזיתות המבנים הרגישים להצללה בחותם צל התוכנית, העומדים בקריטריון במצב הקיים, מראים עמידה גם במצב המוצע ולא מתקיימת עבורם חריגה של מעל ל-20%.
כל השצ״פים בחותם הצל של התכנית העומדים בקריטריון במצב הקיים, עומדים בקריטריון גם במצב המוצע.
ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית:
גגות מגדלי הבינוי המוצע, מקבלים חשיפה נאותה של קרינת שמש במעל ל-50% משטחם ומתקיימת עבורם עמידה בקריטריון החשיפה לגגות.
חזיתות מגדלי הבינוי המוצע, מקבלות חשיפה נאותה של קרינת שמש בקומות העליונות ומתקיימת עבורן עמידה בקריטריון החשיפה לחזיתות. הקומות התחתונות של הפרויקט מוצלות ע״י המגדלים מדרום אליהן ואינן עומדות בקריטריון חשיפת שמש לחזיתות.
סקר אנרגיה: לתכנית יבוצע סקר אנרגיה
אקוסטיקה: ככל ויתוכננו שטחי ציבור רגישים לרעש יידרש נספח אקוסטי לתב״ע הכולל חיזוי רעש תחבורה (כבישים ורכבות) והתייחסות למטרו (רעידות).
תכנון אקוסטי של המבנה יעשה עפ״י מפלסי רעש תחבורה מקסימליים שבמפת הרעש ב- GIS העירוני.
תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת מסמך חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות לאיכות הסביבה תל אביב יפו.
המסמך יכלול הנחיות ופתרונות למניעת והפחתת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: חדרי טרפו, מתקני אגירה, מתקני הפקת אנרגיה מתחדשת יידרשו לחיזוי קרינה ושמירת מרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת ע״פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
שטחים פנויים מבינוי: סה״כ 11.6% משטח התכנית עבור נטיעות ושטחים ירוקים.
איכות אוויר:

1. ככל שיתוכננו שטחי ציבור רגישים, שימושים רגישים יידרש לשלב התב״ע ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה עפ״י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. לסה״כ שטחי המסחר בתכנית יתוכננו פיר וארובה בגובה 2 מ׳ מעל הגג העליון/מעקה הגג.

נגר עילי:
לאור חשד לזיהום קרקע ומי תהום, חל איסור של רשות המים לחלחל מי נגר במגרש. ניהול מי נגר ייפתר באמצעים אחרים לפי תמ״א 1 תיקון 8.
פתרונות לנגר עילי יתוכננו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו״ח הידרולוגי ואישור רשות המים.
אסבסט: סקר אסבסט ע״י סוקר אסבסט מוסמך למבנים להריסה.
התכנית ממוקמת בתחום מרקם עירוני התואם את השימושים המוצעים בה.
שטח לשימור משאבי מים – התכנית תדרש חוו״ד הידרולוגית.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:
שצ״פ בגבול המערבי של המגרש הוקצה כחלק מטיילת האיילון, בסמוך לתחום ההרחבה הצפונית של גשר מוזס. כלל השטחים שאינם מבונים בתחום התכנית עד חזיתות המבנה ייקבעו בזכות מעבר למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה למעט בצפון ומזרח התכנית בסמוך למגדל קרית הממשלה שמוגבל מסיבות ביטחוניות של שימוש משרדי ממשלה.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):

התכנית תוצג לתת הוועדה לאחר החלטה בפורום מה״ע, ומכיוון שהתכנית היא לתעסוקה בלבד, בתחום מע״ר האיילון במרחב מגדלים קיים ועתידי, יומלץ לתת הוועדה על פטור משיתוף ציבור.

טבלת השוואה:

תא שטח 101 (אגיש רבד)

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	307	3,638
	מ״ר	7,803	73,892
זכויות בניה לקומה (מרבי)	אחוזים	58	75
	מ״ר	1,478	1,839
גובה	קומות	7	65
	מטר	24.6	280
תכסית		58%	מרתפים – 100% יתר הקומות – 75%
מקומות חניה		96	כ- 175 לרכב פרטי כ- 284 לאופנועים כ- 885 לאופניים

תא שטח 102 – קרית ממשלה (הדיור הממשלתי)

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה״כ זכויות בניה	אחוזים	80	3,595
	מ״ר	2,981	106,512
זכויות בניה לקומה (מקסימלי)	אחוזים	58	75
	מ״ר	2,171	2,138
גובה	קומות	2	80
	מטר	8	345
תכסית		58%	מרתפים – 100% יתר הקומות – 75%
מקומות חניה		-	כ- 253 לרכב פרטי כ- 420 לאופנועים כ- 1,306 לאופניים

זמן ביצוע: מיידי

חו״ד צוות : (מוגש ע״י מחלקת תכנון עיר מזרח)

מוצע לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית להמלצה להעברה לוועדה המחוזית בכפוף לתיקונים וההשלמות להלן :

1. יש לוודא התאמה לתמא/ 70 ככל והתכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית (לאחר אישור תא/ 5500 ניתן יהיה לקדמה תחת תכנית המתאר העירונית בסמכות הוועדה המקומית).
2. קרית הממשלה תספק מענה לצרכי ציבור באחת מהחלופות כלהלן :
   1. ייעוד קרקע ציבורי, בבעלות המדינה : מגרש קרית הממשלה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור (חום) ובבעלות הדיור הממשלתי. בתרחיש מסוג זה, לא יידרשו שטחי ציבור בנויים למגרש הדיור הממשלתי.
   2. ייעוד קרקע סחיר בשימוש משרדי ממשלה, והקצאה בקרקע ו/או שטחי ציבור בנויים עבור צרכי ציבור עירוניים : מגרש קרית הממשלה בייעוד קרקע סחיר (תעסוקה – סגול), בשימושי – משרדי ממשלה, ושטחי ציבור בנויים בבעלות העירייה במגדל קרית הממשלה בהיקף כפי שייקבע בפרוגרמה.

   מובהר כי התכנון כפי שהובא בדראפט אינו תואם אף אחת מהחלופות לעיל ואינו תואם את חוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי המובאת בגוף הדראפט, לעניין ייעודי הקרקע והשימושים, היקף שטחי הציבור הבנויים, העברת הבעלות על שטחי הציבור לעיריית תל אביב יפו וכולי ונדרש לעדכנו בהתאם.
3. ככל וייקבעו שטחי ציבור בנויים בקרית הממשלה, יכול ויוחכרו לדיור הממשלתי עבור משרדי ממשלה בהסכם מול אגף נכסי העירייה, אך מודגש כי יהיו בבעלות העירייה.
4. מטרות תכנון הבניין בתא שטח 102 הן בין היתר ריכוז משרדי הממשלה הפזורים ברחבי העיר בבניין אחד. יש לכלול התייחסות למגרשים המתפנים (בנוסף למשרדים המפוזרים במבנים שונים) :
   א. בניין מפ״י – אגף המדידות ברחוב לינקולן 3-1. (בייעוד למבני ציבור)
   ב. לשכה אזורית לקליטה והדרכה ברחוב אסתר המלכה 6.
   ג. בית הדין הרבני האזורי ברחוב דוד המלך 33 (בייעוד למבני ציבור).
   ד. מגרש ברחוב אילת פינת שלוש.
5. היקף השטחים המוצע חורג מהרח״ק המרבי המוצע בעדכון תכנית המתאר העירונית תא/5500, ולעמדת מחלקת התכנון אינו עומד בסטנדרטים עירוניים וחורג מיכולת הנשיאה של תא השטח, ללא שהוכחה ההיתכנות התכנונית וההנדסית.
   היקף שטחים זה בהכרח לא יאפשר שמירת קווי בניין מה שיפגע במרחב הציבורי ויגביל תכניות סמוכות, לא יאפשר מרחק מינימלי בין מגדלים כנדרש מפרויקט בסדר גודל כזה, לא יאפשר יצירת שלד ציבורי ראוי ומדרכות שיאפשרו את עומס המשתמשים הרב, יחייב הגדלה שאינה רצויה של תכסית המגדלים ולא יאפשר תכנון קומות יעיל, ובנוסף יגביל פיתוח מיטבי של תכניות סמוכות.
   היקף השטחים המוצע לא תואם עם מחלקות העירייה ולא הוצגה היתכנות למימושו.
   הרח״ק המרבי לעמדת מחלקת התכנון לתכנית בכללותה הוא כ-33-32 רח״ק. יש להתאים את הבינוי לרח״ק זה ולהוכיח בצורה מפורטת את היתכנות היישום של השטחים המבוקשים.
   יש לעדכן את כלל חוות הדעת של מחלקות העירייה להיקף השטחים המתוקן.
6. השטחים המבוקשים בתכנית יהיו כוללים, והרח״ק המרבי המוצע נדרש לכלול את שטחי ההקצאה לצרכי ציבור, מרפסות, וכל שטח נוסף הנדרש לשירות, בתוך מגבלת הרח״ק, ללא תוספת שטחים מעבר לכך מעל הקרקע ומתחת לקרקע. השטחים המרביים מעל הקרקע ומתחת לקרקע יוצגו בטבלת השטחים ללא סעיפי תוספת.
7. מרחק בין מגדלים – מדובר במגדלים בגובה 80-65 קומות. נדרש לשמור מרחק מינימלי בין המגדלים שלא יפחת מ-20 מ׳ ולאורך כל גובה המגדל.
8. תכסיות המגדלים – בהתאמה לגובה המגדלים ועל מנת לקבל מופע תמיר, מבוקש לקבוע תכסית מרבית של עד 1,600 מ״ר למגדל בתא שטח 101 (אגיש רבד, עד 65 קומות) ועד 1,900 מ״ר למגדל בתא שטח 102 (קרית ממשלה, עד 80 קומות), ובכל מקרה לקבוע אחוז תכסית מרבי שלא יעלה על 65% מהמגרש.
9. קווי בניין – תכנית מרחב טרה בנחלת יצחק שמדרום, קובעת שצ״פ לינארי בלב התכנית, שמקשר בין מתח״ם השלום ובין תחום התכנית המוצעת. מבוקש להמשיך את המרחב הציבורי ולהתאים את קווי הבניין בחזית המזרחית (טחנת הקמח צוקרמן) לקווי הבניין של הבינוי בתכנית טרה כך שיתקבל שלד ציבורי ראוי ושצ״פ המשכי ומזמין להיקף המשתמשים הרב מאוד. בנוסף מבוקש בחזית הצפונית בתא שטח 102 לקבוע קו בניין שלא יגביל את פיתוח המגרש הסמוך (יקנעם דרום), קו בניין מינימלי של 8 מ׳.

10. יש להציג סימולציית תנועות הולכי רגל ואופניים בתחום התכנית בשעות שיא בוקר וערב, בכדי להבטיח רוחב מדרכות מינימלי ומרחב ציבורי מתאים שיוכל לשאת את עומס המשתמשים.
11. השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזכות מעבר לציבור הרחב ויאפשרו תנועה חופשית, רציפה, נגישה והמשכית, ללא הפרשי מפלסים או הפרעות. התכנית תיקח בחשבון היבטי אבטחה של קרית ממשלה תוך איפשור תנועה רציפה במרחב התכנית עד דפנות המבנים ללא גדרות או חסימות.
12. התכנית המוצעת בתחום תת״ל 133 למסילות 5 ו-6 באיילון. יש להציג תיאום של התכנית עם התת״ל.
13. יש להציג עמידה במדיניות הוועדה לבנייה בת קיימה תא/9144 לרבות לנושא תכסית מרתפים מרבית, השהיית נגר עילי, חלחול ונטיעות עצי צל.
14. יש להשלים תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי והיחידה להכנסות מבנייה ופיתוח לעניין הקצאות לצרכי ציבור, תועלות ציבוריות וכיוצ״ב. יצוין בהקשר זה כי ישנה העדפה תכנונית לגיבוש תועלות תחבורה/ השתתפות בקרן קירוי האיילון.
15. יש להשלים תיאום עם מחלקת תכנון מבני ציבור לנושא מיקום שטחי הציבור הבנויים. כמו כן יש להטמיע את ההוראות הגנריות לשטחי ציבור בנויים כולל שטחי תפעול ואחסנה בתת הקרקע, הקצאת כניסה נפרדת ושטחי מבואה בקומת הקרקע בהתאם לנדרש וכולי.
16. יש להשלים תיאום עם אגף התנועה. ככל ומשרדי הממשלה יהיו בייעוד קרקע לתעסוקה, יחושבו כשימוש משרדים בהתאמה להוראות תמא/ 70 לנושא מקומות חניה. נושא הרמפות בדגש על רמפה תפעולית מחוץ לבינוי נדרש בבחינה נוספת.
17. גובה שתי קומות מרתף עליונות לא יפחת מ-4.5 מ׳ (נטו).
18. תקני החניה יהיו מרביים. מחלקות העירייה לא תומכות בהקמת חניון ציבורי במרחב ליבה של תחנות המטרו ולכן יש להסיר את האפשרות להקמת חניון ציבורי מעבר לתקן.
19. מתקני שירותים ציבוריים במגדלים בהתאם למדיניות העירונית: במסד המגדלים יוקצה שטח בקומת הכניסה למתקן שירותים ציבוריים, הכולל כניסה נפרדת – נצפית, מוארת ונגישה מהמרחב הציבורי הפתוח, כך ששעות ואופי פעילות המתקן לא יושפעו וישפיעו על פעילות המגדל. שטח השירותים הציבוריים יהווה חלק מזכויות ההקצאה לשטחי ציבור ויהיה בבעלות העירייה. מתקני השירותים הציבוריים יתוכננו בהתאם להנחיות מסמך המדיניות העירוני לנושא זה, לרבות הנחיות לנושאי בינוי והעמדה, עיצוב וחומרי גמר, תכולות, קיימות, שעות פעילות, שילוט והכוונה.
20. תת״ל 132 להרחבת גשרים באיילון – ככל שסמכות הוועדה שתקדם את התכנית תאפשר זאת, מוצע להרחיב את הקו הכחול ולקבוע במסגרת התכנית השלמה סטטוטורית להרחבת הגשרים באיילון כך שיתקבל מקטע המשכי המאפשר חצייה מזרח-מערב.
21. התייעצות עם הציבור – יש לקבוע האם נדרש הליך ובאיזה מסלול. מוצע לבקש לפטור מהליך שיתוף ציבור.
22. יש להשלים תת״ג ובועה תכנונית בהתאם לקו הכחול של התכנית כתנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
23. יש לערוך תיאום סופי של התכנית עם היחידה לתכנון אסטרטגי, אגף הכנסות מבנייה ופיתוח, אגף נכסי העירייה, אגף התנועה, אדריכל העיר, היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, מנהלת הרק״ל, מחלקת תברואה, מחלקת תכנון מבני ציבור, תיאום הנדסי, אגף רישוי עסקים, אגף רישוי ופיקוח על הבניה, רשות לאיכות הסביבה, תאגיד המים, ומחלקות ומינהלים אחרים הכל לפי הצורך.
24. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה חתימה על כתב שיפוי, וכן חתימה על התחייבויות לתחזוקת שטחים פתוחים בזכות מעבר לציבור, תועלות ציבוריות, ושטחי ציבור בנויים.
25. תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה השלמת כלל המסמכים הנדרשים לפני דיון בוועדה המקומית כמו בכל תכנית בסמכות הוועדה המקומית בהתאמה לתכנית המתאר העירונית, לרבות בדיקת השירות המשפטי למסמכים וחתימה על כלל ההסכמים הנדרשים.

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי, אורן רחמים	יש להגיש בקשה לתיאום הנדסי עבור הקו הכחול לקבלת מידע על תשתיות קיימות ומתוכננות והנחיות להוראות התוכנית. יש לתאם עם נתיבי איילון.

מי אביבים יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	נערך תיאום מוקדם והועברו הנחיות לנושאי זיהום קרקע, אקוסטיקה, קרינה, איכות אויר, אסבסט. ככל שיתוכננו שטחי ציבור המיועדים לשימושים רגישים יידרשו לביצוע חיזוי רעש תחבורה ומודל פיזור מזהמים לקביעת היתכנות/מיקום.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, שלומי בוזגלו, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	התכנית מתואמת איתנו. מבקשים להגיע להסכמות בנוגע להפרשת שטחי ציבור בתכנית או כקומות מבונות או כמגרש חום שירשם ע״ש עיריית ת״א-יפו – טרם מעבר לסבב הערות המחלקות.
מבני ציבור אריאל שפילקה, נדב מדנס, איה רוזנוולד, אנה פלד, נעמה רחמים, טל קידר	1. עמידה בכל דרישות הפרוגרמה, בהתאם לחוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי להקצאה לצרכי ציבור. 2. מיקום הלובאים הציבוריים אחד מול השני ועמידה בגודל הנדרש בהתאם להוראות הגנריות. 3. הטמעת כל ההוראות הגנריות כלשונן. 4. תיאום עם אגף מבני ציבור (לא התקבלו תכניות, גם לא מופיעות בדראפט).
מנהל החינוך טלי ברגל, עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה אירית לבהר גבאי, עמית פרץ, מורין דוידזון	כמה תיקונים לנאמר בדראפט: - מופיע בפרק התנועה המשפט: ״תתאפשר הקמת חניון ציבורי בקומות המרתף מעבר לתקן״ כפי שכתוב בסעיף 18 לחוו״ד צוות, אכן אנו מתנגדים, יש לציין גם שאין היתכנות להסכמת הועדה המחוזית (תכנית בסמכות מחוזית). - סעיף 1 בחוו״ד צוות: יש לוודא התאמה לתמא/ 70 ככל והתכנית מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית (לאחר אישור תא/ 5500 ניתן יהיה לקדמה תחת תכנית המתאר העירונית בסמכות הוועדה המקומית). בכל מקרה כפופה לתמ״א 70. - סעיף 10 בחוו״ד צוות: ״יש להציג סימולציית תנועות הולכי רגל ואופניים בתחום התכנית בשעות שיא בוקר וערב, בכדי להבטיח רוחב מדרכות מינימלי ומרחב ציבורי מתאים שיוכל לשאת את עומס המשתמשים.״ הסימולציות מיותרות. אנו נוודא רוחב מדרכות מספק ושבילי אופניים תקניים בנספח תנועה (שטרם הוצג) ובתכנון הרחובות העירוני.
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שימור ירמי הופמן, נדיה, חמלניצקי, הדס נבו גולדברשט, רינת מילוא, עדי רוז	אין התייחסות.
אסטרטגית הילה לובנוב	לא מופיעה במצגת התייחסות לצרכי ציבור. שטחי הציבור בהיקפים כפי שייקבעו נדרשים לעבור לבעלות העירייה. בנוסף, השטחים והמגרשים המתפנים ממשרדי הממשלה הם בעיקר ממרכז העיר, אזור שיש בו מחסור בשטחי ציבור, לכן אנחנו סבורים שהם צריכים לשמש לצרכי ציבור עירוניים ולעבור לידי העירייה.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	הפרויקט הופנה למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא. המסמכים (סקר אנרגיה, מיקרו אקלים, ניהול נגר) טרם התקבלו לבדיקה.

צוות מלווה תכנית עומר וולף	התכנית חשובה. עם זאת, מדובר בעוצמות שאין להן היום בעיר אח ורע. יש לתת את הדעת על: 1. מענה לצרכי ציבור- לפני שמתקדמים צריכים לקבל החלטה ברורה מה ייעוד הקרקע ובהתאם לקבוע מה הפרוגרמה לצרכי ציבור, מה שהוצג היום לא תואם את חוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי- מבקשים ליישר קו עם חוו״ד היחידה לתכנון אסטרטגי. 2. עוצמות הבנייה ואיכות התכנון- פרויקט בעוצמות כאלה חייב להיות לא טוב אלא מצוין, העוצמות הגבוהות מחייבות בהתאמה איכות גבוהה. לכן מפורטות בחוו״ד הצוות הנחיות לתכנון – פיתוח בקרקע, המרחק בין המבנים, תכסיות, לאור זאת דרשנו את הרח״ק והמרחק בין המבנים כפי שדרשנו. יש להגיע לאיכות תכנון התואמת את עוצמות ושטחי הבנייה ושתיתן מענה איכותי למשתמשים הרבים.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** זהר שמש	זהר שמש- יש להמשיך לתאם את המגע בקרקע והפיתוח בדגש על השטחים בזיקות הנאה, החיבור למגרשים שכנים ושמירת אפשרויות הפיתוח של התכניות במגרשים השכנים. נדרשת השלמת תיאום מול אגף מבני ציבור.
ס. מה״ע אורלי אראל	התכנית אינה בסמכות מקומית ובכל זאת אנחנו דנים בה בפורום וכנראה גם נגיע לועדה המקומית עם המלצות. נושא שטחי הציבור זה נושא שצריך לקבל עליו החלטות עירוניות כמובן בתיאום עם הדיור הממשלתי. אנחנו יודעים וצריכים לעבוד ביחד, בצורה המהירה ביותר האפשרית ולהגיע מתואמים לדיון במקומית ובלשכת התכנון המחוזית. רק כך נוכל לקדם את התכנית במהירות.

יזם/אדריכל התכנית:

מיכאל רבזין, מנהל מינהל הדיור הממשלתי - התכנית חשובה לנו מאוד לאיחוד ובניית קרית ממשלה נוספת לקריה הקיימת ברחוב קפלן. אנחנו רוצים לאחד את כל המשרדים הפזורים ברחבי העיר למבנה זה. השטחים הנדרשים תואמים להיקף השטח המבוקש במבנה זה- העברנו את הנתונים לגביהם ליח׳ האסטרטגית ואנחנו פועלים בשקיפות.
לגבי צרכי הציבור, נמשיך ונדון בכדי להגיע להסכמות.
תהיה פה קבלת קהל אינטנסיבית ואנחנו מבקשים לתת מענה מעבר לתקן של חניון ציבורי, על אף הסמיכות למטרו, כדי לסייע בכך. אנחנו מבינים שיש פה תחנת מטרו אבל מאוד חשוב לנו לתת מענה מינימלי נוסף בדמות של חניון ציבורי.
נפעל להגיע להסכמות.

שמעון אבודרהם (אמות) + רועי גיל (חב׳ רבד) – מסכימים לדברים שנאמרו והועלו, המרחק והתכסיות צריכים להיבחן.

אדריכל עמי מור, יסקי מור סיוון אדריכלים- נדיר שאנחנו מגיעים לפרוייקט כ״כ מתוכנן בתב״ע- אני מבקש שהפערים האלה יסגרו כמה שיותר מהר בענייני שטחי ציבור. הבעיה היא בסטנדרטים הנדרשים במבנים ממשלתיים למרחק בין הגרעין לחזית.

החלטת מה״ע:

לקדם את תכנית בניין העיר.

החלטת מה״ע פירוט:

- תת״ל 133 מסילות 5 ו-6 שמקדמת המדינה, עלולה להקפיא את התכנית. באופן פרדוקסלי, המדינה שמקדמת את הקריה עלולה גם לסכל את הפרויקט, שיש לו חשיבות לאומית וחשיבות מבחינת המיקום ומיצוב עם סמל המדינה בראש הבניין. מפאת הסיטואציה הזו, צריך להגיע למחוז כמה שיותר מהר עם הסכמה לעניין שטחי הציבור, חניונים וכולי, עם המלצה חיובית ובתמיכה גורפת של מחלקות העירייה. מבקש להגיע עם מירב ההסכמות.
- מבקש להתקדם, לסגור את העניינים ולסכם, בכדי להגיע לוועדה המקומית עם סכמה מוסכמת כמה שיותר מהר, ואח״כ לצמ״צ במחוז. האינטרס העליון של כולנו זה לראות את הפרויקט הזה קם. צריך לשלב ידיים ולהטיס את התכנית, זה אינטרס משותף להביא את התכנית להפקדה.
- אנחנו נדיבים בזכויות בתכנית, אך בהתאמה יש לעמוד בכל הנגזרות והדרישות העירוניות. יש לוודא שתואמים את תא/5500 כדי שנוכל להמליץ על התכנית להפקדה גם בוועדה המקומית לפני.
- חוו״ד הצוות והדרישות שנוגעות לאיכות התכנון, חשובות גם לכם בבניינים המתקבלים. למרחק בין הבניינים הגבוהים יש חשיבות גדולה גם לאיכות החיים, לתפקוד שלהם ולשווי הנכסים שלכם לטווח הארוך. מציע לתקן ולהתקדם.

דרפט לפורום - תכנית עיצוב ופיתוח

4. מידע כללי

4.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:
דרך השלום 105,107,109,111,113,115,117
עמישב 36,38,40,42,44,46,48

שכונה:
רמת הטייסים

4.2. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	41-46, 94, 318	71

4.3. שטח התכנית:

16.893 דונם

4.4. מתכננים:

אדריכלי התכנית: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנני פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועצי בנייה ירוקה: שקד קיימות ואקולוגיה
מתכנני התנועה: אנדריא אלבר
קונסטרוקציה: ישראל דוד
תברואה: חיים צפריר
בטיחות: עלית בטיחות
חשמל: טיקטין
אגרונום: אביב
מיגון: נביקא
קונסטרוקציה: ישראל דוד
אינסטלציה: א.ח. הנדסת מים וביוב
מיזוג אוויר: טיקטין
תברואה: חיים צפריר
הידרולוגיה: גילגל הנדסה
ניהול פרוייקט: מסד עוז ניהול והנדסה

יזם:
דוניץ אלעד

בעלות:
המקרקעין בבעלות מדינה, כלל דירות המגורים במרחב התכנית רשומות כחכירת משנה מאגודה שיתופית, הרשומה כחוכרת ראשית מקרן קיימת לישראל, לרבות של 9 יחידות המסחר.

4.5. <u>מצב השטח בפועל:</u>

תחום התכנון כולל 7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ

4.6. <u>מצב תכנוני קיים</u>:

התכנית התקפה הינה תא/מק/4573 – התחדשות דרך השלום 105-117 אושרה לתוקף ב-1.07.25.
תכנית התחדשות עירונית בשטח של כ- 16.9 דונם ממוקמת צפון-מזרחית לדרך השלום, דרום-מערבית לרחוב עמישב, דרום-מזרחית לרחוב מרטון ארנסט וצפון-מערבית לבית ספר שושנה דמארי, בסמוך לגבול המוניציפלי עם העיר גבעתיים.
מטרת התכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא ושימור הזהות המקומית של המרחב. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ומשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.
כלל דירות המגורים במרחב התכנית רשומות כחכירת משנה מאגודה שיתופית, הרשומה כחוכרת ראשית מקרן קיימת לישראל, לרבות של 9יחידות המסחר.
התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים, הכוללים סה"כ 150יח"ד, בחלוקה של 6 בניינים בני 22 דירות ובניין אחד בן 18 דירות, הכולל גם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע, ובנייה במקומם של עד 490 יחידות דיור ב- 8 מבנים בני 9 ו- 19קומות במגוון טיפולוגיות בנייה 3 מבנים רבי קומות ו- 5 מבנים גבוהים, עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
התכנית מקצה 49 דירות לדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם, כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.

התכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית ותואמת את תכנית המתאר המקומית תא/5000.
התכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית.

באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.7. מצב תכנוני מוצע:

תאור הבינוי:

הבינוי מתוכנן בשני תאי שטח (100 ו-101) ובינהם דרך משולבת (840). מוצעים 8 מבנים סה"כ, 5 מהמבנים מרקמיים, בני 9 קומות (קרקע+7+קומת גג) ו-3 מהמבנים הינם בני 19 קומות (קרקע+17+קומת גג), בקומת הקרקע, לאורך דרך השלום, בסמוך לשצ"פ ולדרך המשולבת) מתוכננים שטחי מסחר המלווים בקולונדה על דרך השלום.
מתוכנן מרתף בן כ-4 קומות לחניה, פינוי אשפה, שטחים טכניים ושירות. המרתף הינו משותף לשני תאי השטח כאשר בדרך המשולבת מתוכנן מעבר בזיקת הנאה לרכבים, הולכי רגל ותשתיות. מתוכננת כניסה אחת לרכב מתחת לבניין D ו-A, בסמוך לתא שטח הציבורי.
גגות המבנים F,D,B ו-H ישמשו את כלל הדיירים בתחום התכנית כגג פעיל
המרחב הציבורי מסביב לבינוי שומר נגישות להולכי רגל, השימוש בקולונדה ובדרך המשולבת למעבר ממשיך גם במעברים בזיקת הנאה בתוך החצרות הפנימיות של כל תא שטח.

4.8. טבלת נתונים:

- מבוקשת המרה של כ- 1,938 מ"ר משטח עיקרי לשטחי שירות לצורך שיפור התכנון

- מבוקשות ניוד יח"ד ושטחי בניה עפ"י הערה ד' להוראות טבלה 5 - מותר ניוד יחידות דיור ושטחי בנייה בין המבנים בתאי השטח 100 ו- 101 בשיעור של עד % 20 ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים בתכנית ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתכנית, ולא תהיה חריגה מקווי הבניין , המרחקים בין המבנים ומגובה המבנים

- מבוקשת תוספת של כ-2,857 מ"ר מתוקף תיקון 163 עבור תוספת חדרי רחצה במרחבים המוגנים.

נתונים			תכנית תא/מק/4573	
	מ"ר		56,839 מ"ר (עפ"י 54,000 מ"ר ובתוספת שטחי שירות בסך כ-2,839 מ"ר מתוקף תיקון 163)	
שטחים עיקריים	מ"ר		36,565 מ"ר (המרה של כ- 1,938 מ"ר משטח עיקרי לשטחי שירות לצורך שיפור התכנון)	
שטחי שרות	מ"ר		20,274 מ"ר (לאחר תוספת שטחים מהמרה מעיקרי ותוספת של כ-2,839 מ"ר מתוקף תיקון 163)	
גובה		מבנה	קומות	מטר
		A	19	66
		B	9	34
		C	9	34
		D	9	34
		E	19	66
		F	9	34
		G	19	66
		H	9	34
כמות יח"ד		מבנה	יח"ד לפי תב"ע	יח"ד לאחר ניוד*
		A	102	92
		B	35	36
		C	44	50
		D	35	38
		E	102	99
		F	35	34
		G	102	99
		H	35	42
		סה"כ	490	490
תכסית (%מתא שטח)		100	55% (60% עפ"י תב"ע מאושרת)	
		101	55% (60% עפ"י תב"ע מאושרת)	
תכסית מרתפים			עד 85% מהשטח בייעוד מגורים	

* יתכנו שינויים בשלב הרישוי בהתאם להוראות טבלה 5 – הערה ד'

4.9. - <u>הדמיות המבנים</u>

4.10 **<u>תכנית פיתוח השטח</u>**

5. העיצוב האדריכלי

2.2 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. תיאור כללי – המבנים בתכנית מגובה משתנה – 19 ו-9 קומות עמ״נ לייצר מגוון בחתכי הרחובות והיחס לחצרות הפנימיות. במבנים F, E, B,A ו-G יהיו שימושי מסחר דו צדדי מרחוב דרך השלום וגבול השצ״פ ועד החצר הפנימית. גג קומת המסחר במבנים F ו-B ישמש למרפסות גג.
לאורך דרך השלום מתוכננות קולונדה ברוחב 4 מ׳.

ו. גובה המבנים, מס׳ קומות ומפלסים :

- גבהי המבנים ומס׳ הקומות עפ״י הפירוק בטבלה לעיל.
- גבהי הקומות נקבעו בהתאם להוראות התכנית המאושרת –
- גובה קומת קרקע לדרך השלום : בין 4.50 – 6.00 מ׳
- גובה קומת קרקע לרחוב עמישב 4.5מ׳
- גובה קומה טיפוסית עד 3.6 מ׳,
- גובה קומת מגורים עליונה- עד 4.5 מ׳
- גובה קומת מרתף עליונה – עד 7 מ׳ – משתנה בהתאם לקומת הכניסה של המבנים עמ״נ לאפשר עומק שתילה מעל קומת המרתף.

ז. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע״פ תוכנית מפורטת מס׳ תא/מק/4573 – ״התחדשות דרך השלום 105-117״

ח. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל הדירות המוצע מגוון ותואם ברובו לאחוז תמהיל מינימלי בתכנית , מבוקש עידכון טווח לתמהיל לאחר תוספת שטחים מתוך תיקון 163 וכן עידכון אחוז מינימלי נדרש -

תמהיל עפ״י תב״ע		תמהיל מבוקש עם תיקון 163	
טווח נדרש (מ״ר)	אחוז מינימלי נדרש	טווח מבוקש (מ״ר)	אחוז מינימלי מבוקש
עד 65	15%	עד 68	ללא שינוי
65-85	20%	68-88	14%
85-105	20%	88-111	ללא שינוי
105-120	15%	111-126	ללא שינוי

ט. התייחסות לדיור בר השגה-

גודל יח"ד (עיקרי+ממ"ד)	דירות דב"י		סה"כ בתכנית		הוראות התכנית
	כמות	אחוז	כמות	אחוז	
דירה קטנה מאוד 40-55 מ"ר	6	12%	109	22%	לפחות 15% יח"ד בשטח של עד 65 מ"ר
דירה קטנה 55-68 מ"ר	5	10%	33	7%	
דירה בינונית 68-88 מ"ר	10	20%	71	14%	לפחות 20% יח"ד בשטח של 65-85 מ"ר
דירה בינונית גדולה 88-111 מ"ר	14	29%	124	25%	לפחות 20% יח"ד בשטח של 85-105 מ"ר
דירה גדולה 111-126 מ"ר	8	16%	74	15%	לפחות 15% יח"ד בשטח של 106-120 מ"ר
דירה גדולה מאוד מעל 126 מ"ר	6	12%	79	16%	
סה"כ	49		490		

מתוכנות 49 יחידות דיור בהשיג יד המהוות 10% מכלל היחידות בתכנית. שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית. הדירות ממוקמות במגוון מבנים, קומות וכיוונים.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים –

בינוי מרקמי –טיח בהיר בשילוב חיפוי קשיח להדגשות עיצוביות בלבד במידה שלא תעלה על 15% משטח החזית

המבנים המגדליים- חיפוי קשיח בהיר בשילוב זכוכית ואלומינים בתליה יבשה. הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14% ,

ב. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- לא יוקמו מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ׳ מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך. יש להציג את הנושא בנפרד במידת הצורך.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים או מעקות מסגרות.

ג. קומה טיפוסית:

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן
- לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:

קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה

חתך אורך ורוחב סכמתים דרך כל מבנה

ד. **מסתורי כביסה**-

לדירות בבינוי מרקמי יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה. יותר לקבוע מתקני כביסה במרפסות הדירות לדירות הקטנות מ70- -מ״ר בעלות כיוון אוויר אחד

לדירות במגדלים יותר לקבוע מתקני כביסה במרפסות הדירות.

ה. **הצללות וסגירות חורף** –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד׳.

ו. **שילוט**-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח׳ השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית**

תכסית הקומה העליונה למגורים, במבנים המרקמים B,D,F,H תהיה לפחות 80% משטח הקומה הטיפוסית במבנה

בגגות המבנים B,D,F,H יתוכננו גגות משותפים מגוננים ופעילים בגודל שלא יפחת מ 150 מ״ר לכל בניין.

בכלל המבנים-50% משטח הגג או ב-80% משטח הגג הפנוי ממערכות טכניות יתוכנן גג מועיל, הגדול מבין השניים.

מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן מלא ובכפוף לחוות דעת אקוסטית ובכפוף לחו״ד אקוסטית והתייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים, והשימוש בגגות כגגות פעילים/ירוקים.

ח. **תאורה אדריכלית**

לא תותר תאורה אדריכלית למבנה. לא תותר תאורת הצפה

ט. **יחס להנחיות מרחביות:**

2.7 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. **קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע הפונה לדרך השלום תהיה חזית מסחרית מלווה קולונדה בעומק של 4 מ׳ לפחות מחזיות המבנים. בקומת הקרקע הפונה לשצ״פ ולדרך המשולבת לא תוקם קולנדה.
- בחזיתות המסחריות לכיוון דרך השלום והשצ״פ תהינה חזית פעילה לרחוב עם שימושי מסחר, ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות % 70 מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות למסחר ושקיפות
- דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יתוכננו באופן בלעדי לחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ״פ
- בדירות המגורים בקומת הקרקע-

- דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יתוכננו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ״פ
- לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכסית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.
- לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית
- ניתן להגביה את מפלס הדירות ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה
- לא יותרו חיבור והצמדה פיזית של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו

ב. **כניסות המבנים**

הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום, מרחוב עמישב או מהדרך המשולבת או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצרות הפנימיות

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מבואות כניסה וחדרי דיירים.
- בתת הקרקע ימוקמו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדרי אופניים, וכן שטחי אחסנה ושטחים טכניים לשימושי מגורים ומסחר כגון חדרי אשפה ומגופים, חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים, חדרי משאבות, גנרטורים וכל חחלל אחר הנדרש דתפעול השימושים המותרים בתכנית.

2.8 <u>נגישות</u>

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.9 **<u>תנועה</u>** (פרק זה יש לאשר מול אגף התנועה)

תקן החניה למגורים יהיה עפ״י תא/מק/4573

כניסה לרכב מרחוב עמישב בסמוך לשב״צ. מתוכננות 4 קומות מרתפים בתכסית של 80% מתאי השטח ביעוד מגורים ובנוסף קומת גלריה חלקית.

המעבר בין תא שטח 100 לתא שטח 101 יבוצע באמצעות זיקת הנאה בתת הקרקע בכל קומות המרתף.

חניות רכב פרטי - מבוקשות 420 חניות, מתוכן 402 למגורים (תקן חניה 0.8:1) ו-18 למסחר (תקן 1:100)

חניות אופנועים ימוקמו בכלל קומות החניון

חניות תפעוליות למסחר ממוקמות בחניון העליון של תא שטח 100.

חניות אופניים – מתוכננות 996 חניות, מתוכן 980 למגורים ו-16 למסחר). כלל חניות האופניים למגורים ימוקמו בקומות הגלריה של החניון העליון. הגישה לגלריה מהדרך המשולבת באמצעות שתי מעליות ייעודיות (רוחב תא 140, עומק תא 240).

התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **לעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

2.10 **<u>מערכות</u>** (פרק זה יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה)

- **א. מתקנים טכניים והנדסיים** -
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב׳) בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- ״גמל מים״ ימוקם בניצב לרחוב מוטמע בתוך הנפח הבנוי של מבנה **XXX**.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי וכמסומן בתכנית הפיתוח בין מבנים **F** ו-**G**
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו״ד אקוסטית שתאושר ע״י הרשות לאיכות הסביבה.
- **גנרטור חירום** – גנרטור החירום ימוקם במרתף 1- במגרש 100 ואגזוז הפליטה שלו יעלה לגג מגדל A וארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים.
- **חדרי שנאים** – חדרי השנאים ממוקמים בקומת מרתף 1- ורחוקים מאזורי שהייה רציפה, 5 מ׳ לפחות ממגורים ו-3 מ׳ ממסחר. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף.
- מיקום חדרי הטרפו יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשל טווח השפעה של חדר הטרפו על אזורי זיקת הנאה/שפ״פ לא תותר הצבת ספסלים/ריהוט רחוב/מתקני משחק ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב היתר הבנייה פתח הכנסת ציוד לחדר הטרנספורמציה ישולב בשביל מרוצף.

ב. תאים פוטוולטאים: במבני מגורים גבוהים 13+ מ׳. יש להתקין מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

ג. מערכות מיזוג אויר –

מערכות מיזוג האויר יהיו בדירוג אנרגטי A.

מערכות מיזוג אוויר ימוקמו בגג עליון, במסתורי כביסה או בחדרים ייעודים או גלריות בתחום מעטפת המבנה.

במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ויתווסף מתקן מנרליזציה כנדרש

.

- **ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים** -
- איוורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר. פליטות אוויר מחניונים עולות לגגות כלל המבנים במרחק 5 מטרים מכל מקום שיכול להוות מטרד כגון : חלונות/מרפסות/כניסות למבנה וכדומה.
- כניסת אויר חניונים מתבצעת מהרמפה ומקומת הקרקע ברפפות המשולבות בנפח הבינוי.
- פליטת אגזוז חדר גנרטור במרתף יהיה בגג העליון של מגדל A הדרום-מערבי.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

טרמינל אשפה לריכוז שני זרמים- אשפה כללית ואריזות , מיחזור, פסולת גושית ופסולת שיפוצים יבוצע במרתף מינוס אחת של תא שטח 100 לכלל הפרוייקט.

מגורים -

בכל בניין מגורים ימוקמו מצנחות אשפה לשני זרמים בכל הקומות מעל קומת הקרקע.

בתת הקרקע - חדר מגופים, שני הזרמים ישונעו בצנרת פנאומטית לטרמינל האשפה.
- חדר אצירה יומי אשר יפונה ע״י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים

מסחר -

ימוקמו 3-4 מצנחות אשפה מקומיות (לא פנאומטיות).

בתת הקרקע - חדר אשפה יומי אשפר יפונה ע״י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים.
- חדר אצירה יומי אשר יפונה ע״י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים

התכנון המפורט בכפוף לאישור מחלקת תברואה.

ו. הנחיות אקוסטיות – יעמוד במדיניות עירונית

ז. **בריכות שחיה** –

לא יותרו בריכות שחיה **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובהן תמוקמנה בדרך השלום, רחוב עמישב והדרך המשולבת בחפיפה עם דרכי הגישה לרחבת חח״י

ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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)

2.7 <u>בניה בשלבים:</u>

בינוי תא שטח 100 מותר (אך לא מחוייב) שיעשה ללא בינוי תא שטח 101 בשלב הראשון. תותר (אך לא תחוייב) הריסת מבנה קיים בחלקה 43 (המבנה הסמוך לדרך המשולבת ממזרח) כחלק מהשלב הראשון.

כלל פתרונות האשפה, חנייה ומערכות הבניין ינתנו בשלב הראשון בתוך תא שטח 100 ותא שטח 840 (הדרך המשולבת).

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בייעוד מגורים למעט היתר הריסה, חפירה ודיפון הינו מסירת תא שטח 400 לחזקת העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

6. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

תינתן זיקת הנאה ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, רחוב עמישב ולאורך השטח הציבורי הפתוח הסמוך לרחוב מרטון ארנסט עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום, בתחזוקה עירונית ותבוצע בפרטים עירוניים סטנדרטיים המשכיים לפיתוח הרחובות. בגודל XXXX

בנוסף, תסומן זיקת הנאה בין המבנים בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט בגודל XXXX בתחזוקה פרטית.

שטחה הכולל של זיקת ההנאה הינו 5.5 דונם.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

- **שטח פנוי מבנייה-**תכסית המרתף תהיה 80% משטח המגרש.

10% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף ״מחלחל״). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן

חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
- כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50מ״ר של שטח מגרש פנוי. נדרשים 114 עצים בשטחי הפיתוח (הנתון ישתנה לפי תכסית הבינוי על קומת הקרקע).
נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
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 . עצים 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׳.
פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע״פ חוק.

- תכנית העיצוב מגדירה את עץ 79 לשימור בנוסף על המוגדר בתכנית הראשית

- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ׳ (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

7. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

ניתוח מלא של מאפייני מיקרו אקלים והקיימות הוגשו כנספח נפרד למחלקת בניה הת קיימא, להלן סיכום תוצאות הבדיקות שנעשו:

א. **דו"ח רוחות**

בבדיקת התוכנית המוצעת שנעשתה בהתאם לתוואי השטח והבינוי המתוכנן, אך ללא תכנון הנוף – צמחיה, עצים וריהוט רחוב. נמצא שהתכנון המוצע עומד בקרטריונים להסתברויות של מהירויות רוח "לא נוחה" בעוצמה של 6, 9 ו- 15מ'/שניה, ומאפשר תכנון הנסמך על רוח כאמצעי לאוורור שטחים פתוחים ודירות המגורים. יחד עם זאת נמצא בבדיקת ההסתברות למהירות רוח בעוצמה של 20מ'/שניה קיימים מס' אזורים בהם נמצאה חריגה מהמותר בקריטריון.

הנחיות:

בינוי: שילוב אלמנטי הצללה מבונים בשטח המרוצף שבין בניין G ל- F.

פיתוח: שילוב צמחיה צפופה, עצים בוגרים וריהוט רחוב על דרך השלום

** במדרכה הפונה לדרך השלום מתוכנן שביל אופנים, לאחר סיכום עם הגורמים בעירייה על מיקומו ישולבו נטיעות למיתון רוח ותבצע בדיקה נוספת לווידוא עמידה במשטר רוחות תקין שיוגש בשלב ההיתר.

ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

להלן פירוט תוצאות חשיפת השמש לאחר מיקסום העמדת המבנים

גגות

+% 50 מגג מבנים A,B,E,G חשופים לקרינת שמש למשך 5 שעות לפחות

+% 50 מגג מבנים C ו- F חשופים לקרינת שמש ישירה למשך 4 שעות לפחות

גגות מבנים D ו- H חשופים ברוב שטחם לקרינת שמש למשך שעתיים

חזיתות:

החזיתות הדרום-מערביות מקבלות קרינת שמש גבוהה יחסית, במיוחד בבניינים A, B ו- E (מעל 3 קוט"ש/מ"ר).

החזיתות הדרום-מזרחיות חשופות פחות לשמש, עם ערכים משתנים בין 0.48 ל- 2.4 קוט"ש/מ"ר.

קומות הקרקע מוצלות בכל הבניינים, בעיקר בגלל תקרת הקולונדה או מבנים סמוכים.

בבניינים C,H נמצאה חשיפה נמוכה לקרינת שמש, עקב הצללות ממבנים סמוכים.

צל בעיר:

רוב שטחי הפיתוח בתוכנית מוצלים בעונת הקיץ, למעט חזית רחוב דרך השלום.

תא שטח 5 אינו עומד בדרישות ההצללה בשל צורך תפעולי ברחבות כיבוי.

תא שטח 8, אזור ישיבה ליד בניין G, חשוף לשמש בתאריך 21/6

תא שטח 10 בצפון-מערב התוכנית אינו מוצל בשעות מסוימות אך עומד בהנחיות בשאר הזמן.

תאי שטח 11–13 סובלים מחוסר הצללה, ללא אפשרות לשיפור עקב מגבלות תכנון וסמיכות לפארק.

הצללות על מבנים סמוכים ושטחים פתוחים:

רוב גגות המבנים עומדים בדרישות החשיפה לשמש, למעט מספר כתובות בהן נרשמה חריגה.

חריגות נרשמו בגגות המבנים בכתובות : עמישב / 47 כ״ג ,2כ״ג ,8–6כ״ג ,12–10 ועמישב 49 – 51 שאינם עומדים בדרישות החשיפה.
חזיתות המבנים עומדות בדרישות החשיפה, למעט החזיתות הדרום-מערביות בכתובות עמישב 47/ כ״ג 2 וכ״ג 12-10.
השטחים הפתוחים סביב התכנון עומדים בדרישות, עם חשיפה ממוצעת מעל 0.9 קוט״ש/מ״ר

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת״י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B , ועד 5% בדירוג C ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

- יותקנו 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.

- ישמרו 10% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף ״מחלחל״). 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.

ה. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ו. איוורור הדירות

147 יח״ד המהווים % 30 מסך יח״ד מקבלות מספיק החלפות אוויר ונחשבות מאווררות פאסיבית, עבור שאר יח״ד יסופקו מאווררי תקרה.

ז. דו״ח תרמי עקרוני

הוגשו חתכים עקרונים במצגת תכנון בר קיימא.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. רוב שטחי הפיתוח יוצללו בכמות שעומדת בהנחיות מסמך צל בעיר וגוון חומרי הפיתוח לא יהיו בעלי ערך LRV גדול מ 0.6 .

8. גמישות:

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

9. 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.

10. תנאים להיתר בניה:

9. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
10. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
12. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
13. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
14. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
15. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
16. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
17. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

11. תנאים לתחילת עבודות:

3. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ- B , ועד 5% בדירוג C, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
4. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

12. תנאי לתעודת גמר:

10. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
11. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
12. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ״ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
15. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
16. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
17. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת״י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לבניין לפי ת״י 5282 באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ- B , ועד 5% בדירוג C, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED** ברמת **Platinum**.
18. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

חו״ד צוות: (מוגש ע״י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים להביא את התכנית לאישור הוועדה המקומית בכפוף להשלמת התנאים להלן:

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות כלל המבנים.
2. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות פיתוח השטחים הפתוחים בזכות מעבר בלב תאי השטח, פיתוח הדרך המשולבת, וממשק עם שצ״פ 670.
3. תיאום מערכות טכניות בפיתוח.
4. תיאום עצים לשימור ומיקום שטחים פנויים מבניה.
5. תיאום תמהיל יחידות דיור בהתאם לתכנית התקפה ותיקון 163.
6. תיאום חיבור חניון תת קרקעי למגרש 400.
7. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
   א. אגף התנועה
   ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
   ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
   ד. אגף התברואה
   ה. אגף נכסי העירייה
   ו. היחידה לתכנון אסטרטגי
   ז. אגרונום העירייה
   ח. אגף שפ״ע

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת״א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי, אורן רחמים	• במידה וקיימים או מתוכננים פילרים במדרכות (כולל מדרכות בזיקות הנאה), יש להצניעם בתוך קווי המגרש כך שלא יהוו מופע במדרכה וכל זאת בתיאום עם הגורם הרלוונטי. • חדרי טרפו מתוכננים, ימוקמו בתת הקרקע, מתחת למבנים הסחירים. • יש לתאם תוכנית עיצוב מול מח׳ מאור – מריאנה קופמן
מי אביבים	

יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	נערך תאום מוקדם. הועברו התייחסויות לחומרים.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, שלומי בוזגלו, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	ככל ויש רצון לחבר את מרתפי החנייה תחת הדרך המשולבת יש להגיע להסדר עם אגף נכסים.
ייעוץ משפטי הראלה אברהם אוזן, , ענת הדני, רויטל אטיאס, לירון שחר, אושרת שפי, גלית פלס גרטל, מיכל דיק,	אין התייחסות.
מבני ציבור אריאל שפילקה, נדב מדנס, איה רוזנוולד, אנה פלד, נעמה רחמים, טל קידר	1. גישה בתת-הקרקע, מהמרתף בתא השטח למגורים, לתא השטח למבני ציבור. 2. הטמנת מתקני תשתית במרתף התת קרקעי של המגרש הפרטי . 3. מניעת מטרדים מהמגרש הפרטי על המגרש הציבורי. באופן כללי וספציפית עקב קרבת הרמפה למגרש הציבורי (גז, קרינה, זיהום אוויר, רעש, וכד׳). 4. הצגת נפחים של הבינוי הציבורי, לפי מירב הזכויות בתכנית העיצוב 5. אישור תכנית בינוי ע״י אגף מבני ציבור.
מנהל החינוך טלי ברגל, עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה אירית לבהר גבאי, עמית פרץ, אירה זילברמן, אלמוג כהן ויימן	בפרק תנועה כתוב לגבי חניות אופניים: ״התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.״ יש להתאים לכתוב בתכנית הראשית (סעיף 6.9.6): ״ תקן החנייה לאופניים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים, אך לא יפחת משני מקומות חנייה לכל דירת מגורים.״
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שימור ירמי הופמן/ נדיה, חמלניצקי/הדס נבו גולדברשט/רינת מילוא	אין התייחסות.
אסטרטגית הילה לובנוב	יש להשלים בדיקה לנושאי תמהיל ודב״י
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	סקר אנרגיה מאושר, על אף חריגה ממדיניות עירונית לנושא חימום מים לאחר תיאום בנושא זה. דוח הידרולוגי ומיקרו אקלים קיבלו הערות ואנו ממתינים לתיקונים שלהם. לאחר אישור הדו״חות, יש לשלוח דראפט לאישור המכיל את ממצאי ומסקנות הדוחות.
צוות מלווה תכנית עומר וולף	מרחק בין מבנים- יש לוודא שהבינוי המוצע עומד בהוראות התכנית בדגש על הבליטה בק״ק ברווח בין מגדל ומרקמי. תמהיל- יש לוודא עמידה בהוראות התכנית לנושא תמהיל דירות הדב״י גם לאחר ההטמעה של תיקון 163. התכנית טובה ומתקדמת יפה, היא חלק מרצף תכניות שהולך ומתקדם ומשמח שכך.
אדר׳ העיר יואב דוד **צוות אדריכל:** זהר שמש	בנוסף לחוו״ד צוות נוסיף כי יש להמשיך לעבוד על עיצוב המבנים בדגש פירוק המסה בעיצוב אחיד, גובה קולונדה והבליטה בקומת הקרקע בין המבנים אל דרך השלום. יש להשלים תיאום שביל האופניים ואת ההחזקה של השטחים הפתוחים שמרחיבים את השצ״פ לכיוון רחוב מרטון ארנסט ושימור העצים לכיוון החזית המסחרית.
ס. מה״ע אורלי אראל	אין הערות מעבר למה שנאמר, יש לסיים את כל ההשלמות הנדרשות בהקדם הניתן

	כדי שנוכל להגיע לוועדה המקומית. אפשר לבחון קביעת מועד לדיון בוועדה המקומית.

יזם/אדריכל התכנית:

ניר גוטמן – אחים דוניץ (יזם) - אני רוצה להודות לצוות על העבודה המשותפת.
עו״ד אבי בבג׳נוב – מארגן בעלי הדירות- אנחנו מטפלים בפרויקט מ-2010, יש בידינו בשלב זה חתימות של 97% מהדיירים. מבקשים מאוד לקבוע מועד לדיון, לאשר את תכנית העיצוב ולהתקדם לשלב היתרי בנייה.

החלטת מה״ע:

מחליט לקדם את תכנית העיצוב לדיון בועדה המקומית.
למשרד קייזר- עבודה טובה.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי - מגרש 306, שדה דב

13. מידע כללי

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

כתובת: שדה דב, שכונת אשכול, מגרש 306

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק	171, 172, 173	170, 314, 144, 145, 146, 147, 148, 155, 316

שטח התכנית: 4.473 דונם

מתכננים:

אדריכל: משה צור אדריכלים ובוני ערים בע״מ

יזם: קבוצת ישראל קנדה

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה

יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרוייקטים ירוקים בע״מ

בעלות: עיריית תל אביב יפו, בחכירה ל״פאנגאיה שדה דב״ מקבוצת ישראל קנדה

מצב השטח בפועל: קרקע פנויה

מצב תכנוני קיים:

1. תא/5000
2. 507-0403931 - רובע שדה דב - תא/4444, שאושרה למתן תוקף ביום 9.8.2020 (י.פ. 9029)

3. תמל/ 3001 - שכונת אשכול, שדה דב, שאושרה למתן תוקף ביום 20.5.2021 (י.פ. 9620) – להלן "התכנית התקפה".
4. כפיפות לתכניות מאושרת: תתל/ 71/ ג ותמא/ 60

תוכנית העיצוב האדריכלי המפורטת הנדרשת בהתאם להוראות סעיף 6.18 לתמ"ל 3001 ולהוראות תוכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ולתוכנית ההנדסית לביצוע שאושרו בהתאם להוראות תמ"ל 3001 (כאמור בס"ק 1.3 לפרק ב') ובהתאם לקובץ הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב רובע שדה דב.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית העיצוב לבין הוראות תמ"ל/3001, יגברו הוראות התכנית התקפה.

13.1. **<u>מצב תכנוני מוצע</u>**:

מגרש עירוני לשימושי תעסוקה, מסחר ומרכז לוגיסטי שכונתי לסחורות, בהתאם לתכנית תמל/3001 (מגרש 306).
התקיים מכרז עירוני והמגרש שווק ע"י ליזם להקמת השימושים הנ"ל.
המבנה פרוס לכל אורך המגרש וישנה עליה לגובה בחלקו הדרומי בסמוך לכיכר עירונית שכונתית.
המבנה עצמו משלב גגות ירוקים פעילים לצד גגות טכניים.

רובע שדה דב תוכנן כרובע מעורב שימושים עם והתכניות שאושרו כללו תפיסה מתקדמת של חלוקת סחורות ברחבי הרובע. התכניות כללו הקמת שלושה מרכזים לוגיסטיים שכונתיים (Last Mile) שישרתו את העסקים ברובע (כולל קליטה של סחורות, אחסון, ניהול, הכנה להפצה והפצה לבעלי עסק ולצרכני קצה). בשל כך, תשתיות התחבורה והחניה של הרובע, לרבות רגולציה עתידית על הסדרי התחבורה מתוכננים באופן שיגביל תנועת רכבים כבדים ברחובות הרובע. המרכזים הלוגיסטיים השכונתיים מתוכננים שיתנו מענה איכותי לשינוע סחורות ברובע החדש באמצעות רכבים קטנים / ירוקים / כלים קלים.
ככול ותגובש תפיסה תפעולית לרובע שדה דב להפעלת מרכזים לוגיסטיים בשכונה וככול שתיקבע רגולציה לניהול התחבורה, החניה והפריקה והטעינה ברחבי הרובע, מפעילי המרלו"ג יהיו מחויבים לפעול בהתאם להנחיות אלה.

המרכז הלוגיסטי השכונתי הוא שימוש מסחרי לכל דבר ועניין. הוא יוקם ויופעל ע"י היזם בהתאם לחוזה החכירה ולנספח ההפעלה שיצורף לחוברת תכנית העיצוב. הנספח יפרט את הנחות היסוד של המרכז הלוגיסטי השכונתי, את תפיסת ההפעלה ואת האמצעים לאבטחת השימוש בהתאם להסכם החכירה ובאופן יעיל ולאורך כל משך החכירה. המרכז הלוגיסטי יופעל כיחידה תפעולית אחת ע"י מפעיל אחד והמפעיל יהיה מחוייב לספק (ולכל הפחות להציע) שירותים לוגיסטיים, כמתואר בהסכם החכירה ובנספח הנ"ל, לכלל בתי העסק בשכונה ובסביבתה.

סך שטחי המרכז הלוגיסטי במגרש 306 נאמדים בכ-3,000 מ"ר על פני 4 מפלסים, שגובהם נע בין 3 מ' עד ל-7 מ' ומאפשרים מגוון פעילויות לוגיסטיות (אחסנה קלה, אחסנה כבדה והכנת הזמנות לטובת משלוחים באיסוף עצמי או באמצעות שליחים). קומת הקרקע מכילה במרכזה את האלמנטים הרלוונטיים עבור המרכז הלוגיסטי השכונתי ובינהם לובי וקבלה, וכן חניות אופנועים ואופניים בתוך קונטור הקומה ועל

מנת לשמור על המרחב הציבורי פנוי. שטחי אחסנה בגובה כפול לצד הלובי אשר מתקשרים אל שטחים לוגיסטיים נוספים בקומה הראשונה. יתרת שטחי האחסנה, המיון והאריזה של המרכז הלוגיסטי ממוקמים בקומת מרתף 1-, אליה מתוכננת גישת משאיות, חניות תפעוליות וחדר פינוי אשפה עצמאי לטובת השימוש של המרכז הלוגיסטי. קומת לוגיסטיקה נוספת מתוכננת במרתף 2-.

שטחי המשרדים בקומות 1-11. לצד חלק מהקומות ישמרו גגות פעילים.
יתרת מרתפי החנייה משמשים לחניית רכבים עבור התעסוקה ורכב דו גלגלי.
תכסית הבניין הינה כ-85%, כאשר החזיתות המסחריות פונות לכל ארבעת הכיוונים. הדופן המערבית פונה לכיוון רחוב חדש, ממנו תהיה הכניסה למרתפי החנייה ובנוסף על דופן זו תמוקם הכניסה לשטח הלוגיסטי בקומת הקרקע. הדופן המזרחית פונה לפרויקט מגורים, אשר לאורכו שביל הולכי רגל מלווה בדופן מסחרית ובחלקה שטחים לוגיסטיים. לאורך דופן זו יתאפשרו שטחי חלחול לא מרוצפים, וכן פתרונות להחדרת מי נגר.

13.2. <u>הדמיות המבנים</u>

ישנן 2 חלופות לפרגולה שעל גג המבנה. הבחירה בין החלופות לבחינת היתכנות בשלב היתר הבנייה.
חלופה 01 – פרגולה גלית

הדמיה מכיוון דרום-מערב

הדמיה מכיוון צפון-מערב

חלופה 02 – פרגולה אורתוגונלית

הדמיה מכיוון דרום-מערב

הדמיה מכיוון צפון-מערב

13.3. <u>תכנית פיתוח השטח</u>

14. העיצוב האדריכלי

2.3 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

י. **תיאור כללי** - המבנה מחולק ל-3 אגפים: האגף הדרומי בגובה 11 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית, 10 קומות תעסוקה ובנוסף קומת גג טכני), האגף הצפוני בגובה 8 קומות (קומת קרקע מסחרית בגובה כפול, ו-7 קומות תעסוקה), – נפח אופקי, ובתווך בין שניהם – פירוק של הנפח ל"קופסאות" תוך שילוב גגות פעילים. על חלקו המרכזי של המבנה תמוקם פרגולה לטובת תאים פוטו-וולטאים (PV) שתהיה חלק מהעיצוב הכולל. גם ביתר הגגות הטכניים ישולבו PV, אך הם יוסתרו ע"י מעטפת הבניין.

תכסית המגדלון בקומות התחתונות לא תעלה על 750 מ"ר על מנת להגדיל את הרחבה המגוננת לצד הפרויקט. ככל שעולים בגובה הקומות מתרחבות עד גודל של 900 מ"ר.

יא. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

- גובה המבנה משתנה בהתאם להנחיות לתכנית העיצוב של יחידת תכנון 9.
- קומת הקרקע המסחרית בגובה עד 8 מ',
- גובה קומת קרקע לוגיסטית באזור הקבלה הנמוך נע בין 3.5 עד 4.5 מ' ובאזור האחסנה בגובה עד 8 מ'.
- גובה קומת לוגיסטיקה 1+: 4.5 מ'
- גובה קומת לוגיסטיקה 1-: בין 5.4 ועד 6.3 מ', לא כולל האזור שמתחת לרמפה בגובה משתנה.
- גובה חלק מקומות הלוגיסטיקה מתוכננות לחלל כפול (כ-7 מ' גובה שימושי) לצורך ייעול ושיפור נפחי האחסנה ללא תוספת שטח.

- יתאפשרו חללים כפולים במסחר בדופן הצפון מזרחית, בתעסוקה יתקיים קשר ורטיקלי בתוך הקומות ובטריבונות..
- גובה קומת משרדים 4.0 מ׳ ברוטו.
- בשתי קומות התעסוקה הגבוהות במגדלון ישנן קומות משרדים מיוחדות בגובה 4.5 מ׳ ברוטו.
- גובה קומת הגג הטכני לא יעלה על 10 מ׳

יב. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע״פ תמ״ל/3001 – ״שכונת אשכול שדה דב״.

2.3 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים – חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית בעלת רפלקטביות מירבית של 14%, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. בחזיתות ישולבו פינים מאלומיניום או מתכות עמידות אחרות, זכוכית או חומרים מורכבים, שישמשו כאלמנטי הצללה על החזית, סיכוך בוהק ותשתית ל-PV. תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.

ב. מרפסות - קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- מרפסות ומרפסות גג מתוכננות בחלקו המרכזי של המבנה בלבד, בנוסף מתוכננות מרפסות גג בקומות העליונות באגף הצפוני. בתוך קווי הבניין וכחלק מעיצוב המבנה אשר חלקו המרכזי ״מפורק״ לנפחים במישורים שונים ומשתלב במרפסות המפלסים השונים.
- הפרגולה הינה חלק מעיצוב המבנה והיא תשמש גם כאלמנט עיצובי, הצללה ותשתית ל-PV.

ג. קומה טיפוסית:

- לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:

קומה טיפוסית נמוכה וגבוהה - מיקומן במבנה, וכן חתך אורך ורוחב סכמתים דרך כל מבנה.
קומות המשרדים מתאפיינות בקומות משני סוגים, ישנן קומות בבנין המרקמי רחבות מאוד, וכוללות כניסות משני גרעינים בשני קצוות המבנה, חלק מהקומות מאפשרות שטחי משרדים משותפים לצד משרדים על דופן המעטפת, וחלק מהקומות עם חלוקות למספר שוכרים לצד מרפסות גג שמשולבות כחלק מהתפיסה העיצובית ושטחי הפנים חוץ, כדי לאפשר איכויות של פנים וחוץ גם למשתמשי המבנה במבנה עצמו.
המגדלון מאופיין בקומות קטנות יותר שמסתמכות על גרעין המגדלון בלבד.

ד. הצללות וסגירות חורף –

סגירות חורף יתאפשרו בכל היקף הבניין בצמוד לחזיתות המסחריות על פי ההנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד׳.

ה. שילוט-

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יהיה בהתאם להנחיות מח׳ השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

תכנון גג מועיל – גג מגונן (״ירוק״) ו/או גג מעכב נגר (״כחול״) בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ז. תאורה אדריכלית

מוצעת תאורת לדים אדריכלית מינימאלית המשולבת על גבי הפינים או בחזיתות המבנה באופן שידגיש את נפחי המבנה או אלמנטים אחרים כגון הפרגולה. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה. לא תותר תאורת הצפה למבנה.

2.11 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

ד. **קומת הקרקע**

התכסית המקסימלית של קומת הקרקע תהיה 85%.

בשל הבדלי הטופוגרפיה בין חלקו הצפוני והדרומי של המגרש גובה קומת הקרקע משתנה בהתאם ובצידו הצפוני אף מתפצל לקומה נוספת.

ה. **כניסות המבנים**

כניסה מהכיכר בפינה הדרום מזרחית עבור קומות המגדלון, וכניסה נוספת דרך זיקת ההנאה במרכז המבנה. כניסה נוספת עצמאית למסחר בפינה הצפון מזרחית שימוקם בקומות העליונות.

הפריקה והטעינה עבור השימושים המסחריים בייעוד מתבססת על המרכז הלוגיסטי המקומי הממוקם במגרש 306 , ועל הסדרי ניהול חניה כחלק מחלל הרחוב.

ישנה כניסה אחת לכלי רכב אשר בתוך תכסית המבנה, והיא מפוצלת ל-2 רמפות, הראשונה רמפה תפעולית לשימוש מרכז לוגיסטי, והשנייה רמפה לחניית כלי רכב פרטיים עבור שימושי המסחר והתעסוקה בחניון התת קרקעי.

גגונים מינימליים יוצבו מעל הכניסות ללובאים ולמסחר בהתאם לצורך.

2.12 <u>נגישות</u>

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.13 **<u>תנועה</u>** (פרק זה יש לאשר מול אגף התנועה)

א. יתאפשר חיבור אחד לחניונים מרחוב מספר 2 (מערבי) אשר ממנו יוסדר פיצול לרמפה לחצר משק עבור שימוש המרכז הלוגיסטי ורמפה לחניון רכבים פרטיים.

ב. חצר המשק תופרד פיזית מחניון הרכבים הפרטיים / דו גלגלי באופן שתמרונים ושינוע סחורות לא יתערבב עם התנועה הפרטית.

ג. חצר המשק תספק מענה ל 3 משאיות עד 9.5 מטרים ומשאית אחת עד 7 מטרים.

ד. מערך פינוי אשפה ישולב בחצר המשק.

ה. תקן החניה לרכבים פרטים יהיה עד 1:50 לשימוש מסחר ועד 1:240 לתעסוקה. בהתאם לנספח תנועה והנחיות התכנית: 88 חניות לרכבים פרטיים, 4 חניות נגישות, 5 חניות תפעוליות ו- 73 חניות לאופנועים.

ו. יתוכננו סה"כ 299 חניות אופניים בהתאם ליחס 1:40 לשטחי מסחר ו-1:50 לשטחי תעסוקה. מחסן אופניים מוצע במחסן ייעודי מרוכז ומתוחם במרתף 3- עם גישה ממעלית אופניים ייעודית ממפלס הקרקע מכיוון שביל האופניים ברחוב שי עגנון. בנוסף, יתוכננו כ-64 חניות אופניים בפיתוח בסמוך למגרש 111 השכן. הסדרי התנועה בממשק עם הרחוב יתואמו מול חברת CPM.

ז. התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **לעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

2.14 **<u>מערכות</u>** (פרק זה יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה)

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - קביעת הוראות והתיחסות לכל המתקנים (חשמל, מים גז וכו') למשל איסור חדרי שנאים עיליים, מיקום גמלי מים, גישות לחדרים טכניים ועוד.
מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.המתקנים הטכניים(מערכות לייצור אנרגיה, מערכות מ"א, מאגרי מים, חדרי חשמל) ימוקמו במספר אזורים במבנה - גגות טכניים עליונים, מרתפים תת קרקעיים ובקומת הגלריה מעל קומת הקרקע.

ב. **תאים פוטוולטאים:** בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים, ככל הניתן, בהיקף שלא יקטן מ-10% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה למגרש. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה שגובהה לא יעלה על 3 מטר ממפלס הגג. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים.

ג. **מערכות מיזוג אויר -** קביעת הוראות לעניין מיקום מערכות מיזוג אוויר – מערכות ייצור אנרגיית קירור תהיה מגדלי קירור שימוקמו על הגג, מכונות הקירור ימוקמו במרתפים. מערכות הכנסת אוויר צח ימוקמו על גג המבנה. תכנון מערכות יניקות- יניקות שירותים ומטבחונים לגגות המבנים, יניקת מנדפים - יחידות סינון אצל השוכרים ומפוחי פליטה על גגות המבנים, יניקות חניונים – פליטה תהיה בחזית המבנה בגובה 6 מטר מעל הרחוב/ בגג טכני. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - קביעת הוראות לעניין מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו'. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. הכנסת אוויר חניונים מתוכננת בגרילים בחזיתות המבנה ובאמצעות פירים לגגות. פליטת עשן מחניונים מתוכננת דרך פירים מתת"ק לגגות הטכניים ודרך גרילים בחזיתות אטומות.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - עבור שימושי המסחר והתעסוקה – אשפה מעורבת, אשפה אריזות, יחובר המגרש למערכת האשפה הפנאומטית. מעבר לכך, ניתן מענה עבור פסולת גושית וקרטון אשר ינויידו לדחסנים או מכולה בתת הקרקע. **מרכז לוגיסטי** - מתן מענה באמצעות 2 דחסנים עבור אשפה מעורבת וקרטון. בנוסף, מכולה עבור פסולת בניין/ גרוטאות.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי במידה ורלוונטי

- הפרויקט יעמוד בכל ההנחיות האקוסטיות שבתוכנית תמ"ל 3001.
- מערכות אלקטרומכאניות (מ"א, אוורור, גנרטור וכו') יטופלו אקוסטית לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- יופקו דו"חות אקוסטיים למחלקת איכות הסביבה אשר יוכיחו עמידה בכלל התנאים הנ"ל עם התקדמות הפרויקט.

ז. **כיבוי אש** - רחבת כיבוי אש ממוקמת ממזרח לבניין בשדרה המשותפת בין מגרש 306 לבין מגרש 111. רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ככל שיתאפשר 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)

15. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>המגרש הינו בתצורה ארוכה, חזית מערבית בקו אפס פונה למדרכה ציבורית, מדרום כיכר עירונית על ש"י עגנון וצפון שדרה 1 כאשר החזית המזרחית הינה שדרה א-סימטרית המהבה חיבור עירוני בין הכיכר לשדרה. מעבר הולכי הרגל צמוד לחזית המסחרית של המבנה במרכזה שדרת עצים ודופן מגוננת משובצת פינות ישיבה לאורך חזית המגורים. לאורך השדרה חיבור במעברים בין כביש 2 לכביש 3 כולל רחבה משותפת עם מגרש 111 ומעבר מקורה ממנה לכביש 2. השטח מפותח עם התחברות לגבהי הרחובות הסובבים, ללא גדרות או חסמים ומאפשר הליכתיות רציפה ופינות שהייה טובלות בירוק.

כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה ללא הגבלות שימוש ושהייה.

תחזוקת השטחים הפתוחים ושטחי הפיתוח יבוצעו על ידי עיריית תל אביב, אגף שפ"ע ומי מטעמם בהתאם להסכמי התחזוקה מול בעלי הקרקע.

חומרי הגמר של הפיתוח יהיו בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטמעו.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות:

- **שטח הפנוי ממרתף** יהיה 15% לכל הפחות. ניהול הנגר העילי יהיה בתיאום ואישור מחלקת בר קיימא בעיריית תל אביב

  חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- **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.

ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

כלל הנטיעות בפרויקט מבוצעות בקרקע טבעית. במידה ויבוצעו נטיעות מעל תקרת מרתף תסופק להם בית גידול נפחי לפי הנחיות עיריית ת"א בעומק מינימלי של 1.5 מ'.

- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: כלל חומרי הגמר יתואמו ויאושרו מול אגף שפ"ע, ויהוו רצף עיצובי לאשר אושר במגרש 111. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. הריצופים יהיו מחומר מתועש כגון- אריחי טרצו / בטון/ משתלבת ועל סמך אישור דוגמא בשטח, ספסלי פלדה ועץ אשר יהיו מוצר מדף על ידי אחת מספקיות הריהוט בארץ ומתקן

אופניים מנירוסטה כדוגמת פרטי עיריית תל אביב. מדרכות עירונות יעוצבו ויפותחו על פי חומרי הגמר העירוניים לרובע.

16. מאפייני בניה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

על המבנה החדש שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן LEED v4 בדירוג Platinum ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ט. **דו"ח רוחות**

נערכה בדיקה לחיזוי משטר הרוחות בסביבת הפרויקט בכלל מפלסיו הצפויים לאכלס משתמשים. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות הולכי רגל בכל המשטחים שנבדקו ע"פ דרישות מסמך "הנחיות לביצוע בדיקת רוחות באמצעות מודל ממוחשב להערכת נוחות ובטיחות במרחבי תכנון עירוניים" של המשרד להגנת הסביבה (למאי 2025).

לא נצפו חריגות באף אחד מהקריטריונים עבור מפלס הרחוב (מפלס 0.00+), מרפסות גגות ביניים, מרפסת מערביות, מרפסות מזרחיות, ומרפסות צפוניות/מזרחיות.

י. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** נערכה בדיקה להשפעת הפרויקט על סביבתו הבנויה ושטחים פתוחים בסביבתו לעמידה ביעדי זכויות שמש לגגות, חזיתות ושטחים פתוחים עפ"י המתודולוגיה העירונית. מהבדיקה עולה כי התכנון המוצע מאפשר חשיפה לשמש בעבור גגות, חזיתות ושטחים פתוחים סמוכים בהתאם לקריטריונים העירוניים לנושאים אלו. בנוסף נערכה בדיקה לחיזוי כמות הצל לוידוא עמידה בדרישה העירונית להצללה מיטיבה. מהבדיקה עולה כי מתקיימת עמידה מלאה בדרישה העירונית לצל לאורך חודשי הבדיקה הנדרשים עפ"י המתודולוגיה העירונית.

יא. **סנוור טורדני**

ניתוח סנוור שבוצע לתכנית מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור המבנים המושפעים מהתכנית המתוכנן. ישולבו בחזיתות הפרויקט אמצעים למיתון סנוור טורדני כדוגמת אלמנטי הצללה אנכיים/אופקיים חיצוניים.

יב. **יעילות אנרגטית**

על הפרויקט לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** עבור הבניין כולו, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ-20% מול תקן **ASHRAE** 90.1 שיגובשו כחלק מהסמכת ה-**LEED**, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

יג. **ניהול וייצור אנרגיה**

ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים – בתחום התכנית תופק אנרגיה ממקורות מתחדשים, ככל הניתן, בהיקף שלא יקטן מ-10% מצריכת האנרגיה השנתית החזויה למגרש. את הלוחות הפוטו-וולטאיים בגגות המבנים ניתן להתקין על גבי פרגולה, וכן ניתן להתקין לוחות DIPV על חזיתות המבנים. השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים.

ניהול אנרגיה – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה שיאפשר ניהול ביקושים ו\או אגירת אנרגיה וכד'. **אגירת אנרגיה** - בוצעה בדיקה כלכלית להיתכנות להקמת מערכת לאגירת אנרגיה

בפרויקט לטובת קיטום עומסים להקטנת צריכת שיא. צוות התכנון בוחן בימים אלו היתכנות טכנית אל מול ספקים ווידוא עמידה בדרישות הבטיחות השונות למיקום מערכת לאגירת אנרגיה בשטחי המרתף/גג הפרויקט (כולל סימון איזורים פוטנציאליים למיקום מערכת מסוג זה). הנושא ימשיך להיבחן עם התקדמות התכנון ועם התפתחויות טכנולוגיות/פתרונות כבאות.

יד. עמדות טעינה לרכבים חשמליים

בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

טו. ניהול מי נגר

- יותקנו 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.

טז. חסכון במים

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.

יז. דו״ח תרמי עקרוני

נערך דו״ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מסחר ומשרדים).
חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

יח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע״י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

יט. **חניות אופניים**

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית. התכנית כוללת 299 חניות אופניים בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

17. <u>גמישות:</u>

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

18. <u>הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:</u>

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

19. <u>תנאים להיתר בניה:</u>

18. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

19. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.

20. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

21. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.

22. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.

23. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

24. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.

25. אישור אגף הנכסים לתכנון ולתנאי המכרז העירוני.

26. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

27. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

28. עבור היתר למגדל העילי בלבד - אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum.

29. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

<u>תנאים לתחילת עבודות:</u>

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

20. <u>תנאי לתעודת גמר:</u>

19. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
20. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
21. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
22. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
23. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
24. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
25. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
26. שלב ב' - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או לחלופין אישור מקביל- **LEED Final Design Review** מגורם רשמי המסמיך לתקן **LEED v4** כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן **ASHRAE** 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED.
27. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
28. קבלת אישור אגף הנכסים לעמידה בתנאי הסכם החכירה.

חוו"ד מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר:

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בתנאים:

1. התכנון יכלול הפרדה ברורה בין שימושי המסחר, התעסוקה והמרכז הלוגיסטי השכונתי לסחורות על כלל ההיבטים, על מנת שיפעלו כשימושים סחירים נפרדים בהתאם לנקבע בתכנית ובמכרז העירוני. ההפרדה תכלול, בין היתר, הפרדה ברורה בין הכניסה למרתפים והפרדת מערכות אשפה ופינוי פסולת.
2. תפיסת התפעול של הרובע קיבלה ביטוי בתכנית המתארית של שדה דב ובתכניות המפורטות. השימוש עבור המרכז הלוגיסטי השכונתי חשוב והכרחי לתפקוד מערך שינוע הסחורות ברובע. מגרש 306 הוא אחד מבין 3 מגרשים בהם יוקמו מרכזים לוגיסטיים לסחורות. לא יותר שינוי בשימוש ממרכז לוגיסטי שכונתי, בכל שלב, ללא אישור ועדה מקומית לשינוי תפיסת התפעול של הרובע.
3. תנאי לדיון בוועדה המקומית: אישור אגף הנכסים לנספח ההפעלה של המרכז הלוגיסטי.

4. אישור אגף התנועה וחברת CPM לכניסת כלים קטנים (אופנועים, אופנים) לחניון על קרקעי פנימי לשימוש המרכז הלוגיסטי. לא יותר שימוש בתחום המדרכה לטובת פריקה וטעינה של סחורות.
5. התכנון אינו כולל שינויים בתכנית העיצוב של מגרש 111 הסמוך ממזרח.
6. סיום תאום עם מחלקות העירייה לפני דיון בוועדה (תברואה, תכנון בר קיימא ואנרגיה, איכות הסביבה, אגף התנועה, מחלקת תכנון צפון, אדריכל העיר)

מהלך הדיון – התייחסות הגופים המקצועיים בעת"א-יפו:

תיאום הנדסי אילנית הדסי, אורן רחמים	• במידה וקיימים או מתוכננים פילרים במדרכות (כולל מדרכות בזיקות הנאה), יש להצניעם בתוך קווי המגרש כך שלא יהוו מופע במדרכה וכל זאת בתיאום עם הגורם הרלוונטי. • חדרי טרפו מתוכננים, ימוקמו בתת הקרקע, מתחת למבנים הסחירים. • יש לתאם תוכנית עיצוב מול מח' מאור – מריאנה קופמן • יש לתאם מול מנהל פרויקט CPM פרויקטים – ג'ינה שלגר
מי אביבים יאיר כהן, עמיחי לוי	אין התייחסות.
איכות סביבה מירי אידלסון	הועברו הנחיות לנושאים הסביבתיים בחודש יוני 2025.
הכנסות מבניה ופיתוח + השבחה שירה קאשי דקלו, שלומי בוזגלו, ספיר אלפסי	נדרש תאום ואישור של אגף הכנסות מבנייה לעניין חתימה על הסכמים וכתבי התחייבות רלוונטיים לתוכנית.
נכסים דור בן שטרית	אין התייחסות.
מבני ציבור נדב מדנס	• יש לעמוד בקריטריונים לפוטנציאל הסנוור וקרינת השמש גם במגרשים הציבוריים הסמוכים בסביבה, כך שלא יהוו מטרד או מגבלה לתכנון עתידי. • יש להרחיק כל מטרד שעלול להוות מגבלה לכלל השימושים הציבורים מהמגרש הציבורי כגון: חדרי טרפו, צוברי גז, פתחי פליטת אויר מחניונים, חדרי מערכות טכניים וכיו"ב.
מנהל החינוך טלי ברגל,עדי לוי	אין התייחסות.
תנועה מורין דוידזון	נדרש תיאום CMP בגלל כניסה חדשה של קטנועים לק"ק. קטנועים חוצים את המדרכה- יש לוודא שלא יעמדו שם באופן שיחסום את הכניסה להולכי הרגל, מבחינת חתך ופיתוח.
רישוי פרידה פיירשטיין שמעון גל	אין התייחסות.
שימור ירמי הופמן/ נדיה, חמלניצקי/הדס נבו גולדברשט/רינת מילוא' עדי רוז	אין התייחסות.

אסטרטגית הילה לובנוב	אין התייחסות.
תכנון בר קיימא בעז קידר רון גובזנסקי	ניהול מי נגר - התכנון <u>אינו</u> עומד במדיניות העירונית לשמירה על שטחים פנויים מבינוי, לפיה נדרשים 15% שטחים פנויים. במגרש מתוכננים כ7% שטח פנוי מבינוי לטובת שטחי גינון, חלחול ונטיעות. 2. אנרגיה – אנחנו ממתינים לסקר אנרגיה מתוקן הכולל התייחסות למתקני אגירה. 3. סינוור ופגיעה אקלימית (חימום הסביבה) – התכנון הנוכחי מציג פגיעה חריפה ונרחבת בסביבות הפרויקט. דו״ח הבדיקה שנערך ע״י צוות התכנון מציג פגיעה משמעותית ב-10 מבנים סביב הפרויקט, וכן פגיעה משמעותית במרחב הציבורי, לרבות כיכר עירונית, מדרכות ושטחי שהייה, כבישים ומיסעות. המבנים הנפגעים כוללים מבני מגורים, מגרש ציבורי גדול ועמוס שימושים, ושני מבני כיבוי אש קיימים. משמעות התכנון הנוכחי הכולל חזיתות מזוגגות ב-100% צפוי ליצור התחממות נקודתית במשך מאות שעות בשנה (!) וסינוור מסוכן עד סינוור משבש בשטחים הסובבים את המגרש. גם מגרש חום 410 עלול לסבול מסינוור, בשעות הבוקר בפרט בחלקו המזרחי. ללא צמצום הזיגוג בחזיתות באופן דרמטי, ושילוב אמצעים מונעי סינוור על חזיתות המבנים, ובמיוחד החזית המערבית, הבנין יהווה מפגע בטיחותי וסביבתי לשטחים הבנויים שסביבו – בניינים, שטחי ציבור ומיסעות. לא נוכל לאשר את התכנון הנוכחי.
צוות מלווה תכנית אלון גולדמן	כחלק מתכניות שדה דב המתארית והמפורטות נקבע חזון שאפתני של תפעול שטחי המסחר ברובע החדש המבוסס על שלושה מרכזים לוגיסטיים לסחורות- שיספקו את כל הצרכים של שטחי המסחר במרחב. תנאי לדיון בוועדה - אישור נספח תפעול עבור המרכז הלוגיסטי ע״י היועץ העירוני. להלן התייחסות, יועץ לוגיסטיקה (מוטי זברסקי BDO) - 1. היה חשוב לנו מאוד לרכז את כל המחסנים באזור אחד, להוריד תנועות מיותרות, להוריד פסולת. העלנו את המחסנים ל-8 מ׳ ברוב המקומות כדי לייצר מרכז לוגיסטי אחוד. 2. קבענו מרכז שירות לקוחות בקומת הקרקע. כמו כן, חלל אחסון ואריזה מרכזי בק״ק יחד עם מרכז השירות. 3. בקומה מינוס 1 יש חנייה לרכבים קטנים- נותני שירות בתוך הרובע- פעילות בתוך המבנה כך שלא תפגע במדרכה הציבורית. 4. צריך לראות שכל התשתיות יציעו מענה לאחסנה של כל הציוד המיוחד שצריך להיות מאופסן במקררים צריך לראות האמצעים התכנוניים רתומים לזה. 5. ריכוז המחסנים, גובה המחסנים, התנועה והשירות ללקוחות נותנים מענה בצורה מסודרת. לנושא ניהול נגר- מבקשים לנצל את האפשרות התבעית לקבל פחות מ-15% שטחי חלחול. הכניסה לרכבי אשפה בתתק היא רק עבור השימוש הלוגיסטי ולא עבור שימושים נוספים כדי לא להפריע. מודה לצוות המתכננים וליזמים על שיתוף הפעולה בתכנון המפורט של מרלו״ג.
אדר׳ העיר **צוות אדריכל:** זהר שמש	הפרויקט עבר כברת דרך גדולה בהתאמת המרלו״ג לבנין ולצרכים העתידיים. יש גשר בקומה הראשונה שצריך לשמור עליו ברוחב מינימלי, למעבר בלבד. לגבי הבקשה לתוספת מסחר בקרקע- יש לוודא שהמרלו״ג יהיה מיטבי. ניתן לבחון תוספת שטח מסחר מינימלי ברוחב שלא יעלה על חמישה מטרים לקומת הקרקע לרחוב המערבי או לחצר הפנימית. לנושא הסנוור- מדובר בדו״ח חמור. יש מבנים שמקבלים קרינה של מעל 700 שעות בשנה, בדיוק בדרך היציאה של הכבאים לפעולה. שהחזית הדרומית של המגדל עברה תיקון מסוים יש לוודא שהחזית החדשה אכן משפרת את הסנוור בכיכר מדרום. יש לחפש פתרונות אדריכליים גם לחזית המערבית. פירוק העיצוב של המבנים- דיברנו הרבה על יצירת נפחים מובחנים זה מזה גם בגבהים

	וגם בשפה העיצובית- וזה עוד לא קיבל מענה מספק. נדרשת השלמת מענה לסוגיות סינוור והשלכות על הסביבה- לרבות פתרונות שיוטמעו בחזיתות הרלוונטיות.
ס. מה״ע אורלי אראל	נדרשת התייחסות לחוו״ד מנהל היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה ומתן מענה תכנוני ראוי. בהתאם לחוו״ד הסביבתית צריך לשנות משהו בעיצוב ובחיפוי כדי שחוו״ד הזו תשתנה ותהיה חיובית, כי אני מתקשה לראות איך אנחנו ממליצים לאשר תכנית עיצוב עם חוו״ד אקלימית כה שלילית. החזית המערבית היא אבן נגף לקידום התכנית.

יזם/אדריכל התכנית:

מירב סגל, קנדה ישראל- מבקשים לצמצם שטחי מרלו״ג בקומת הקרקע ולהגדיל שטחי מסחר כלפי המעבר בזיקת הנאה שיהיה שימוש פעיל בדופן הבניין. החזון שלנו הוא להפוך את החזית הזו לפעילה עם חנויות ובתי קפה ואם באמצע השדרה הזו יש כניסה ללוגיסטיקה זה לא ישרת את המטרה.
מנדי, משרד משה צור- בנושאי אשפה- כל ההערות תוקנו וכל ההערות הנוגעות לקרקע ולתת הקרקע בתיאום.
כניסת קטנועים לחניה בקומת קרקע - זו היתה בקשה של הצוות, צריך לטפל בה באמצעות קביעת עמודונים.
סנוור- אם מה שבועז קידר אומר נכון זה יטופל. אנחנו יודעים לעבוד לפי דו״חות יועצים ובדו״ח שקיבלנו מאלפא הוא לא משקף את מה שבועז אומר. אם צריך נעשה פגישה משותפת, נגיע למסקנות ונעמוד בכל הכללים שנסכם. יצרנו על כל החזית המערבית ״לובריס״ שאמורים לתת מענה לסנוור החיצוני בחזית המערבית. בכל מקרה, לא נרצה לעלות לועדה עם הערה כזו.
אורית מור- וקסמן גוברין, מנהלי הפרוייקט- את כל התיאומים אנחנו עושים עם חברת CMP באופן קבוע- תשתיות ומדרכות הם מכירים והם אישרו כולל החיבורים וההכנות. נשמח לקבל התייחסות לק״ק ולדיוק מיקום המרלו״ג.
יניב, חברת אלפא - האמירה על 700 שעות בשנה- זה פחות מ-10% משעות השנה. בהיבט הזה ראינו מקרים קשים יותר. מבחינה מתודולוגית- כרגע אנחנו עומדים במתודולוגיה שהגדרתם לכל המבנים הרגישים בסביבה. יש שניים בהם יש חריגה אבל הם אינם מוגדרים רגישים.
יש מספר נק׳ שבועז קידר ביקש לעלות ואנחנו נבדוק אותם.

החלטת מה״ע:

לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית.

החלטת מה״ע פירוט:

המסר הועבר בצורה חדה וברורה, עורכי התכנית- שימו לב לחומרה שלש הערות המח׳ לתכנון בר קיימא. מרתק לראות את הפרויקט הזה, גם במבניות שלו וגם בצורה שבה הוא יעבוד עם הקרקע. שילוב מרלו״ג לסחורות במבנה תעסוקה הוא מרתק. אני שמח על הדרך שהתכנון עבר, על כל השלבים שהיו בדרך. אני שמח גם על השותפות של היזמים והאדריכלים עם הצוות העירוני לעניין הזה.
זה המגרש הכי מיוחד שיש לנו מבחינת המידות והשימושים שלו, שימו לב לנושאים לגביהם היו הערות. אני בטוח שיש הרבה פתרונות טכניים ושאף אחד לא רוצה להיות חתום על פרויקט לא מותאם אקלימית.