

עו"ד ליאור שפירא, יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב יפו
עו"ד הראלה אברהם-אוזן, משנה ליועמ"ש עיריית תל אביב יפו

בקשה לדיון חוזר במליאת הוועדה המקומית בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום 25.12.2024

תא/תעא/ 4822 (1) ותא/תעא/ 4822 (2) - תכניות עיצוב בשכונת הארגזים

א.ג.נ. שלום רב,

1. בישיבה מספר 24-0025 דנה ועדת המשנה לתכנון ובנייה (להלן: "הוועדה") בנושא שבנדון, והחליטה לאשר את תכניות העיצוב מכוח תכנית הארגזים-צפון (תכנית מס' 507-0552752, להלן: "התכנית הראשית"). החלטת הוועדה פורסמה בתאריך 26.12.2024.

2. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סדרי הדיון בקיום דיון חוזר במוסד תכנון), תשס"ג-2003, מוגשת בזאת בקשה לקיים דיון בתכנית שבנדון במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה. יודגש, כי טרם הופץ למועצה ו/או פורסם באתר האינטרנט העירוני הפרוטוקול המלא של הדיון. לפיכך, נשמרת הזכות לעדכן בהמשך את הבקשה ונימוקה. **להלן תמצית הנימוקים לקיים את הדיון החוזר:**

3. תכניות העיצוב אושרו מבלי שנבדק מימוש התועלת הציבורית בתכנית הראשית:

א. התועלת הציבורית היחידה בתכנית הראשית הייתה אמורה להיות מתווה סוציאלי לפיצוי המשפחות המתגוררות כיום בשכונה. אחת ממגישות הבקשה לדיון החוזר, חברת המועצה קשת, מלווה מזה שנים את המשפחות, ולפי המידע שברשותה, כעשרים מהן, האמורות להיות זכאיות לפי מתווה הפיצויים, טרם קיבלו אישור לזכאותן. העובדה כי הוועדה מקדמת את הליכי הרישוי, מבלי שניתן לה דיווח על מימוש מתווה הפיצויים הינו לקוי חמור, כיוון שבזמן אישור התכנית הראשית הובטח לוועדה כמה וכמה פעמים, שללא התקדמות בפיצויים לא תהיה התקדמות בבנייה. לפיכך, יש לדון מחדש בתכניות העיצוב רק לאחר קבלת דיווח מפורט על מימוש מתווה הפיצויים.

ב. מוצע כי הוועדה תאשר ליווי משפטי מטעם העירייה למשפחות המפונות, לאור המצב החברתי הקשה בשכונה ולאור השווי הנמוך של התועלת הציבורית בתכנית הראשית (מתווה הפיצויים). ליווי זה ניתן בשגרה על ידי חברות עירוניות ואגפים עירוניים, המסייעים למשפחות שעוברות תהליך פינוי-בינוי בעיר.

4. תכניות העיצוב עלולות לאפשר פיתוח החלק הסחיר בתכנית הראשית ללא פיתוח שטחי ציבור בשכונה:

לפי סעיף 6.4 בהוראות התכנית הראשית, היזמים נדרשו לאשר מול מהנדס העיר תכנית פיתוח לכלל השכונה לפני קידום תכניות עיצוב פרטניות למגורים. למרות האמור לעיל, תכניות העיצוב דן אושרו מבלי שהוצגה לוועדה תכנית הפיתוח השכונתית. כתוצאה מכך, מתאפשר ליזמים לקדם את הבנייה הסחירה למגורים, בלי להבטיח את פיתוח המגרשים הציבוריים בתכנית.

יש לחזור ולדון בתכניות העיצוב למגרשים הסחירים רק לאחר הצגת תכנית הפיתוח ושלביות ביצוע המגרשים הציבוריים בשכונה.



5. מהוראות תכנית העיצוב נשמטו נושאים מהותיים שנכללו בהוראות התכנית הראשית. השמטה זו מיטיבה עם יזמי התכנית, ומהווה סטייה מהתכנית הראשית, העלולה להביא לליקוי גם היתרים שייצאו מכוח תכניות העיצוב. להלן דוגמאות לנושאים מהותיים שהושמטו מתכנית העיצוב:

- א. הבטחת דיוור בהישג יד: לפי סעיף 4.4.2.2 א ולפי סעיף 6.7.13 בהוראות התכנית הראשית, נדרש לרשום הערת אזהרה בטאבו על הדירות שבהישג יד, כתנאי להיתר. משום מה, תנאי זה אינו מופיע ברשימת התנאים להיתר המפורטים בהוראות תכנית העיצוב.
- ב. קרן תחזוקה למגדלים: לפי סעיף 6.7.14 בהוראות התכנית הראשית, תנאי להיתר למגדלים היא הקמת קרן תחזוקה. נושא קרן התחזוקה קיבל פרק שלם בהוראות התכנית הראשית (פרק מס' 6.21), מה שמעיד על חשיבותה. גם תנאי זה אינו מופיע ברשימת התנאים להיתר המפורטים בהוראות תכנית העיצוב.
- ג. קרן מימון לדירות של משפחות מפונות: לפי סעיף 6.7.7 בהוראות התכנית הראשית, תנאי להיתר במגרשים שכוללים דירות למפונים, כמו בתכניות העיצוב דן, הינו חתימה על הסכם למימון ועד הבית למשך 10 שנים. גם תנאי זה אינו מופיע ברשימת התנאים להיתר המפורטים בהוראות תכנית העיצוב.
- ד. מימוש הפיצויים: הפיצוי למשפחות היה אמור להיות תנאי לאיכלוס, לפי סעיף 6.8.18 ולפי פרק 7 בהוראות התכנית הראשית. תנאי זה הינו הדבר היחיד שמבטיח כי התועלת הציבורית בתכנית אכן תמומש. התנאי אינו מופיע ברשימת התנאים לאיכלוס המפורטים בהוראות תכנית העיצוב. בנוסף להבטחת הפיצויים כתנאי לאיכלוס, מוצע לקבוע כי הדיווח על מימוש הפיצויים יוצג בפני הוועדה טרם מתן אישור האיכלוס.
- יש לתקן את הוראות תכניות העיצוב ולהוסיף להן את התנאים המפורטים לעיל.

6. **נבקש כי בקשה זו תובא לדיון בהקדם האפשרי במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.** כדי שלא לעכב את עבודת הוועדה המקומית, פנייה זו הוכנה טרם פורסם פרוטוקול הדיון, וטרם השלמת ההתייעצויות עם מומחים בנושא. לפיכך, הטענות המובאות לעיל הינן מקדמיות בלבד, ונשמרת הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בהמשך.

7. בשולי הדברים נציין, כי בחומר שהוצג לחברי הוועדה לגבי החברות הפועלות בשכונת הארגזים ומקדמות את פרויקט, לא צוין שמה של קרן JTLV. למיטב ידיעתנו, לקרן ניגוד ענייני מול גורמים שונים בעירייה ובוועדה, ולכן אי ציון שמה מהווה פגם נוסף בתהליך אישור תכניות העיצוב.

בכבוד רב,

שולה קשת, אורנה ברביבאי, רועי אלקבץ ואיתמר אבנרי
חברות וחברי מועצת העיר והוועדה המקומית תל אביב-יפו

העתקים:

חברות וחברי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
אדרי' אודי כרמלי – מהנדס העיר תל אביב-יפו
תושבות ותושבים בשכונת הארגזים



מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0024-ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:

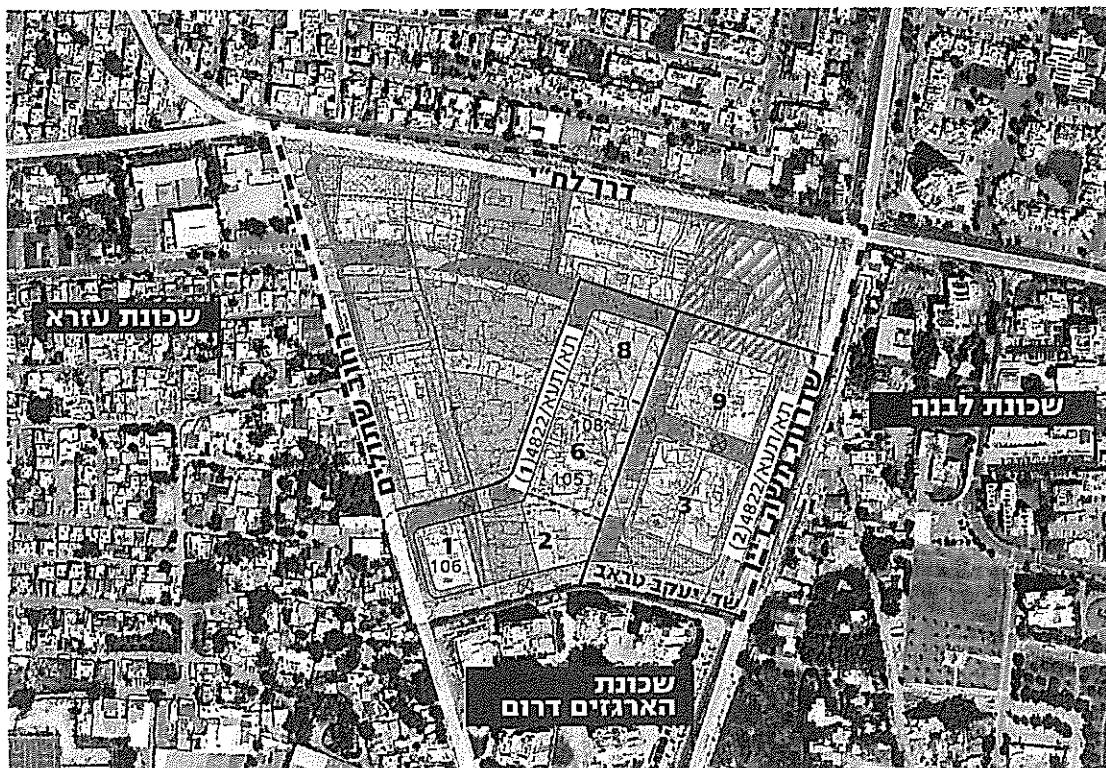
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

פינת רחובות שתולים ושד' יעקב טראב

תכנית העיצוב מתייחסת לבלוקים 1,2,6,8.

בלוק 1 מכיל את מגרש 106. בלוק 6 מכיל את מגרשים 105 + 108.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6136	מוסדר	חלק	-	56,68,73,287,289,296
6137	מוסדר	חלק		5,99,100

שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב 26.591 דונם מתוך 126.5 דונם שטח התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים צפון".

מתכננים:

אדריכל תכנית: HQ אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יועץ בנייה ירוקה: גולד הנדסה
 יזם: אלעד ישראל מגורים החדשה
 אביוד נכסים
 פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ
 בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

רחוב טראב בדרום קיים ומפותח כהמשך לפיתוח השכונה הדרומית הקיימת.
 כשני שליש משטח התכנית תפוס על ידי בניה שאינה מוסדרת בת קומה אחת. בניה זו מיועדת לפינוי לפי
 נספח שלביות של התכנית הראשית. מצב המבנים בשכונת הארגזים ירוד ואינו סדור.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" מס' 507-0552752 (פרסום לאישור
 25/06/2023), להלן התכנית הראשית. התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה
 אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 ותוכניות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 על ידי
 הועדה המקומית.
 תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" חלה על החלק הצפוני של "שכונת הארגזים" בעיר תל
 אביב-יפו, בין שכונת עזרא במערב, שכונת לבנה במזרח ומדרום לשכונת התקווה, בין רחובות ישעיהו
 ליבוביץ' במזרח, לח"י בצפון, שתולים במערב והרב טראב בדרום. התכנית נועדה להסדיר את המרחב,
 לאפשר את פינוי הבניה הבלתי מוסדרת ולהביא לפיתוחו של האזור.
 התכנית מתווה בנייה ביחידות תכנון של בלוקים עירוניים המורכבים ממגרש אחד או שני מגרשים
 סמוכים, עם מגדל אחד בכל בלוק ובניה מרקמית אשר מלווה את הרחובות הגובלים. השימושים בבלוקים
 הסחירים הם שימושי מגורים, עם שימושי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע וקומת המרתף
 העליונה. התכנית הראשית מקצה את המגרשים בין הבלוקים הסחירים לשטחים ציבוריים פתוחים
 ולמבני ציבור. התכנית שמה דגש על חזיתות רציפות ופעילות לכיוון הרחובות הגובלים את מבני המגורים
 ולכיוון השצי"פים הסמוכים.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו חלה עבור בלוקים 1 ו-6.
 בלוקים 1 ו-6 מורכבים ממגרשים פרטיים בעלי שימושי מגורים ומסחר וכוללים סך בכל 322 יח"ד ו-70
 יח"ד מיוחדות להשכרה. סמוכים לבלוקים 6 ו-1 מגרשים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח (בלוק 2)
 ומגרש משולב מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח (בלוק 8).
 תכנית זו גובלת בשדרות הארגזים (שם זמני לרחוב חדש, להלן "שדרות הארגזים"), רחוב הרב עזרא
 טראב ממזרח, והמשך רחוב גבעולים ממערב (שם זמני לרחוב חדש, להלן "רחוב גבעולים").

אופי הבינוי

הבינוי מורכב ממסד היקפי המשכי בין קומה אחת בכל אחד מהמגרשים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בכל מגרש בבלוק צומחים מקומת המסד שני מבנים בדופן הפונה לרחובות הסובבים. המבנים והמשכיים לקומת המסד ללא נסיגות.

בלוק 6 (מגרש 105 ו-108) מתוכנן מגדל בן 30 קומות בפינה הדרום מערבית ובניינים מרקמיים בני 4,8 ו-9 קומות.

בלוק 1 (מגרש 106) מתוכננים מגדל בן 22 קומות ומבנה מרקמי בן 9 קומות צמודים לדפנות הרחובות הסובבים והמשכיים לקומת המסד ללא נסיגות.

עיצוב המבנים ונפחם

המבנים מעוצבים כמנסרות מלבניות נקיות ומאופיינים בחזיתות בהירות. החזיתות תהיינה במישור אחד מלבד מרפסות זיזיות.

בלוק 1 נפח המבנה קטן בין קומות 1-9 ומקומה 9 ימשיך באופן ישר. קומת המסד של הבלוקים מאופיינת בפתחים גדולים עבור החללים הציבוריים, מסחר ומבואות המגורים.

תנועת כלי רכב

בכל בלוק תהיה כניסת כלי רכב אחת בלבד אל חניון תת קרקעי. אין בתכנית מקומות חניה על קרקעיים בתחום הבלוקים.

רמפת החניה תהיה משולבת בנפח הבינוי ומקורה במלואה. הרמפה תחל בקו הבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי.

הרמפה תהיה משותפת לרכב פרטי ולרכב תפעולי.

בשני הבלוקים פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע ובתחום הבינוי.

הדמיות המבנים



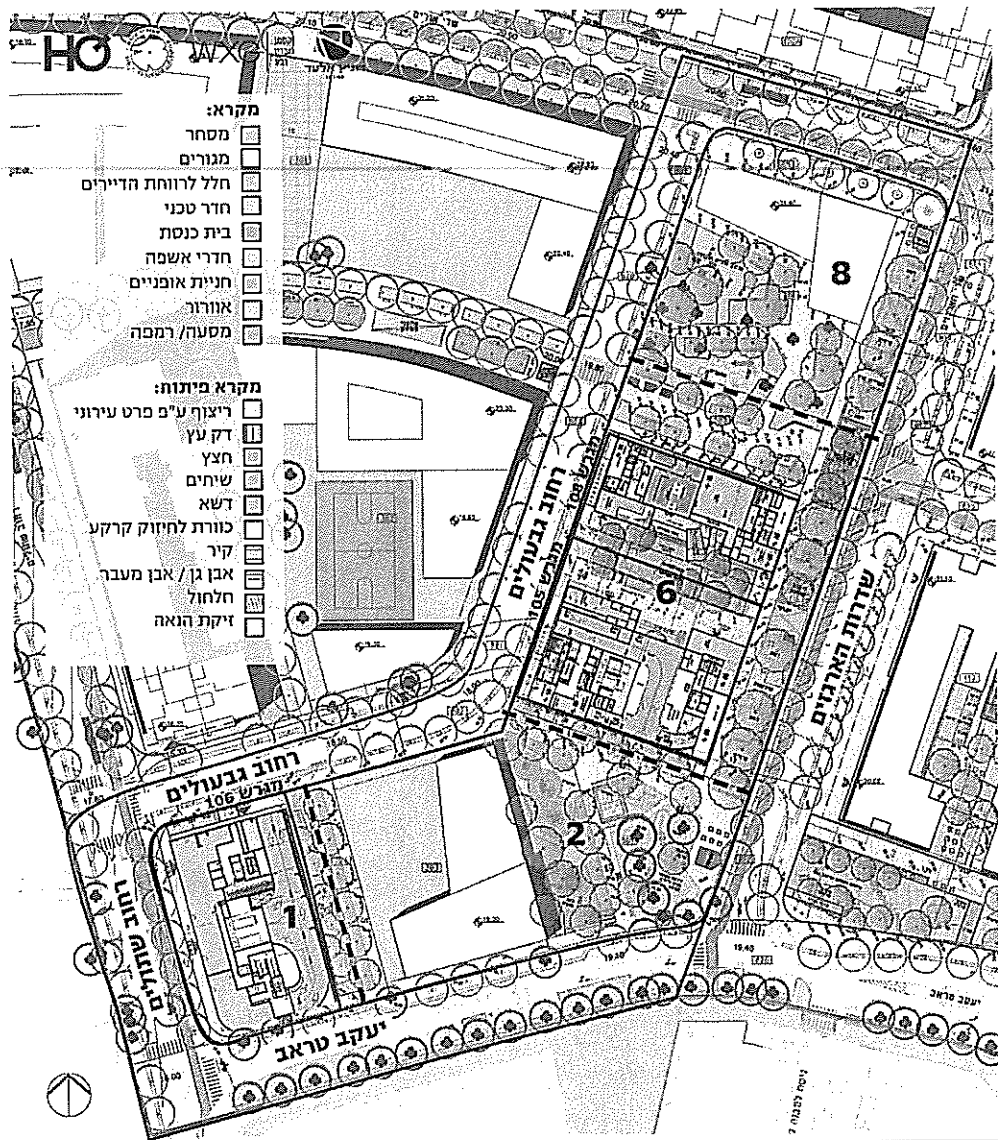


פיתוח השטחים הפתוחים

בין המגרשים ודרך הבלוקים הציבוריים מתוכננים מעברי הולכי רגל לציבור אשר משלימים את רשת התנועה של הולכי הרגל בשכונה.

הפיתוח בשטחים הפרטיים נחלק לשני סוגים:

- בהיקף הבלוקים ובמעברים הציבוריים דרך המגרשים, הפיתוח מתוכנן כהמשך ישיר של הפיתוח ברחובות ובשטחי הציבור הגובלים מבחינת חומרי ושפת הפיתוח, ללא גדרות, מחסומים, הפרשים מפלסיים או מדרגות. שטחים אלו יסומנו בזיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה.
- בכל בלוק מתוכנן אזור משותף לשימוש הדיירים הכולל שטחים מגוונים ומרוצפים, חלקם נמצאים על גג מסד המבנה. כמו כן, פיתוח השטח ממשיך באמצעות רמפות ומדרגות לגגות המסדים בין המבנים ומשמש כחצרות גג לשימושים קהילתיים עבור דיירי הבניינים.
- בבלוק 6 מתוכננת זיקת מעבר לציבור אשר חוצה את החצר הפנימית מכיוון שדרות הארגזים לכיוון רחוב גבעולים ברוחב של ירד מ' 4 מ'.



העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי -

התכנית כוללת 2 בלוקים סחירים בין הרחובות שדורות הארגזים (שם זמני לרחוב חדש) ממזרח, רחוב הרב עזרא טראב מדרום, רחובות גבעולים ושתולים ממערב ושדורות אורים (שם זמני לרחוב חדש) מצפון:

בלוק 1 - מגרש בייעוד מגורים ובו שימושי מגורים ומסחר (106), ומגרש בייעוד שביל (704).
בלוק 6 - מגרש בייעוד מגורים ובו שימושי מגורים ומסחר (105), מגרש בייעוד דיור מיוחד המיועד לשכירות, הכולל בנוסף שימושי מסחר ומבני ציבור (108). בתכנית הראשית הבלוק כולל שני מגרשים בייעוד שצי"פ (502, 503), תכנית זו לא תחול עליהם והוראות לפיתוחם אושרו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות נפרדת ויקודמו במקביל.

ב. העמדה ואופן הבינוי -

מעל קומת המסד יהיו בכל מגרש שני מבני מגורים. המבנים יוצמדו לקו קומת המסד לכיוון הרחובות ההיקפיים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בלוק 1 (מגרש 106):

הבינוי מורכב ממסד היקפי בין קומה אחת הפונה לרחובות טראב, שתולים וגבעולים שכוללת שימושי מסחר וכניסות למבני המגורים. מעל קומת המסד ישנם שני מבני מגורים (להלן "מסת המגורים") אשר מלווים את הרחובות ההיקפיים והמשפיים לקו קומת המסד ללא נסיגות. בצידו הצפוני של המגרש ממוקם מגדל בן 22 קומות כולל קומת קרקע, הפונה לפינת רחובות שתולים וגבעולים. בצידו הדרומי של המגרש ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע, הפונה לפינת רחובות טראב ושתולים.

- בלוק 6 (מגרשים 105 ו-108):

הבינוי מורכב ממסד היקפי המשכי בין קומה אחת בכל אחד מהמגרשים בבלוק. קומת המסד תכלול שימושים מסחריים, כניסות לבנייני המגורים, שטחים ציבוריים ו/או משותפים ושטחי שירות נוספים לשימושים השונים (להלן "קומת המסד"). קומת המסד מקיפה חצר פנימית אשר ממוקמת במרכז הבלוק ומחברת בין רחוב גבעולים ושדרות הארגזים. דרך החצר הפנימית נקבעה זיקת מעבר ושהייה לציבור שרוחבה לא ירד מ-4 מ' ותחבר בין הרחוב לשדרה. בכל מגרש בבלוק מעל קומת המסד ישנם שני מבני מגורים (להלן "מסת המגורים") צמודים לדופן הרחובות ההיקפיים והמשפיים לקו קומת המסד ללא נסיגות. מגרש 105 – בפינה הדרום מערבית ממוקם מגדל בן 30 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית הפונה לרחוב גבעולים. בפינה הדרום מזרחית ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע הפונה לשדרות הארגזים.

מגרש 108 – בפינה הצפון מערבית ממוקם מבנה מרקמי בן 9 קומות כולל קומת קרקע הפונה לרחוב גבעולים. בפינה הדרום מערבית ממוקם מבנה מרקמי בן 5 קומות כולל קומת קרקע הפונה לשדרות הארגזים.

מתוכנן מרתף משותף לשני המגרשים המשמש את כל המבנים בבלוק ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-

- בלוק 1

מגרש 106 - בצפון המגרש יהיה מגדל בן 22 קומות בגובה של 77.5 מ' (96 מ' מעל פני הים) ובדרום המגרש בניין מרקמי עד 9 קומות (כולל קומת המסד) גובה מרקמי 34.5 מ' (51.52.6 מ' מעל פני הים) גובה מסד 6 מ' (24.5 מ' מעל פני הים)

- בלוק 6

מגרש 105 - במערב המגרש יהיה מגדל בן 30 קומות בגובה של 99.5 מ' (119 מ' מעל פני הים) במזרח המגרש בניין מרקמי עד 9 קומות (כולל קומת המסד) בגובה של 34.5 מ' (54.6 מ' מעל פני הים) גובה מסד 6 מ' (25.5 מ' מעל פני הים)

מגרש 108 - יהיו שני בניינים מרקמיים בני 5-9 קומות (כולל קומת המסד) גובה המבנה המרקמי לכיוון גבעולים יהיה 38 מ' (57.7 מ' מעל פני הים)

גובה המבנה מרקמי לכיוון הארגזים יהיה 22.5 מ' (43.7 מ' מעל פני הים).

באישור אדריכל העיר, תתאפשר גמישות במספר הקומות של עד שתי קומות מהמצויין בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית.

- גובה קומה טיפוסית יהיה כ- 3.15 מ' ברוטו, מפני ריצוף לפני ריצוף.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - - 124-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- באישור אדריכל העיר, תנתן אפשרות לאפשר גמישות של עד 5% בגובה קומות טיפוסיות וגובה המבנה מהמצויין בתכנית זו.
- קומת הקרקע כוללת שימושי מסחר – גובה קומת הקרקע יהיה 6 מ' ברוטו. מפלס הכניסה ליחידות המסחר יהיה במפלס המדרכה / השביל הגובלים בבלוק 6 בחזית הצפונית של מגרש 108, בגלל הפרש גדול במפלסים בין שדרות הארגזים לבין רחוב גבעולים, תתאפשר הגבהה נקודתית של קומת הקרקע לגובה מקסימלי של 6.3 מ' על מנת לאפשר גובה מתאים לחלל המסחר בפניה של השצ"פ ושדרות הארגזים.

ד. קווי בניין-

- בלוק 1 :
לכיוון רחובות שתולים, טראב וגבעולים – 3 מ', קו בניין אחורי – 6 מ'. לכיוון רחובות שתולים וטראב, המרחב בין קו הבניין/חזית המבנה לקו המגרש יסומן בזיקת הנאה ויהיה המשכי למדרכה.
- בלוק 6 :
לכיוון רחוב גבעולים – 3 מ', לכיוון שדרות הארגזים – 0 מ', לכיוון שצ"פ 401 – 3 מ', לכיוון שצ"פ תמוז – 4 מ' (נסיגה מקו בניין 0 שאיננו מחייב לפי התכנית הראשית). לכיוון רחוב גבעולים, המרחב בין קו הבניין/חזית המבנה וגבול המגרש יסומן בזיקת הנאה ויהיה המשכי למדרכה.
במגרש 105 המרחק בין המבנה המרקמי למגדל יהיה 12 מ' (בין מרפסות). במגרש 108 המרחק בין שני המבנים המרקמיים יהיה 13 מ' (בין מרפסות).

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- מסת המגורים תהיה מחופה בחיפוי קשיח בגוון בהיר. יהיה ניתן לשלב חיפויים נוספים בשטח של עד 25% מהחזית בתנאי שישארו בגוונים בהירים.
- כל חומרי הגמר במעטפת ייושמו בתליה יבשה בלבד.
- שימוש של הדגשות בצבעים וחומרים אחרים תינתן עד לשיעור של 10% משטח החזית.
- הכל בכפוף לתאום ואישור אדריכל העיר להיתר בניה**
- קומות המסד תעוצבנה בויטרינות זכוכית אשר תשולבנה עם חיפוי תואם לחיפוי מסת המגורים.
- בויטרינות ישולבו הכניסות לחנויות, למבואות המגורים ולחללים הציבוריים / משותפים.
- חזית קומת המסד תהיה המשכית, ככל הניתן, מסביב למבנה.
- רפטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל-14%.

ב. מרפסות

- המרפסות תתוכננה לפי 2 טיפוסים עקרוניים : מרפסות בולטות (זיזיות) ומרפסות שקועות (בין 3 קירות), והכל במסגרת השטחים המותרים למרפסות לפי התכנית הראשית.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור החזית.
- לא תתאפשר הקמה של מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא תבלוטנה מעבר ל 2.5 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין.

ג. קומה טיפוסית

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. מסתורי כביסה

- לרוב המוחלט של הדירות במגרשים יינתן פתרון למסתור כביסה בהתאם לתקנות. בחלק קטן מהדירות, אשר לא יעלה על 10%, בו לא ניתן למקם מסתר כביסה בהתאם לתקנות ניתן יהיה לאפשר הקמת מתקן באופן נסתר במרפסות.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה, יהיה קבוע, ויוצג ויאושר במסגרת היתר הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף

- בקומת הקרקע, תותר התקנת קירוי קל זיזי, קבוע או מתקפל, בהבלטה של עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין ולפי סעיף 6.3 ס"ק 1.6 בתכנית הראשית.
- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' במסגרת רישיונות עסק ויאושרו על ידי אדריכל העיר.

ו. שילוט

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מחלקת השילוט העירונית ובאישורה.
- השילוט יותקן בגובה אחיד ולא יותר שילוט באמצעות מסכי LED או שלטים המוארים בתאורה פנימית בכל גוף השלט.
- יותר שימוש בתאורה פנימית בשילוט ובלבד שזו תהיה נקודתית לצורך הדגשה.

ז. חזית חמישית

- ניתן יהיה להתקין מתקנים טכניים על הגג, כגון קולטי שמש, מעבי מיזוג אוויר, מפוחים ותעלות, ופתחי פליטת אוויר וכו'. על גגות המגדלים יותרו גם הקמת מסננים וגנרטור תחת חופה אקוסטית. המתקנים יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים באופן שגובה הקיר לא יפחת מגובה המתקן הגבוה ביותר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- תותר התנעת מעקה בנוי לגג העליון לטובת הסתרת מערכות. גובה המעקה הבנוי ייקבע לפי גובה המתקנים להסתור ולא יעלה על 2.5 מ'.
- יותקן גג מועיל - גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפתח מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מרחביות

- התכנון יתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. למעט נושאים שהוצגו בצורה ברורה במסמכי תכנית העיצוב ו/או בתוכנית הראשית.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל יח"ד - מגרש 105						
סוג דירה	גודל	מס' חדרים	מגדל	מרקמי	סה"כ	%
דירה קטנה מאד	50-35	2-1	44	0	44	24%
דירה קטנה	65-51	2	0	0	0	0%
דירה בינונית	85-66	3-2	46	12	58	32%
דירה בינונית גדולה	105-86	4-3	26	6	32	18%
דירה גדולה	120-106	5-4	29	8	37	21%
דירה גדולה מאד	+121	+5	9	0	0	5%
סה"כ			154	26	180	100%

תמהיל יח"ד - מגרש 106						
סוג דירה	גודל	מס' חדרים	מגדל	מרקמי	סה"כ	%
דירה קטנה מאד	50-35	2-1	18	0	18	13%
דירה קטנה	65-51	2	17	2	19	13%
דירה בינונית	85-66	3-2	32	12	44	31%
דירה בינונית גדולה	105-86	4-3	43	0	43	30%
דירה גדולה	120-106	5-4	5	0	5	4%
דירה גדולה מאד	+121	+5	4	9	13	9%
סה"כ			119	23	142	100%

תצהיל יח"ד - מגרש 108 – דיור להשכרה					
סוג דירה	מס' חדרים	מרקמי 1	מרקמי 2	סה"כ	%
דירת סטודיו	1	31	15	46	66%
דירה שני חדרים קטנה	2-1	16	8	24	34%
סה"כ		47	23	70	100%

מתוך סך יחידות הדיור (לא כולל יח"ד במגרשים ביעוד דיור מיוחד), 20-25% יוקצו לטובת זכאים.

בבלוק 1, מגרש 106 : 28-35 יח"ד.

בבלוק 6, מגרש 105 : 36-45 יח"ד.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התייחסות לדיוור בהישג יד-

כל יחידות הדיוור (70) במגרש 108 תהיינה מיועדות להשכרה. מחיצותן (35 יחיד) לדיוור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית והוראות התכנית הראשית ומחיצותן להשכרה בשוק החופשי. גודלן יהיה לפי תמהיל יחיד כפי שאושר על ידי היחידה לתכנון אסטריטגי ולא יעלה על 70 מ"ר ליחיד. עם תום תקופת הדב"י הדירות הנ"ל יוגדרו כדירות להשכרה. דירות המיועדות לדיוור בהישג יד יחולקו באופן פרופורציונלי בין שני הבניינים במגרש 108, וימוקמו בארבע הקומות הראשונות. המגרש יהיה בבעלות אחודה, ותקופת ההשכרה תהיה לפי הוראות התכנית התקפה ותקנות תקפות בנושא דיוור בהישג יד.

שטחים ציבוריים מבונים-

במגרש 108, מתוכנן בית כנסת בשטח כולל של 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות על קרקע + 30 מ"ר שירות בתת הקרקע. השטח העיקרי של בית הכנסת ימוקם בקומת הקרקע בחזית הצפונית של הבניין. לבית הכנסת תהיה כניסה מופרדת מהשטח המסחרי וממבואות בנייני המגורים. לבית הכנסת יהיו חלונות לכיוונים צפון ודרום הניתנים לפתיחה. שטח השירות התת קרקעי של בית הכנסת ישמש לאחסנה וימוקם במרתף 2. פינוי אשפה של בית הכנסת יהיה חלק ממערך פינוי האשפה האחד של מגרשים 105 ו-108.

קומת הקרקע/קומת הכניסה-

קומת הקרקע

קומת הקרקע תהיה המשכית בכל אחד מהמגרשים ותכיל מבואות כניסה לבנייני המגורים, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים מבונים (מגרש 108), שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדרי אופניים, שטחים טכניים ורמפת הירידה לקומות התתון. תכנית מקסימלית של קומת הקרקע תהיה לפי הוראות התכנית הראשית. לא יתאפשרו דירות גן בקומת הקרקע.

חזיתות מסחריות

בבלוק 1 תהיינה חזיתות מסחריות לכיוון רחוב שתולים ורחוב הרב טראב. המרחב בין גבול המגרש לחזית המסחרית יוגדר בזיקה הנאה ויהיה נקי מהפרעות והמשכי. בבלוק 6, במגרש 108, בהתאם השימושים שהוגדרו בתכנית הראשית, תהיה חזית פעילה לכיוון מגרש 503 באורך של 72% מאורך החזית, מתוכה 29% חזית מסחרית.

כניסות המבנים

כניסות להולכי רגל יהיו מהרחובות ההיקפיים או דרך נסיגה של הבינוי מקו הבניין. הכניסה למגדלים תהיינה מרחוב גבעולים. במגרש 106 הכניסה למבנה המרקמי תהיה מרחוב טראב. במגרשים 105 ו-108 הכניסה למבנים המרקמיים תהיה מרחוב גבעולים או מכיוון השצ"פ. בכל הבלוקים כניסות לכלי רכב תהיינה מרחוב גבעולים.

שטחים משותפים בנויים

בחזיתות קומת הקרקע ישולבו כניסות למבואות המגורים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בבלוק 6, חללים לרווחת הדיירים יפנו לחצר הפנימית בבלוק או לשצ"פים הסמוכים ויהוו חזית פעילה למעבר הולכי הרגל דרך המגרשים.

בקומת הקרקע ישולבו חדרי אופניים וחדרי עגלות לשימוש הדיירים. חדרים אלו יהיו בסמיכות לכניסות למבואות המגורים. הוראות נוספות לנושא חדרי האופניים – ראו פרק תנועה.

בקומת הקרקע ישולבו חללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין לרבות חדרי גנרטור, חדרי אשפה ומחזור, חדר מאיד גז וכו'. החדרים הטכניים ישולבו בעומק קומת הקרקע אלא במקרים בהם הדבר מתחייב לפי דרישת הרשויות, ואז יוצג הנושא לאדריכל העיר לקבלת אישורו.

במקרה שלחדרי האופניים ולחללים הטכניים יהיו קירות חיצוניים כלפי הרחובות ההיקפיים, אלו יחופו כחלק מהעיצוב הכללי של קומת המסד.

נגישות

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

תנועה

תקבע רמפת כניסת רכ אחת לכל בלוק אשר תפנה לרחוב גבעולים. הכניסה תשמש הן רכב פרטי והן רכבי תפעול לפינוי אשפה. הכניסה לרמפה תתבצע בדופן הבינוי בקו הבניין כפתח במסה הבנויה. רמפות הירידות לחניון תשולבנה במלואן בבינוי במגרשים.

מספר מקומות החניה הנדרש והמוצע, לרכב פרטי יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו.

מספר מקומות החניה לאופניים יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו

פריקה וטעינה עבור שטחי המסחר תתבצע במפריצי חניה ברחובות הסובבים.

החניות למגרש 108 תמוקמנה באחת משתי קומות המרתף העליונות ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

חדרי אופניים יוקמו בתחום הבינוי בקומת הקרקע ובקומות המרתף. ככל שיוקמו במרתף, תובטח גישה נוחה מחדר האופניים אל המעליות, ואלו יבטיחו אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-1.85 מ' במעלית רגילה 2.38 מ' במעליות אלונקה. תותר גם התקנת מתקני קשירת אופניים בתחום החצר המשותפת ובפיתוח ההיקפי.

ככל הניתן, ירוכזו מקומות החניה לאופניים בקומות המרתף העליונות.

גובה הראש בחללים בהם ימוקמו מתקני אופניים כפולים לא יפחת מ 2.75 מ'.

לצורך איחוד הרמפה והחניון בתת הקרקע, תרשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים 105 ו108.

בתת הקרקע של בלוק 6, במקרה ויתוכנן על ידי העירייה ועל חשבונה ואחריותה חיבור תת"ק בין בלוק 6 למבנה הציבור בבלוק 5, יתאפשר לעירייה לרשום זיקת הנאה בשטחי תת קרקע לטובת מעבר מספר מוגבל וקבוע של רכבים פרטיים מפתח הכניסה לחניון של מגרש 105 ועד החיבור עם בלוק 5 בקומה (2 -) לפי המיקום המסומן בנספח התנועה של תכנית זו. תנאי זיקת ההנאה, ככל ונדרשת, יסוכמו בין היזם לבין העירייה באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בשימוש הדיירים בחניון מגרש 105.

מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חדרי שנאים יותקנו בתת הקרקע בלבד. בתחום מרחק ההפרדה (6 מ') בקומת הקרקע לא יותקנו מתקני משחק וספסלים.

אצירת גז תתבצע באמצעות צוברים שימוקמו בחצר הפנימית המשותפת, בסמוך ככל הניתן לרחבת כיבוי אש לטובת מילוי הצוברים מרכב של חברת הגז.

גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובצמוד לקירות המבנה או לגבולות החצרות המשותפות של הבלוקים.

פתחי אוורור של חדרי שנאים ישולבו במבנה, וימוקמו ככל הניתן עד גובה של 1 מ' מהרצפה.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הביניים ולא יבלטו למרחב הפתוח במגרש 106.

עקב מגבלות טכניות גמל המים לא יוכל להיות משולב בחזית המבנה בסמוך לחיבור המים העירוני, ועל כן יוסתר באופן מיטבי באזור מגוון בשטח הגינה המשותפת (מחוץ לקו המדרכה) ובסמוך לגדר באמצעות פרט יועץ הפיתוח לאישור אדרכת העיר.

גנרטור יותקן בקומת הקרקע. פליטת האגוז גנרטור על גג העליון של המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג.

חימום מים

מערכת חימום מים מתוכננת בהתאם לדרישות ת"י 1205, חלק 1, ת"י 579, הל"ת ותקנות התכנון והבנייה 2020.

חימום מים דירתי יבוצע באמצעות 2 מקורות האנרגיה:

1. אנרגיה סולארית – לכל הדירות במבנים המרקמיים ול-34-36 מדירות המגדלים.
2. חשמל (משאבות חום) - ליתר דירות המגדלים.

מערכות מיזוג אוויר

מערכות מיזוג אוויר של יח"ד יסתמכו על יחידות עיבוי עצמאיות, שימוקמו באחת ממספר אפשרויות:

1. במסתורי הכביסה הדירתיים
 2. על הגג
 3. בקומות המסד - בחללים טכניים הצמודים לתקרה / בקומות גלריה טכנית.
- מערכות מיזוג אוויר של חללים מסחריים:

1. עבור יחידות מסחר בשטח של עד 120 מ"ר – מעבה מתועל (DUCTED) בשטח שוכר המסחר.
2. עבור יחידות מסחר בשטח מעל 120 מ"ר – מעבה יותקן בגלריה טכנית ייעודית.

איוורור חניונים ושטחים מסחריים –

פתחי האוורור של מרתפי חניה בפרויקט יתוכננו בגג המבנים ובכל מקרה במרחק של לפחות 5 מטר מאזורי שהייה קבועה כגון חלונות של דירות מגורים.

עבור כל שטחי המסחר המתוכננים בפרויקט, יתוכנן פירים עבור מנדפים שיעלו לגג העליון של המגדל בבלוק לגובה של 2 מטר מעל הגג. טרם הפליטה, האוויר יעבור סינון למניעת פליטת ריחות ומהמים לסביבה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

פתרונות אצירת האשפה יסופקו בתוך נפח הבינוי, במפלס ביניים בין קומת הקרקע לבין קומת המרתף הראשונה. ניתן יהיה להקים מצנחות אשפה, או להתבסס על שינוע על ידי הדיירים או הסוחרים במעליות.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לכל אחד מהגרעינים יוצמדו חדרי אצירת אשפה כנדרש. האשפה תשונע על ידי חברת הניהול מחדרים אלו אל חדר אצירה מרכזי שימוקם בסמוך לגרעין המגדל במפלס הביניים. פינוי האשפה על ידי העירייה יתבצע מנקודה זו בלבד. תבוצע הפרדה לזרמים כנדרש על ידי העירייה ולפי התכנון המאושר על ידי אגף תברואה לתכנית העיצוב.

הנחיות אקוסטיות

בשלב ההיתר תוגש חו"ד אקוסטית מפורטת לאישור מחלקת איכות הסביבה, אשר תיתן התייחסות לכלל המערכות האלקטרומכאניות בפרויקט לרבות חישובים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

כיבוי אש

מיקום רחבות הכיבוי יהיה לפי המסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש לעת הוצאת היתר הבניה. רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתן ותכנון לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות.

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. בבלוק 1, עקב מגבלות טכניות ברזי הסניקה לא יוכלו להיות משולבים בחזית המבנה בסמוך לחיבור המים העירוני, ועל כן יוסתרו באופן מיטבי באזור מגוון בשטח הגינה המשותפת (מחוץ לקו המדרכה) ובסמוך לגדר באמצעות פרט יועץ הפיתוח בכפוף לאישור אדריכל העיר.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקות הנאה תרשמה במיקומים הבאים :

- בלוק 1 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, שתולים והרב טראב, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.

- בלוק 6 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים ולכיוון מגרש 503, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.

בבלוק 6 תרשם זיקת מעבר לציבורי ברוחב 4 מ' במרחב בין המבנים. מעבר זה מחבר בין שדרות הארגזים לרחוב גבעולים דרך החצר הפנימית בין קומות המסד של שני המגרשים. מתחת למעבר זה ניתן יהיה להקים מרתפים במפלס 1-. שיטחי זיקות הנאה ירוצפו ויאפשרו מעבר חופשי להולכי רגל ולרוכבי אופניים במידה וייקבע שביל אופניים בהתאם לתכנית הפיתוח הכללית.

שטחים על קרקעיים בזיקת הנאה יתוחזקו על ידי העירייה, בהסכם עם היזם.

זיקות הנאה במפלס תת הקרקע הראשון למעבר תשתיות תרשמה במיקומים הבאים :

- בלוק 1 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, שתולים והרב טראב, בין קו המגרש ועד לקו החזית הבנויה.

- בלוק 6 - במרווח הקדמי של החזיתות לכיוון רחוב גבעולים, בין קו המגרש ועד לחזית הבנויה.

פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת ועל קרקעית בחפיפה ומחיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.

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

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

פיתוח אזורי זיקות הנאה וזיקות מעבר יבוצעו ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

הוראות לשתיילת צמחייה ונטיעת עצים

- תכנית הנטיעות בשכונה תבטוח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, בשטחים פתוחים ציבוריים ובשטחי החצרות של מגרשי המגורים.
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. אם לא ניתן לבצע את הדרישה בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף. ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז). באזורים בתחום המגרש בהם לא ניתן לקיים הוראה זו, יהיה ניתן להציע בית גידול בעומק קטן יותר, בכפוף לאישור הועדה, על מנת למקסם נטיעת עצים ברחבי המגרש.
- לפחות 80% ממני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
 - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

יתוכננו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ במבוק דחוס, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-ב' - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Platinum למגדלים, ורמת 3 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Gold למבנים המרקמיים, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי-בניה בנושא-בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע. בהסתמך על תוצאות דו"ח זה אין האצה בתום התכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים בהתאם לתוצאות של סימולציות של הצללות למבנים הקיימים והמתוכננים, לא נמצאו חריגות מעבר ליעדים המוצגים. המגדלים המתוכננים אינם גורעים מזכויות שמש חורפית של המבנים הסמוכים.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים בגובה מעל 15 קומות לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה. מבנים עד 15 קומות יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

- ניהול הנגר העילי במגרש יתבצע בהתאם להנחיות מנהל התכנון, בכללן תמ"א 1 תיקון 8, לפי יעד מחמיר של 75% טיפול בנגר
- מי נגר הגגות והמרפסות יופנו לאזורי השהיה והחדרה אשר יאושרו ע"י רשות המים.
- מי נגר ממפלס הפיתוח יופנו ככל הניתן לרצועות גינון/מתקני השהיה.
- יתוכנן גג מועיל - גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום.
- בבלוק 1 שטח החלחול ירוכז בחצר האחורית של הבלוק בצידו המזרחי של הבלוק וברצועת גינון לכיוון רחוב גבעולים
- בבלוק 6 שטח החלחול ירוכז בחצר הפנימית בין המבנים וברצועות גינון לכיוון רחוב גבעולים ושצ"פ במגרש 401

ה. עודפי מי נגר יופנו בגלישה מתחום המגרש למרחב הציבורי.

ו. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה 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 ההשקיה כנדרש.

ז. איורור הדירות

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חדרי שירותים ומטבחים עם חלון יאווורו בצורה טבעית על פי תקנות התכנון והבניה. במידה ואין חלון, חדרים אלה יאווורו באופן מכני כנדרש.

בדירות בהן לא מתקיים תנאי אוורור מפולש טבעי יותקנו מאווררי תקרה בחדר המגורים הראשי (סלון). גודל המאוורר יותאם לגודל החלל, בהתאם לשטח החדר נטו (ללא מסדרונות או מבואות הצמודים אליו, רוחב בין 42 אינש ל-52 אינש).

ח. דו"ח תרמי עקרוני

מעטפת המבנים מתוכננת בהתאם לדרישות ת"י 1045 ותקנות התכנון והבניה.

ט. ריצופים

שטחי הפיתוח יכילו ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

י. אופניים

- מספר חניות אופניים, מיקומן במגרש והגישה אליהן תהיה לפי מדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023, כמפורט בנספח התנועה, או העדכנית יותר התקפה לעת הוצאת היתר.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- גישה לחניות אופניים הנמצאות בקומת המרתף תהיה מקומת הקרקע דרך מעליות הבניין. תתאפשר חציה של מיסעות בין מעליות הבניין וחדרי האופניים.

גמישות:

- גמישות של עד 5% בגובהי המבנים ובגובה הקומות הטיפוסיות ביחס למפורט מעלה. כמו כן, תתאפשר תוספת של שתי קומות מעל האמור בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית. ככל שיאושרו קומות נוספות, יעודכן גובה הבניה בהתאם.
- תמהיל יח"ד: סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו
- ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, למעט החריגות המפורטות להלן:

- יותרו מרפסות שאין חופפות במקבצים של לפחות 5 קומות, בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- תותר הקמת פרגולה בנויה בקומת הגג, ותותר הקמתה עד מישור החזית לטובת השלמת נפח קובייתי. יותרו עמודים פינתיים במרפסות הגג בקומות העליונות לטובת השלמת נפח קובייתי.
- בבניה המרקמית - גובה מפני הריצוף של הקומה האחרונה ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ'.
- במגדל – גובה מפני ריצוף קומת מגורים אחרונה ועד למעקה הגג העליון לא יעלה על 8.5 מ'.
- התכנון יעמוד בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית למעט נושאים שיוצגו בצורה מפורשת בתכנית זו

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה.
5. תנאי להיתר במגרש 108 יהיה הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים אשר בבעלות עיריית תל אביב.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל
8. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
9. אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

תנאי לתחילת עבודות:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
3. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה 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 המתאים במסמך המדיניות.

תנאי לתעודת גמר:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/14822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדירור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
2. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בניה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.
3. השלמת ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. תנאי לתעודת גמר ראשונה בתחום תכנית העיצוב יהיה פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו (לרבות בלוק 8), לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. תנאי לאכלוס במגרש 108: ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב ורישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים.
6. תנאי לאכלוס במגרש 108: הקמה בפועל של יחידות הדירור בהישג יד.
7. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
8. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבורי ו/או לכלי רכב.

ח' צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

- משך תקופת הדב"י לא תפחת מ-25 שנה ולאישור אחוז ההנחה בהתאם.
- תאום ואישור מחלקת התכנון ואדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד
 - צימצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפנייתם לרחובות
 - הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר
- אגף הנכסים ואגף מבני ציבור תוך התייחסות לנושאים הבאים:
 - קיימת אפשרות למיקום קיוסקים בשדרה הנכללת בתחום תכנית עיצוב זו. יש להבהיר באמצעות אגף נכסים מיהו הגורם המתכנן והמקום יחידות אלה ולקדם בהתאם.
 - תכנון השטחים הציבוריים הבנויים כולל אישור הגורם המפעיל
- הצגת אישורים הגורמים הבאים והטמעתם:
 - היחידה לבניה בת קיימא.
 - חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 - מינהל בת"ש- תאום הנדסי להטמעת כל ארונות התשתית הנדרשים במרחב לפי התכנית לרחובות ושטחי הציבור הפתוחים כחלק מחזיתות המבנים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 124-0025 - 25/12/2024 מיום תיאור הדיון:

מיכל שרון: 2 תוכניות עיצוב של הארגזים צפון, 55 דונם מכלל התוכנית של כ-1000 יח"ד
אריז אלה: מציג את התוכנית במצגת.
אלחנן זבולון: איפה בית הכנסת ?

מס' החלטה	מס' התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
124-0025 - - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ארז אלה : מראה במצגת קומת הקרקע. זה בית הכנסת הוא פונה לשצ"פ לכל המרחב הציבורי ויש לו כמובן את כל הפיצולים וכל התכנון שמתאים לו.
אלחנן זבולון : הגודל שלו המידות זה לפי ההסכמים
מיכל שרון : לפי התב"ע.

שולה קשת : לגבי החברות שפועלות JTLV. לקרן הזו יש ניגודי עניינים בעיריה ובמועצה והיא אחת היזמיות. מפנה את תשומת ליבכם לפינויים הכפויים בשכונת הארגזים. אני יודעת על 20 משפחות שהם זכאיות לפי מתווה הפיצויים ולא קבלו אישור לזכאות. איך מקדמים את רישוי התוכנית למרות שהובטח שללא קידום הפיצויים לא תהיה התקדמות בבניה. אין שום מילה בדרפט איפה התועלת הציבורית למתווה הסוציאלי. מדוע לא ניתן ליווי משפטי למשפחות מפונות, אבקש שהועדה תחליט שגם בשכונת הארגזים הועדה תיתן סיוע למפונות. הטבות שתוכנית נותנת ליזמים אלו הטבות שמהוות סטיה מהתב"ע ועילה לבטל את תוכנית העיצוב ואת ההיתרים. אחד מהם פיתוח שטחי ציבור בשכונה. לפי סעיף 6.4 בהוראות התב"ע היזמים נדרשו לאשר מול מה"ע תכנית פיתוח לכלל השכונה לפני שמקדמים תוכניות עיצוב פרטניות למגורים, למיטב ידיעתי לוועדה לא הוצגה תכנית הפיתוח השכונתית. התוכנית שכאן רוצה לקדם את הבלוקים של המגורים בלי לקדם את המגרשים הציבוריים. כיצד נותנים ליזמים לקדם את המגורים השכירים בלי לקדם את המגרשים הציבוריים. נושא דיון בהישג יד לפי סעיף 4.2' 4.7.13 נדרש לרשום הערת אזהרה בטאבו על הדירות שבהישג יד כתנאי להיתר, התנאי לא מופיע ברשימת התנאים שמפורטים בתוכנית העיצוב. יש לרשום בהחלטה שיירשם הערת אזהרה לדיון בהישג יד כתנאי להיתר. נושא קרן תחזוקה למגדלים לפי סעיף 6.7.14 בתב"ע תנאי להיתר למגדלים הקמת קרן תחזוקה. התנאי הזה נשכח ולא מופיע ברשימת התנאים שמפורטים בתוכנית העיצוב יש להוסיפו. בנוסף קרן מימון לדירות של משפחות מפונות לפי סעיף 6.7.7 בתב"ע תנאי להיתר במגרשים שכוללים דירות למפונות היא שיש לנו בתוכניות העיצוב היום זו חתימה על הסכם למימון ועד הבית למשך 10 שנים והתנאי הזה לא נרשם ואני מבקשת הוא ירשם כתנאי לקבלת היתר. מימוש הפינויים הפיצוי צריך להיות תנאי לאיכלוס לפי סעיף 6.8.18 בתב"ע וזה הדבר היחיד שהתועלת הציבורית אכן תמומש והוא לא מופיע בתנאים למימוש תוכנית העיצוב. אני מבקשת שבהחלטה יירשם שהבטחת הפיצויים תהיה תנאי לאכלוס ושהדיווח על מימוש הפיצויים יוגש בפני הוועדה טרם מתן אישור האכלוס.
מיטל להבי : לאור הדברים של שולה באופן קבוע חסר לי לעיין בתקנון.
אודי כרמלי : התוכנית מאושרת כל המסמכים קיימים ברשת. יש תקנון סדור ומהודק.

דיון פנימי :

מיכל שרון : לנושא התקנון והתבע מדובר בתוכנית עיצוב.
מיטל להבי : אני חושבת שלא פוגשים את התקנון כמסמך רשמי בשום דיון זה לא תקין.
הראלה אברהם און : הועדה הזו מתנהלת בכל מה שקשור להפקדה תוכנית כפי שמתנהלת הועדה המחוזית יש סדר יום ויש את התקנון וקישור למבא"ת. ככה מתנהלות כל הועדות במדינת ישראל יש קישור נכנסים ורואים את המסמכים של התוכניות להפקדה. הדיון הזה הוא דיון על תוכנית עיצוב מכח תוכנית מאושרת שהיא בכלל נמצאת במערכת GIS העירונית. מה שנאמר על ידי שולה קשת הוא לא נכון זו תוכנית עיצוב ואי אפשר להכניס בה תנאים חדשים. כל התנאים הם אחרי אישור תוכנית שהופקדה.
פרדי בן צור : כל חבר ועדה שמבקש כל מסמך לפני הועדה מקבל.
מיטל להבי : אני רוצה תשובות לגבי התועלת הציבורית.
מיכל שרון : תוכנית העיצוב היא על פי התבע כל התנאים להיתר הם בהתאם לתבע, בקשנו שלא תהינה כפילויות. בתוכנית העיצוב יש את התועלות הציבוריות. התועלות הן כלל הרחובות, השצ"פ כל הפיתוח ההיקפי. הפינויים לפי התבע, יש נספח פינויים והשלבים של הפינויים. יש תמהיל יח"ד הדיון שאושר על ידי המחלקה האסטרטגית ובכל אחד מהמבנים כמה מיועדים לזכאים, כלומר מראים איך אנחנו עומדים מבחינת התבע בכל אחד המגרשים.
מיטל להבי : אני מבקשת שהשאלות של שולה יקבלו מענה.
אלי לוי : אין ניגוד עניינים לחברה ששולה אמרה והחברות שמנהלות את העניינים אלו חברות שקנו את הזכויות ועשו את ההסדר של המתווה. יש שלביות פינויים מאוד מסודרת בהתאם להיתרים. זו תוכנית עיצוב הם צריכים להגיש בקשה להיתר. ואגף הנכסים בודק את כל השלבויות. א. שהוא פינה את השטחים הציבוריים שזה התנאי הראשון. אח"כ לבדוק שהמגרשים פונו ושהם מותנעים כדי לקבל היתר ראשון. בודקים שהוא עומד במתווה של מי שזכאי במתווה וקבל את מה שרשום בהסכמים. אני יודע שחתומים 95% שרשומים במתווה ואלה שהוסכם שיפנו ראשונים ונשלחו להם מכתבים על מנת שיעמדו במועדים לרבות שכ"ד שהם אמורים לקבל שם. כל ההתחייבויות כבר 7 נשלחו ונחתמו. תנאי להכניס את תוכנית העיצוב. הוא לא יכול להגיש בקשה להיתר אם הוא לא עומד בתנאים שהותנו פה לדוגמא הערת אזהרה פיתוח השטח וכד'. כל מה שאמרה שולה כולם כתובים בתבע ואנחנו בודקים סעיף סעיף שאכן מתקיים.

אלחנן זבולון : סדר גודל של 40% תושבי השכונה הם דתיים. מפרקים שכונה וגורמים להם לגור במגדל בואו תספרו לי מה הם הולכים לעשות במגדל שאין שם מרפסות סוכה. תהיה כאן גנטרפיקציה צריכים

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לקחת את השיקולים של זהות האוכלוסיה 40% שם דתיים. תנו הוראה שכול שהתאפשר יעשו מרפסות סוכה.

אודי כרמלי: יש כאן הנחיות המרחביות. יש להבין בניה מגדלית לא תוכל לספק מצב שכל הדירות יהיו להם מרפסות סוכה.

אלחנן זבולון: תוכנית העיצוב שלך מחייבת

מיכל שרון: בכל תוכנית העיצוב יש חצרות פרטיות.

אלחנן זבולון: אני רואה את הפיתוח

מיכל שרון: אתה לא רואה את חלל הבניינים שהוא חלל של הדיירים. כאן מוצג מבט של השצ"פ. חצר שהיא פרטית של הדיירים זו חצר בקרקע שהם יכולים לעשות כרצונם.

אלחנן זבולון: אפשר להוסיף סעיף כל שינוי.

אודי כרמלי: אפשר להוסיף סעיף שכל היתר שיצא יתחשב בהנחיות כפי שמאשרות בוועדה המקומית לעניין מרפסות. אלו הנחיות שמוציאות את התרי הבניה. יש הנחיות מרחביות שמרפסות יכולות לזוז בצורה מסודרת ומאפשרת הוספת מרפסות. לא יהיה כאן אלכסונים.

ליאור שפירא: להוסיף את הערה של מה"ע.

מיטל להבי: יש גמישות בתוכנית העיצוב. מותר להוסיף 5% גמישות איך היא מתבססת על התוכנית.

מיכל שרון: תוכנית העיצוב הזו לא ממצאה את שיש בטבלה 5 של התבע. התבע נותנת 8 קומות היא עושה 7 קומות. במידה ומוסיפים קומה בהתאם לתבע לא צריך לחזור לוועדה תוכנית העיצוב.

הראלה אברהם און: בנושא ניגוד העניינים. לא ברור הקשר של החברה לפרויקט הטענה נטענה באופן כללי. אם יש למי מחברי הוועדה או מהגורמים המקצועיים שנמצא בניגוד עניינים עם חב' JTLV הוא צריך להציף את זה וזה לא קרה ולכן אני לא רואה ניגוד עניינים.

אודי כרמלי: הוצאת היתרי בניה מכח תוכנית זאת יהיה בכפוף להנחיות המרחביות לענין מרפסות כפי שאושרו ויעודכנו מעת לעת על ידי הוועדה המקומית.

יואב בר דוד: אני מעריך שההנחיות המרחביות מול תוכנית העיצוב עלולות ליצור אי הבנה. אם רוצים להקל או לא ליצור זה לא טוב.

אודי כרמלי: נוסיף את המילה לענין מרפסות.

ליאור שפירא: מאשרים את 2 התוכניות בהתאם לחוות דעת צוות והתוספת של מה"ע.

בישיבתה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

5. משך תקופת הדב"י לא תפחת מ-25 שנה ולאישור אחוז ההנחה בהתאם.
6. תאום ואישור מחלקת התכנון ואדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד
 - צימצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפנייתם לרחובות
 - הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר
7. אגף הנכסים ואגף מבני ציבור תוך התייחסות לנושאים הבאים:
 - קיימת אפשרות למיקום קיוסקים בשדרה הנכללת בתחום תכנית עיצוב זו. יש להבהיר באמצעות אגף נכסים מיהו הגורם המתכנן והמקים יחידות אלה ולקדמם בהתאם.
 - תכנון השטחים הציבוריים הבנויים כולל אישור הגורם המפעיל
8. הצגת אישורים הגורמים הבאים והטמעתם:
 - היחידה לבניה בת קיימא.
 - חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 - מינהל בת"ש- תאום הנדסי להטמעת כל ארונות התשתית הנדרשים במרחב לפי התכנית לרחובות ושטחי הציבור הפתוחים כחלק מחזיתות המבנים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(1) - תכנית עיצוב בלוק 1,2,6,8
12 - - 24-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

9. הוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו תהיה בכפוף להנחיות המרחביות לענין מרפסות כפי שאושרו ויעודכנו מעת לעת על ידי הועדה המקומית .

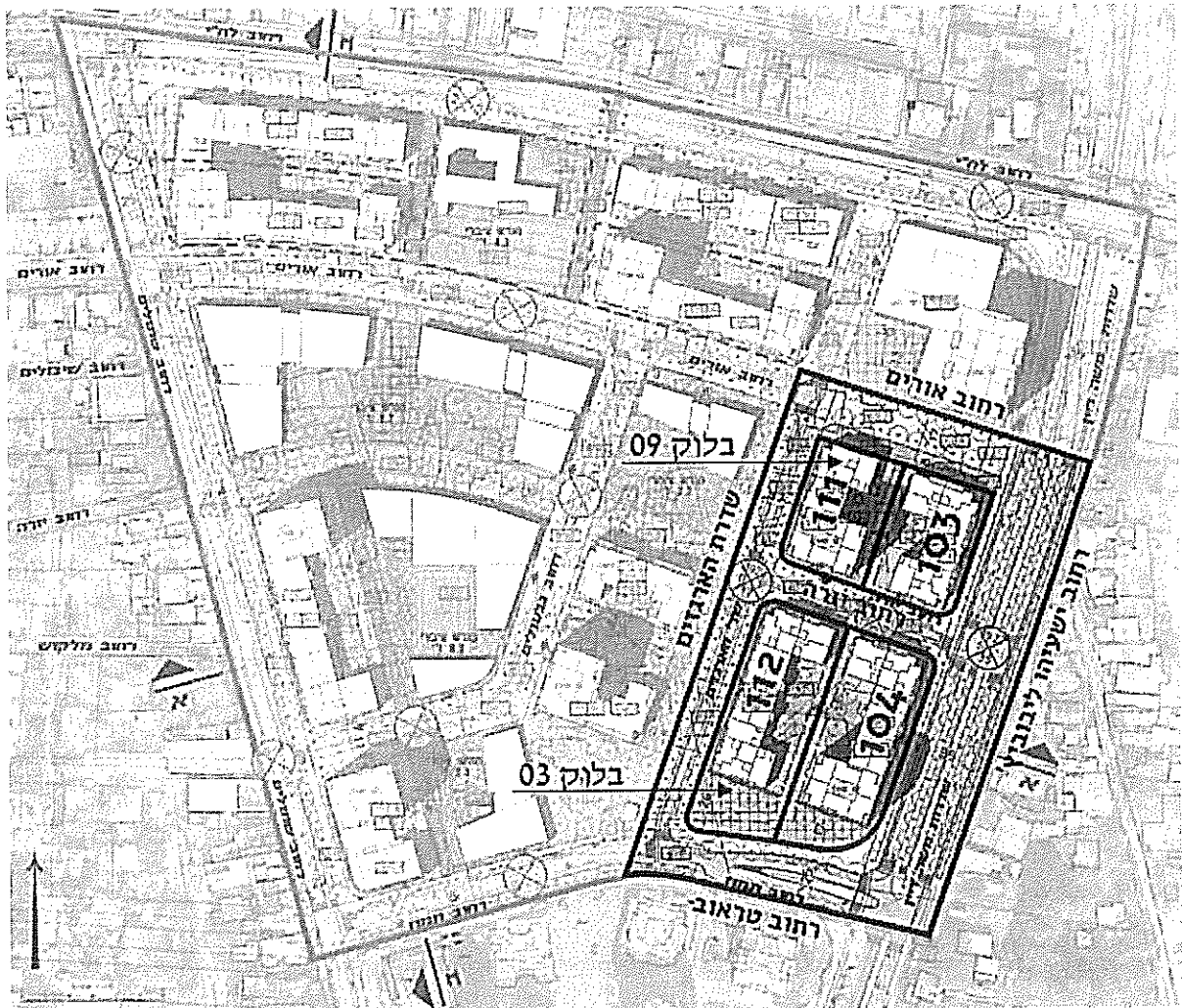
משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

רח' ליבוביץ' פינת רחוב טראב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6137	מוסדר	חלק	-	107, 17, 99, 5, 6, 7, 214
6136	מוסדר	חלק	-	73, 56, 287

שטח התכנית:

שטח תכנית העיצוב 28.45 דונם מתוך 126.5 דונם שטח התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים צפון".

מתכננים:

אדריכל תכנית: פרחי-צפריר אדריכלים

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: גולד הנדסה

יזם: אלעד ישראל מגורים החדשה

אביוד נכסים

פרידמן חכשורי חברה להנדסה ולבניה בע"מ

בעלות: רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

כמחצית משטח התכנית תפוס בחלקו על ידי בניה שאינה מוסדרת והיתר שטח פתוח. רחוב ליבוביץ' במזרח ורחוב טראוב בדרום קיימים ומפותחים.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תכנית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים – צפון" (פרסום לאישור 25/06/2023). התכנית קבעה כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחומה יהיה אישור תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:500 לכלל שטח התכנית ותכנית/יות עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 על ידי הועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הראשית מחלקת את המרחב לבלוקים תכנוניים והמרחב הציבורי סביבם. תכנית עיצוב זו חלה על שני בלוקים, 3 ו-9. שני הבלוקים גובלים ברחוב ליבוביץ' מצד מזרח, ובשדרת הארגזים (שם זמני לרחוב חדש) ממערב. בהתאם להוראות התכנית התקפה, תכנית העיצוב מציגה את הפיתוח במרחב הציבורי שסביב לבלוקים, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח והתשתיות בקנ"מ 1:500 לכלל המרחב הציבורי בשכונה.

תיאור בלוק 3

- כולל שני מגרשים לבניה, 104 ו-112.
- סך הכל בתחום הבלוק מוצעות 321 יח"ד.
- במגרש 104 בינוי מרקמי בן 8 קומות כולל קומת הקרקע והגג, ומגדל בן 31 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית בפינה הדרום מזרחית של המגרש.
- במגרש 112 בינוי מרקמי בן 8 קומות.
- במרכז הבלוק חצר פנימית משותפת לדיירים, ובהיקפו שטחים בזיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית הבניין.
- בדופן הדרומית שטח זיקת ההנאה, כ-1,450 מ"ר, משמש ככיכר עירונית פעילה ללא בניה בתת הקרקע.

תיאור בלוק 9

- כולל שני מגרשים לבניה, 103 ו-111.
- סך הכל בתחום הבלוק מוצעות 268 יח"ד.
- במגרש 111 בינוי מרקמי בן 8 קומות כולל קומת הקרקע והגג, ומגדל בן 29 קומות כולל קומת קרקע וקומה טכנית בפינה הדרום מערבית של המגרש.
- במגרש 103 בינוי מרקמי בן 8 קומות.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- במרכז הבלוק חצר פנימית משותפת לדיירים, ובהיקפו שטחים בזיקת הנאה מגבול המגרש ועד לחזית הבניין.

פיתוח נופי

השטחים הפתוחים בשני הבלוקים נחלקים לשני חלקים מרכזיים:

- בלב הבלוק, בשטח התחום על ידי הבינוי, תפותח חצר פנימית משותפת לדיירים ולאורחיהם ללא זיקת הנאה ובהתאם להוראות התכנית הראשית. החצר הפנימית תכלול שטחים מגוונים ומרוצפים. החצר הפנימית תפותח ברובה במפלס הרחובות ההיקפיים. בתחום החצר הפנימית יתאפשרו הנמכות/הגבהות נקודתיות בפיתוח אך במקומות בהם החצר נושקת למרחב הציבורי הממשק יפותח ללא הפרשי מפלסים וללא חסימת המבט.
- בהיקף הבלוק, בין חזית המבנים לבין גבול המגרש, פיתוח השטח יהיה כהמשך רציף של המרחב הציבורי והמדרכות, ללא גדרות ומחסומים וללא הפרשי מפלסים, מדרגות או כבשים. שטחים אלו יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה.
- בבלוק 3 בחלקו הדרומי קיים שטח רחב המסומן בתכנית התקפה בזיקת הנאה הכוללת הנחיות מיוחדות. אזור זה נקבע בתכנית הראשית ללא בניה בתת הקרקע ויפותח ככיכר עירונית המשכית ורציפה למרחב הציבורי סביבה ולפארק מדרום, ומשלבת שטחים מגוונים ורחבות מרוצפות לטובת המסחר.



מבט מכיוון דרום מערב- שדרת ארגזים פינת טראוב- כיכר עירונית רציפה לפארק השכונתי מדרום

תנועת הולכי רגל

בכל החזיתות הפונות לכיוון הרחובות ההיקפיים, כל המרווח הקדמי עד לחזית הבניין הבנויה יוגדר כזיקת הנאה למעבר ושהייה כל שעות היממה וכל ימות השנה, ויפותח כהמשך רציף של המדרכה. לאורך שדרת הארגזים ורחוב ישעיהו ליבוביץ' מתוכננת קולונדה מסחרית המשכית בשני הבלוקים. החזיתות הצפונית והדרומית בכל בלוק תהיינה ללא קולונדה. בחזיתות אלו יותקן קירוי קל זיזי להגנה על החזית המסחרית.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 24-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הפיתוח סביב המגרשים ובחצרות המשותפות יהיה במפלס אחיד ויבטיח פתיחות ויזואלית בין החצרות הפנימיות והמרחב הציבורי, בהתאם לסעיף 6.18 סעיף קטן 3 להוראות התכנית הראשית. כניסות ראשיות למבני המגורים קבועות ברחובות ההיקפיים, ותשולבנה בחזית המסחרית. תתאפשר גם כניסה ויציאה משנית מהמבנים אל החצר הפנימית המשותפת.

תנועת אופניים

בכל בלוק פתרון לחניית אופניים על פי הנחיות בניה ירוקה מעודכנות ובהתאם לדרישת אגף התנועה. בכל בלוק מתוכננת חניית אופניים בתחום הבינוי, הן בקומת הקרקע והן בקומות המרתף, וכן מתקני קשירת אופניים בתחום החצר הפנימית.

בנוסף, ישולבו מתקני קשירת אופניים ברחובות ובמרחב הציבורי בהתאם לתכנית הפיתוח והתשתיות 1: 500.

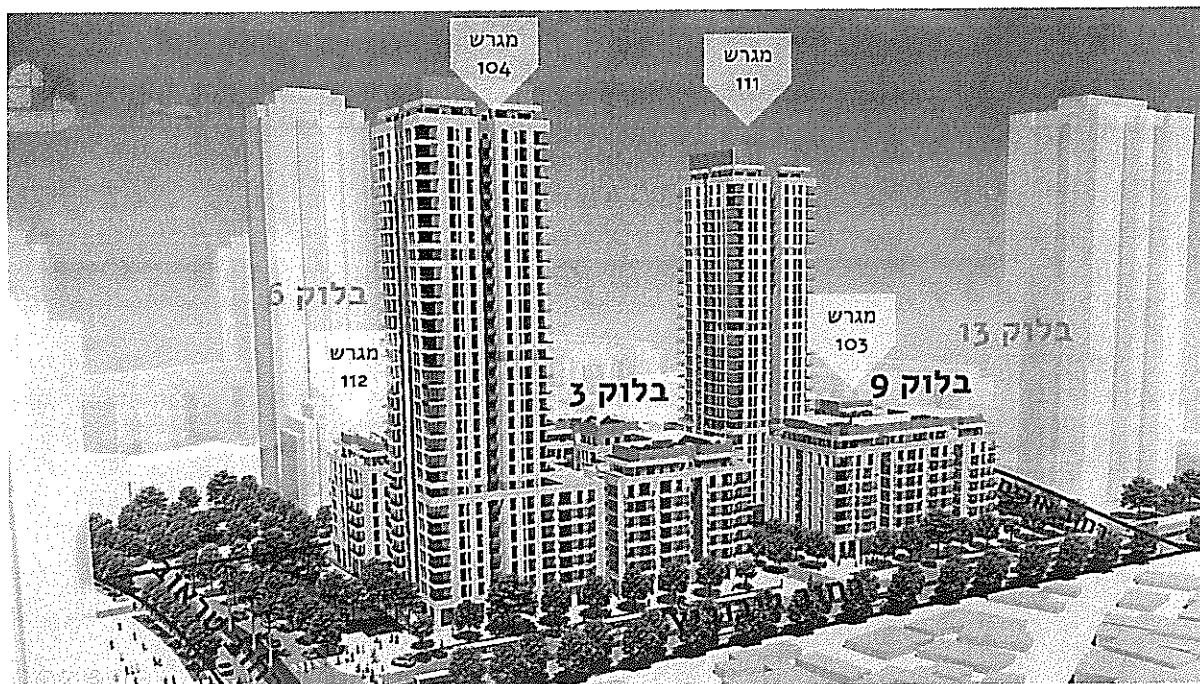
תנועת כלי רכב

בכל בלוק תהיה כניסת כלי רכב אחת בלבד אל חניון תת קרקעי. אין בתכנית מקומות חניה על קרקעיים בתחום הבלוקים.

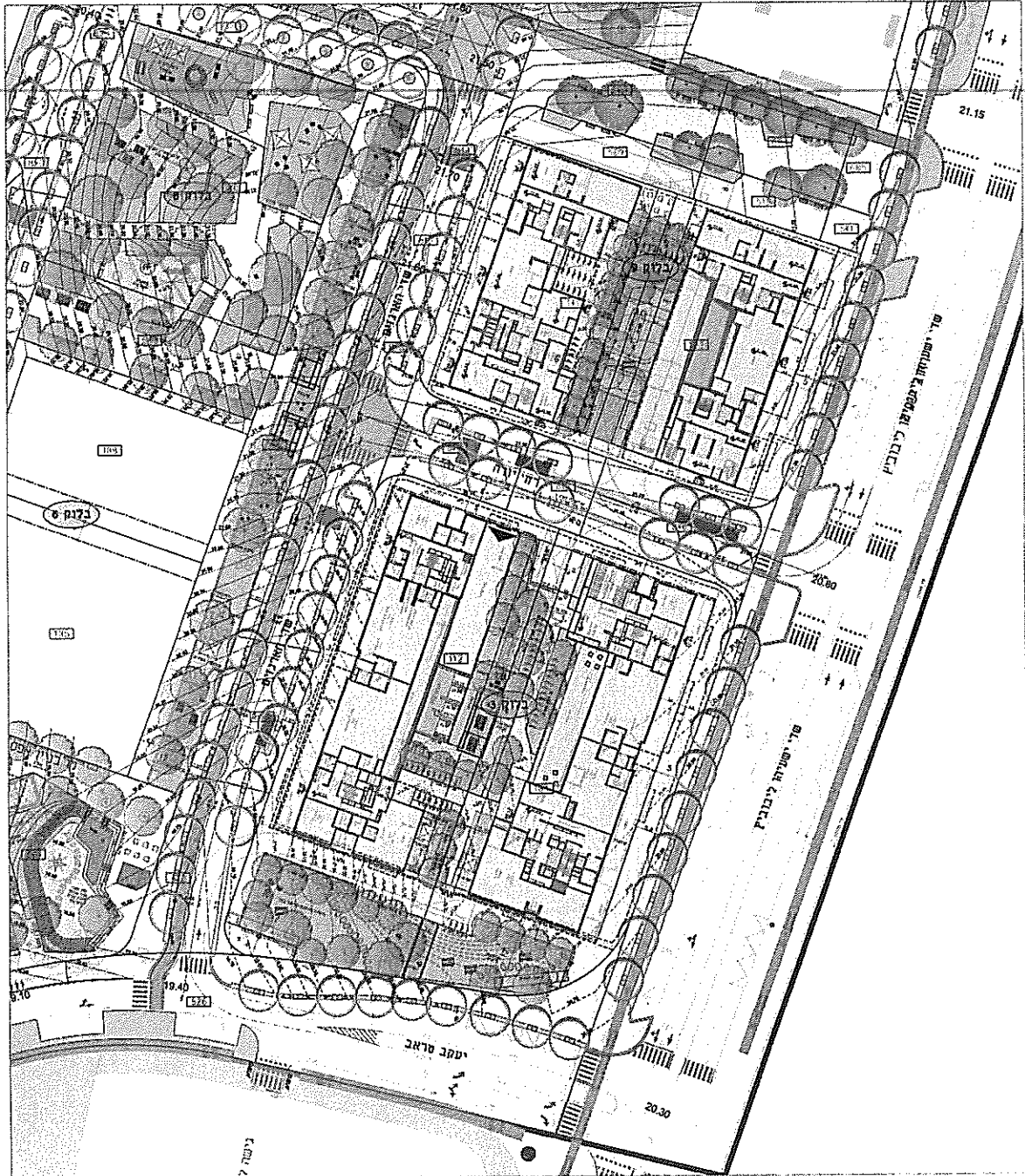
רמפת החניה תהיה משולבת בנפח הבינוי ומקורה במלואה. הרמפה תחל בקו הבינוי לכיוון פנים המגרש כך שתובטח רציפות המדרכה, כולל החלקים בזיקת הנאה בתחום המגרש הפרטי. הרמפה תהיה משותפת לרכב פרטי ולרכב תפעולי.

בשני הבלוקים פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע ובתחום הבינוי. בבלוק 3 פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע. בבלוק 9, בשל מגבלות גודל המרתף, פריקה וטעינה תתבצע במפוצי החניה שברחובות ההיקפיים.

הדמית המבנים



מבט מכיוון דרום מזרח, לצומת הרחובות ליבוביץ' וטראוב

תכנית פיתוח השטחהעיצוב האדריכליאפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

• אופי הבינוי

בלוק 3:

- בינוי היקפי סביב חצר פנימית משותפת לדיירים. הבינוי בכל בלוק כולל מבנים מרקמיים כהגדרתם בתכנית הראשית ומגדל כהגדרתו בתכנית הראשית. מיקום המגדל בפניה הדרום

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מזרחית של המגרש. המבנים בכל מגרש יוצרים דופן בנויה ורציפה למרחב הציבורי ולרחובות ההיקפיים. בכל בלוק מרתף משותף המוקם תחת שני המגרשים ומשמש את כל המבנים בבלוק. קולונדות מסחריות לכיוונים מזרח ומערב, כלפי הרחובות ישעיהו ליבוביץ' ושדרות הארגזים בהתאמה, הכל בהתאם להוראות המפורטות בהמשך.

- כל המרחב הקדמי עד לחזיתות המבנים, לרבות שטחי קולונדות מפותח כמרחב ציבורי בזיקת הנאה. בחלק הדרומי של הבלוק זיקת הנאה רחבה תחת הוראות מיוחדות בהתאם לתכנית הראשית, כמפורט בהמשך.

- חללים טכניים מוצנעים בתחום הבינוי ומופנים כלפי החצרות הפנימיות ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים. מתקנים טכניים ותשתיות משולבים בבינוי או מוצנעים בתחום הפיתוח הפנימי ולא בתחום זיקות ההנאה.

בלוק 9:

- מוצע בינוי היקפי סביב חצר פנימית משותפת לדיירים. הבינוי בכל בלוק כולל מבנים מרקמיים כהגדרתם בתכנית הראשית ומגדל כהגדרתו בתכנית הראשית. מיקום בפינה הדרום מערבית של הבלוק. המבנים בכל מגרש יוצרים דופן בנויה ורציפה למרחב הציבורי ולרחובות ההיקפיים. בכל בלוק מרתף משותף המוקם תחת שני המגרשים ומשמש את כל המבנים בבלוק.

- מוצעות קולונדות מסחריות לכיוונים מזרח ומערב, כלפי הרחובות ישעיהו ליבוביץ' ושדרות הארגזים בהתאמה, הכל בהתאם להוראות המפורטות בהמשך.

- כל המרחב הקדמי עד לחזיתות המבנים, לרבות שטחי קולונדות, מפותח כמרחב ציבורי בזיקת הנאה.

- חללים טכניים מוצנעים בתחום הבינוי ומופנים כלפי החצרות הפנימיות ולא לכיוון הרחובות ההיקפיים. מתקנים טכניים ותשתיות משולבים בבינוי או מוצנעים בתחום הפיתוח הפנימי ולא בתחום זיקות ההנאה.

• עיצוב החזיתות והמעטפת

- השפה העיצובית תהיה נקיה ופשוטה, בקווים אורתוגונליים ובחומרי גמר בהירים. חלק המגדל התואם לגובה הבניה המרקמית יעוצב בקווים המשכיים לבניה המרקמית, וינותק עיצובית מהקומות שמעליה.

- לטובת הניקיון העיצובי, חלונות ופתחים ייושרו ככל הניתן לקווים אחידים בחזיתות, בין אם על ידי התאמתם או על ידי חומר גמר שונה שישלים את הפתח ויזואלית.

- יותר שימוש בתקרות בנויות לטובת השלמה ויזואלית של נפחי הקוביות בקומת הגג.

• מרתפים

- בקומת המרתף העליונה ישולבו שטחים עיקריים לטובת מסחר ולטובת שימושים משותפים לדיירים כגון מועדוני דיירים, חדרי כושר וכו'.

- תותר הקמת חצרות אנגליות בקומת המרתף העליונה בתחום קווי הבניין כלפי החצרות הפנימיות בלבד, לטובת אוורור ותאורה טבעיים לחללים המסחריים ו/או החללים המשותפים למגורים בקומה זו.

- יובהר כי חללים כפולים שתקרתם היא רצפת קומת הקרקע ייחשבו כקומת מרתף עליונה כהגדרתה בתכנית הראשית לנושא שילוב שימושי מסחר / שימושים משותפים למגורים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
1324-0025 - - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- גובה המבנים
- גובה הבניה המרקמית בשני הבלוקים יהיה 8 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של 31 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל המרבי בבלוק 3 יהיה 31 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של כ 104 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה המגדל המרבי בבלוק 9 יהיה 29 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג בגובה של כ 97 מ'.
- תותר תוספת קומות ותוספת גובה בהתאמה עד לנפחים המותרים בתכנית הראשית במסגרת היתרי הבניה, באישור מהנדס העיר.
- מפלסי הפיתוח יהיו כמפורט בתכנית הפיתוח של תכנית העיצוב ובהתאם לתוכנית הסביבה 500:1. בשלב ההיתר, תותר סטיה של עד 0.5 מ' ביחס למפלסים אלו ובתנאי שלא יוצר פער במפלסים בין הפיתוח למבנים.
- גובה קומות
- גובה קומה טיפוסית יהיה כ- 3.15 מ' ברוטו, מפני ריצוף לפני ריצוף. בקומות הממוקמות מתחת לגגות ניתן יהיה לאשר גובה מוגדל בקומה העליונה על מנת לאפשר טיפול בגגות (שיפועים, גג כחול, גג ירוק וכו').
- גובה קומת הקרקע ממפלס הכניסה לבניין ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 6.0 מ'. בשל ריבוי הכניסות לבניין, והשיפועים המתוכננים בפיתוח ההיקפי, ניתן יהיה לחרוג נקודתית מהוראה זו ובלבד שהגובה הממוצע בין כל מפלסי הכניסה במגרש לבין מפלס הריצוף בקומה הראשונה לא יעלה על 6.0 מ', ושהגובה המרבי ממפלס הכניסה לבניין ועד למפלס רצפת הקומה הראשונה לא יעלה על 6.40 מ'.
- בבניה המרקמית - גובה קומת הגג מפני הריצוף ועד למפלס מעקה הגג לא יעלה על 6.0 מ'.
- במגדל - גובה הבניה על הגג לא יעלה 8.5 מ', כולל קומת גג וקומה טכנית.
- גובה קומות המרתף לא יעלה על 3.5 מ' מריצוף לריצוף.
- יותרו חיבורים אנכיים בין קומת המרתף הראשונה (1-) והשניה (2-) ליצירת חללים בגובה גבוה מהאמור מעלה, ועד כדי גובה כפול, לטובת רכב תפעולי, פינוי אשפה, קונסטרוקציה, מערכות וכו'.
- תוספת קומות מרתף ביחס למותר בתכנית התקפה, תהיה בכפוף לחו"ד היועצת המשפטית והיחידה לבניה בת קיימא.

ג. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית תא/מק/4822 "שכונת הארגזים - צפון". חזיתות המבנים יוצמדו לקווי הבניין ההיקפיים כלפי הרחובות בהתאם להוראות התכנית.
- בהתאם לסעיף 6.1 סעיף קטן 2.א, מבוקשת הפחתה של אחוז הצמדת החזית הצפונית בבלוק 9 מקו הבניין עד 2.0 מ' לטובת יישור גיאומטרי והקמת המבן בבלוק בזווית ישרות, בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.

תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל בלוק 3 :

תמהיל יח"ד - מגרשים 112,104						
סוג דירה	גודל	מס' חדרים	104	112	סה"כ	%
דירה קטנה מאד	35-50	2	53	7	60	18.7%
דירה קטנה	51-65	3	16	27	43	13.4%
דירה בינונית	66-85	4-3	24	26	50	15.6%
דירה בינונית גדולה	86-105	4-5	94	28	122	38.0%
דירה גדולה	106-120	5	25	6	31	9.7%
דירה גדולה מאד	+121	+5	12	3	15	4.7%
סה"כ			224	97	321	100%

תמהיל בלוק 9 :

תמהיל יח"ד - מגרשים 103,111						
סוג דירה	גודל	מס' חדרים	103	111	סה"כ	%
דירה קטנה מאד	35-50	2	0	23	23	8.6%
דירה קטנה	51-65	2-3	16	31	47	17.5%
דירה בינונית	66-85	3	30	50	80	29.9%
דירה בינונית גדולה	86-105	4-5	11	52	63	23.5%
דירה גדולה	106-120	4-5	14	33	47	17.5%
דירה גדולה מאד	+121	+5	3	5	8	3.0%
סה"כ			74	194	268	100%

מתוך סך יחידות הדיור, 20-25% יוקצו לטובת זכאים.

בבלוק 3 : 64-80 יח"ד. בבלוק 9 : 54-67 יח"ד.

סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- חיפוי ראשי, משמש את מרבית המסות הבנויות: חיפוי בהיר קשיח כדוגמת אבן טבעית, אבן מלאכותית, אלוקובונד וכו' בגוון לבן שבור או גוון אבן טבעית בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- חיפוי משני, משמש את החלקים השקועים, או חלקים המהווים ניתוק בין המסות הבנויות: חיפוי קשיח כדוגמת אבן טבעית, אבן מלאכותית, אלוקובונד וכו' בגוון אפור בהיר ולהדגשה בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 0025-24ב' -	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- חיפוי שלישי, ליישום באופן מקומי כחלק מעיצוב המבנה: חיפוי צבעוני בגוון עץ, בטון או צבע חלק, העשוי לוחות קשיחים כדוגמת HPL, אלוקובונד, בטון אדריכלי וכו' בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
- שימוש בחומרים ובצבעים אחרים מלבן או אפור בהיר יהיו בשיעור שלא יעלה על 10% משיעור החזית.
- חלונות, ויטרינות וקירות מסך: אלומיניום אפור כהה וזכוכית בגוון ניטרלי, רפלקטיביות מרבית 14%.
- מעקות המרפסות יהיו משלושה סוגים בהתאם למיקום ולעיצוב:
 - בקומות הבניה המרקמית: מעקות "סורג" מפלדה או אלומיניום.
 - בקומות המגדל: מעקות אלומיניום בעדיפות וזכוכית במקרה הצורך.
 - במקומות המתאימים להשלמת מסה קובייתית: מעקות בנויים המחופים בחומר הגמר הראשי.
- מסתורי כביסה ורפפות טכניות יהיו בגוון האלומיניום או בגוון הזהה לחיפוי החיצוני, כתלות במיקום ובעיצוב.



מבט מכיוון דרום מזרח- לצומת הרחובות ליבוביץ' וטראוב

ב. מרפסות

מרפסות יעוצבו באחת משלוש אפשרויות:

- מרפסות זיזיות באופן מלא, הבולטות מהמסה הבניה בשלוש פאות. מרפסות מסוג זה ניתן יהיה להבליט עד 1.2 מ' מקו הבניין. במרפסות מסוג זה לא יותר שילוב עמודים אנכיים. ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- מרפסות זיז חלקי השקועות במסה הבנויה ומשלימות אותה, בין אם בפינה (שתי פאות בנויות) או כשקע מלא בחזית (שלוש פאות בנויות).

ג. תותר הבלטת מרפסת הגג מעבר לקונטור הקומה מתחתיה לטובת השלמת נפח קובייתי בלבד, ובתנאי שהמרפסת לא תחרוג מקו בניין. לא תותר הבלטת מרפסות גג מעל מרפסות זיזות באופן מלא, או מחוץ לקווי בניין.



מבט מכיוון צפון מזרח-צומת רח' היריה עם ליבוביץ'

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. מסתורי כביסה

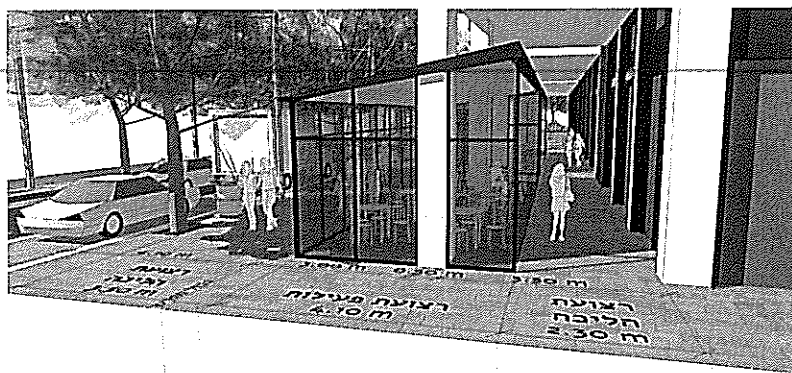
- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה.
- לפחות ל-90% מיחידות הדיוור בתכנית יוקם מסתור כביסה בהתאם לתקנות. לעד 10% מהדירות ניתן יהיה לאפשר הקמת מתקן באופן נסתר במרפסות.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה, יהיה קבוע, ויוצג ויאושר במסגרת היתר הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף

- ניתן יהיה להקים פרגולות בנויות מבטון להצללת מרפסות הגג, בכפוף לעמידה בתקנות. הפרגולות יוצגו כחלק מתכנית העיצוב אך יבדקו ויאושרו במסגרת היתר הבניה.
- בקומת הקרקע תותר התקנת קירוי קל זיזי, קבוע או מתקפל, בהבלטה עד 2.0 מ' מעבר לקווי בניין בתחום זיקות ההנאה.
- סגירות חורף יבוצעו מבניה קלה בגוונים התואמים לפרטי קירות המסך והויטרינות בקומת הקרקע, ובהתאם להנחיות העירוניות לנושא זה. תותר הקמת סגירות חורף בתחום הקולונדה וכן מחוץ

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 24-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

למישור החזית החיצונית של הקולונדה, ובלבד שתובטח רצועת הליכה פנויה מכל מכשול בשטח הקולונדה ברוחב שלא יפחת מ-2.30 מ', ורצועת הליכה פנויה ברוחב שלא יפחת מ-3.50 מ'.



סגירת חורף בקולונדה- המחשה

1. שילוט

- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- השילוט יותקן על גבי לוח ייעודי בגובה אחיד שיוותקן בחזיתות המסחריות.
- במקומות בהן תיקבע קולונדה - השילוט לשטחי המסחר יותקן במישור הפנימי של הקולונדה בלבד.

2. חזית חמישית

- ניתן יהיה להתקין מתקנים טכניים על הגג, כגון קולטי שמש, מעבי מיזוג אויר, מפוחים ותעלות, מסננים, פתחי פליטת אויר וכו'. המתקנים יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים באופן שגובה הקיר לא יפחת מגובה המתקן הגבוה ביותר.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- תותר התקנת מעקה בנוי לגג העליון לטובת הסתרת מערכות. גובה המעקה הבנוי ייקבע לפי גובה המתקנים להסתרה, ולא יעלה על 2.50 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במפלס הגג ובתנאי עמידה בגובה קומת הגג המקסימלי של 6 מ' למרמזי ו 8.5 מ' למגדלים
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- אלמנטי התאורה מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 24-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ט. יחס להנחיות מרחביות

- התכנון יתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. למעט נושאים שהוצגו בצורה ברורה במסמכי תכנית העיצוב ו/או בתוכנית הראשית.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. חזיתות מסחריות

- החזית המסחרית בקומת הקרקע לכיוון מערב ולכיוון מזרח תקורה באמצעות קולונדה ברוחב 4 מ' ברוטו, בהתאם לסעיף 6.3 ס"ק 1.7א' בתכנית הראשית.
- רוחב העמודים בקולונדה בתחום הבניה המרקמית לא יעלה על 0.5 מ', ובתחום המגדלים לא יעלה על 1.1 מ' ברוטו.
- במסגרת תכנית עיצוב מוצעים כ-1,000 מ"ר לטובת קולונדות, מתוך סך 3,350 מ"ר המוקצים בתכנית הראשית לטובת קולונדות.
- ככל שיותקנו מערכות בתקרת הקולונדה, הן יוסתרו באמצעות תקרה מונמכת. גובה הקולונדה נטו, מפני המדרכה ועד לתקרה המונמכת, לא יפחת מ-3.80.
- בחזיתות קומת הקרקע בהן לא תיבנה קולונדה, ניתן יהיה להתקין קירוי קל זיזי או סוכך, בהבלטה עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין בתחום זיקות ההנאה.



קירוי זיזי

קולונדה

- מיקום ומימדי חללי המסחר
 - השטחים המסחריים יפנו לכיוון הרחובות ישעיהו ליבוביץ' במזרח, שדרת הארגזים במערב, רחוב טראוב בדרום ושדרת אורים בצפון, לכל הפחות. במידת האפשר ניתן יהיה להפנות שטחי מסחר גם כלפי רח' היורה.
 - שטחים מסחריים ישולבו בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה. יותרו חיבורים אנכיים בין השטחים המסחריים בשני המפלסים, בין אם כגרעין תנועה אנכי משותף לכמה נכסים או כחיבור המשמש את הנכס עצמו. ניתן יהיה לפתוח פתחים ברצפת קומת הקרקע ולאחד חללים בשתי הקומות המסחריות לכדי חללים בגובה כפול.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
1324-0025 - ב' - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- עומק החזית המסחרית בקומת הקרקע לא יפחת מ-10 מ'. תותר גמישות בהוראה זו לעומק של עד 4.50 מ' במקומות בהם לא ניתן לעמוד בהוראה זו מסיבות תכנוניות, כפי שמוצג בתכנית העיצוב.

● שילוב שימושים אחרים בקומת הקרקע:

- מבואות המגורים תשולבנה בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לרחוב
- יותרו שימושים נוספים כגון חדרי עגלות ואופניים, וכן חללים טכניים הנדרשים לתפקוד הבניין. שימושים אלו יפנו אל החצרות הפנימיות ולא אל הרחובות ההיקפיים, אלא במקרים בהם הדבר מתחייב לפי דרישת רשויות, או בחלקי הבניין הסמוכים לחדרי שנאים וכפופים למגבלות סביבתיות.

- בהתאם לסעיף 6.3 סעיף קטן 1.1 בתכנית הראשית: אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-75% מאורך חזית המבנה. החישוב יבוצע רק עבור החזיתות המסומנות כ"חזית מסחרית" בתשריט התכנית, וכן יעשה במצטבר לכל החזיתות המסומנות כחזית מסחרית בבלוק.

● חומרי גמר

עמודי הקולונדה יחופו בחומר הגמר הראשי (הבהיר) של החזיתות. העמודים והקירות המשולבים בחזיתות המסחריות הנסוגות, במישור הפנימי של הקולונדה, יחופו בחומר הגמר המשני ובתנאי שיענה לדרישות גוון בהיר לעניין ההנחיות המרחביות.

ב. כניסות המבנים

כניסות הולכי רגל הראשיות למבנים יהיו מכיוון הרחובות ההיקפיים. כמו כן תתאפשרנה יציאות אחוריות מבנייני המגורים אל החצר הפנימית המשותפת. כניסת רכב לשני הבלוקים תתבצע מכיוון רח' היורה.

שטחים משותפים בנויים

חללים משותפים יכללו:

- מועדוני דיירים, במסגרת שטחים עיקריים למגורים בתת הקרקע לפי התכנית הראשית.
- חדרי אופניים ועגלות, בקומת הקרקע ובקומות המרתף העליונה. הוראות נוספות לנושא חדרי האופניים – ראו פרק תנועה.
- מבואות, מדרגות ומעברים בכל הקומות.
- חדרי טכניים כגון חדרי אשפה ומיחזור, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי מאייד גז, חדרי חשמל ומונים, חדרי גנרטורים, חדרי קומתיים משותפים למעבי מיזוג אוויר, חדרי דוודים וכו'.
- חדר שנאים, והחללים הנלווים לו (חדרי מדרגות, פירי אוורור, חדרי הורדת ציוד)

נגישות

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

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 10025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנועה

- מספר מקומות החניה לאופניים יחושב לפי שני מקומות חניה לכל דירה לכל הפחות, ובהתאם להנחיות אגף התנועה ומדיניות בניה ירוקה 9144.
- חדרי אופניים יוקמו בתחום הבינוי בקומת הקרקע ובקומות המרתף. ככל שיוקמו במרתף, תובטח גישה נוחה מחדר האופניים אל המעליות. בכל גרעין תתקיים מעלית אחת לפחות ובה אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-1.85 מ'. בגרעין אחד בכל מגרש תהיה בנוסף גם מעלית אלונקה המאפשרת אלכסון פנוי בתא המעלית שלא יפחת מ-2.35 מ'. תותר גם התקנת מתקני קשירת אופניים בתחום החצר המשותפת ובפיתוח ההיקפי.
- ככל הניתן, ירוכזו מקומות החניה לאופניים בקומות המרתף העליונות.
- גובה החללים בהם ימוקמו מתקני אופניים כפולים לא יפחת מ-2.75 מ'.
- בבלוק 3, פריקה וטעינה למסחר תתבצע בתת הקרקע. בבלוק 9, פריקה וטעינה למסחר תתאפשר ברצועת החניה ברחוב היורה.
- מספר מקומות החניה הנדרש והמוצע, לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, יהיה כמפורט בנספח התנועה לתכנית זו ובהתאם לתכנית הראשית: 0.8 מקומות חניה ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. זאת, למעט דירות פיצוי כהגדרתן בסעיף 1.9, בהן תקן החניה יעמוד על 1:1.
- בבלוק 3 חניות לטובת משתמשי המסחר ימוקמו בקומות המרתף. בבלוק 9, מקומות החניה למסחר ימוקמו כחלק מחניות הרחוב המתוכננות ללא הצמדתן בהתאם לסעיף 6.15 (3. ד). בתכנית התקפה.
- בכל מקרה, התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.
- לצורך איחוד הרמפה והחניון בתת הקרקע, תרשם זיקת הנאה הדדית בין שני מגרשים באותו הבלוק, בבלוק 3- בין מגרש 111 ומגרש 103, בבלוק 9- בין מגרש 104 ל-112.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ככלל, מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. ככל ולא ניתן, הם יוסתרו באופן מיטבי באזורים מגוננים ובסמוך לקירות.
- חדרי שנאים יותקנו בתת הקרקע בלבד, וישמרו מרחקי הפרדה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אצירת גז תתבצע באמצעות צוברים שימוקמו בחצר הפנימית המשותפת, בסמוך ככל הניתן לרחבת כיבוי אש לטובת מילוי הצוברים מרכב של חברת הגז, ובהתאם לתקנים ולתנאי הבטיחות של חברת הגז.
- גמלי מים יותקנו באופן מוסתר, ככל הניתן, ובצמוד לקירות המבנה או לגבולות החצרות הפרטיות של הבלוקים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 10025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גנרטור חרום : בבלוק 3 מתוכנן בקומת הקרקע. פליטת אגוזו הגנרטור תהיה בגג המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג. בבלוק 9 : הגנרטור מתוכנן במרתף, פליטת אגוזו הגנרטור בגג המגדל באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל גג הבנין.

ב. חימום מים

- מערכת חימום מים מתוכננת בהתאם לדרישות ת"י 1205, חלק 1, ת"י 579, הל"ת ותקנות התכנון והבנייה 2020.
- חימום מים דירתי יבוצע באמצעות 2 מקורות האנרגיה : אנרגיה סולארית – לכל הדירות במבנים המרקמיים ולפחות 34 דירות בכל מגדל. חשמל (משאבות חום) - ליתר דירות המגדלים.

ג. מערכות מיזוג אויר

- מערכות מיזוג אויר של יחידות הדיור יסתמכו על יחידות עיבוי עצמאיות שימוקמו באחת ממספר האפשרויות :
 - במסתורי הכביסה הדירתיים
 - על הגג
 - בחדר קומתי משותף ובו ריכוז המעבים של הדירות באותה קומה. חדר זה יאוורר אל החוץ באמצעות רפפה, ויהווה פיר אוורור בפני עצמו באמצעות סבכת דריכה וללא רצפה בנויה במרבית שטחו.
- מערכות מיזוג אויר עבור החללים המסחריים ימוקמו בחללים טכניים הצמודים לתקרת החללים המסחריים / בקומות גלריה טכנית / בקומות המרתף, בחצרות אנגליות או בחללים יעודיים אחרים.
- בדירות בהן לא מתקיים תנאי אוורור מפולש טבעי יותקנו מאווררי תקרה בחדר המגורים הראשי (סלון). גודל המאוורר יותאם לגודל החלל, בהתאם לשטח החדר נטו, ללא מסדרונות או מבואות הצמודים אליו. גודל המאוורר יהיה בין 42 אינץ' ל-52 אינץ'.

ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים

- פליטת אווריר מחניונים תתבצע באמצעות פירים אל גגות המבנים.
- פירי מנדוף משטחי המסחר בתכנית יעלו עד למפלס הגג העליון של המגדל.
- שטחי המסחר ינותבו לפיר המינדוף המתוכנן במגדל על ידי מערכת תעלות בתקרת קומת הקרקע במבנים, או בתחום המרתף, בחיבורים שבין מבנה מרקמי למגדל. תותר גמישות של עד 5% לחוראה זו. בבלוק 3, היחידות המסחריות הממוקמות בדופן הצפונית המרוחקות מפיר המינדוף לא יחוברו למערכת, ולא יתאפשרו בהם בתי אוכל לסוגיהם.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מחזור

- פתרונות אצירת אשפה לכ"א מהבלוקים יסופקו בתוך נפח הבינוי, בתת הקרקע בלבד.
- ניתן יהיה להקים מצנחות אשפה, או להתבסס על שינוע על ידי הדיירים או הסוחרים במעליות.
- לכל אחד מגרעיני המגורים יוצמדו חדרי אצירת אשפה כנדרש, וכן יוקמו חדרי אשפה נפרדים לשימושים המסחריים. האשפה מתדרים אלו תשונע על ידי חברת הניהול אל חדר אצירה מרכזי

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 10025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שימוקם מתחת למגדל בקומת המרתף העליונה בכל בלוק. פינוי האשפה על ידי העירייה יתבצע מנקודה זו בלבד.

- תבוצע הפרדת אשפה לזרמים כנדרש על ידי העירייה, ולפי התכנון המאושר על ידי אגף התברואה לתכנית העיצוב.

1. הנחיות אקוסטיות

בשלב ההיתר תוגש חו"ד אקוסטית מפורטת לאישור היחידה הסביבתית בעירייה, אשר תיתן התייחסות לכלל המערכות האלקטרו-מכאניות בפרויקט, לרבות חישובים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התשי"נ 1990).

2. כיבוי אש

- רחבות כיבוי אש ממוקמות בניצב לרחוב ובתחום המגרש הפרטי, כמסומן בתכנית הפיתוח, על מנת למזער פגיעה ברחוב, בדגש על רצף הנסיעות.
- ברזי סניקה ישולבו כחלק מהבינוי או באופן מוצנע בפיתוח במסגרת החצרות המשותפות ולא בזיקות ההנאה, אלא אם יידרש על ידי הרשות המוסמכת ולאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי או לשטחים פתוחים פרטיים המשמשים בפועל את המרחב הציבורי.
- יש להטמיע את כל ארונות התשתית המתוכננים במרחב הציבורי כחלק מנפחי הבינוי. הנושא יתואם מול תאום הנדסי.

בניה בשלבים

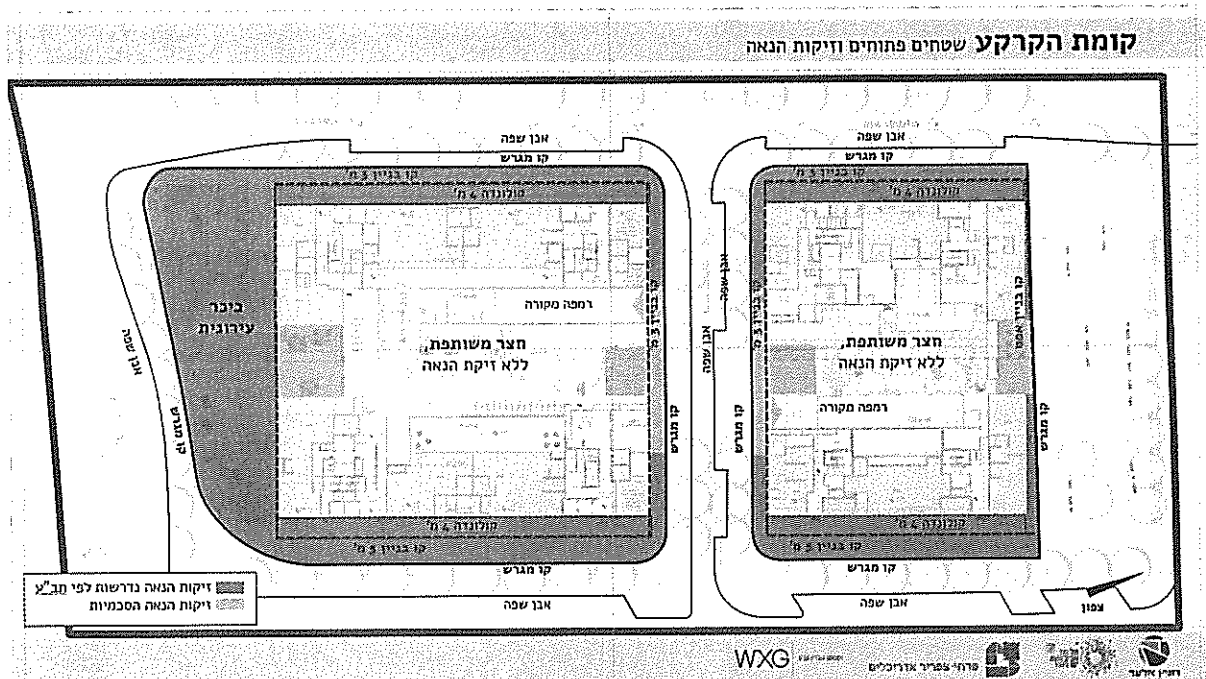
- א. שלב א' – השלמת הפינויים והקמת הבינוי בתחום בלוק 3, לרבות
 - פיתוח שדרות הארגזים בדופן המערבית של הבלוק, במקטע הדרומי שבין רח' טראוב ורח' יורה. באופן זמני, כיוון הנסיעה יהיה מצפון לדרום עד להשלמת המקטע הצפוני בשלב ב' כיוון הנסיעה ישתנה מדרום לצפון.
 - פיתוח רח' יורה בדופן הצפונית של הבלוק, במקטע שבין רח' הארגזים ורחוב ליבוביץ'.
 - פיתוח הכיכר העירונית כהמשך רציף של רחוב טראוב ופיתוחו של מרחב זה.
- ב. שלב ב' – השלמת הפינויים והקמת הבינוי בתחום בלוק 9, לרבות
 - השלמת המשך שדרות הארגזים צפונה בדופן המערבית של הבלוק
 - פיתוח השצ"פ המהווה המשך לשדרות אורים, בדופן הצפונית של הבלוק
 - פיתוח רח' יורה במתכונתו הסופית, עם כיוון הנסיעה ממזרח למערב.

שלבים אלה יבוצעו בהתאם לשלביות הפינאנסיים הקבועה בתכנית הראשית ובהתאם לתכנית 1:500 המהווה בסיס לפיתוח המרחב הציבורי.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל השטחים מהמעטפת הבינוייה הפונה לרחובות ההיקפיים, כולל השטחים שבין החזיתות המסחריות לבין גבול המגרש, לרבות שטחים מקורים על ידי קולונדות ישמשו כחלק מהמרחב הציבורי ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר ושהיה לציבור.
- השטחים בזיקת הנאה ישמשו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השבוע והשנה ולאורך כל שעות היממה..
- השטחים לגביהם ירשמו זיקות הנאה יפותחו כהמשך רציף של המדרכות, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, מדרגות וכו', וללא אמצעי תיחום כלשהם כגון גדרות ושערים.
- בתחום המסומן כזיקת הנאה עם הנחיות מיוחדות בתב"ע לא תותר הקמת מרתפים כלל, אך תותר הקמת קירות הדיפון הדרומיים של בלוק 3. שטח זה ישמש כשטחי החילחול של הבלוק, ויפותח ברובו כשטח מגונן.
- שטחים בזיקת הנאה יתוחזקו על ידי העירייה, בהסכם עם היוזם.



פיתוח השטח

א. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים

- תכנית הנטיעות בשכונה תבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, בשטחים פתוחים וציבוריים ובשטחי החצרות של מגרשי המגורים.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית. אם לא ניתן לבצע דרישה זו בתחום המגרש, תתאפשר נטיעת מכסת העצים מחוץ לתחום המגרש.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח של 60 ליטר לפחות.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:

1. בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
 2. עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
 - באזורי נטיעות עצים מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מזערי של 24 קוב. באזורים בתחום המגרש בהם לא ניתן לקיים הוראה זו, יהיה ניתן להציע בית גידול בעומק קטן יותר, בכפוף לאישור הועדה, על מנת למקסם נטיעת עצים ברחבי המגרש.
 - לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף. ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- ב. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**
- יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, במבוק דחוס, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.
 - בתחום זיקת ההנאה יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.
 - לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 0025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- יובטחו שטחים מחלחלים הפנויים מתכסית תת קרקעית בסך 15% משטח לכל הפחות בכל מגרש, בהתאם להוראות התכנית הראשית ולהוראות תכנית העיצוב (פרק 4 "מאפייני בניה ירוקה" סעיף ד' - ניהול מי נגר).

- שטחי החילחול יפותחו כשטחים מגוננים ללא ריצוף אטום המונע חילחול, אלא באזורים מצומצמים בלבד שמצאו כנדרשים לטובת המשך ריצוף למעברים, כמסומן בתכנית הפיתוח המצורפת לתכנית זו.

- ביתר שטחי החילחול תותר התקנת ריצוף "צף" המאפשר חילחול והשהיה תחתיו, כגון מערכות "דק", ובלבד שלא יעלו על 50% מסך שטחי החילחול.

ג. תאורה

- תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. תאורה בשטחים בזיקת הנאה בתחזוקה עירונית תהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר, אגף שפע ואגף דרכים ומאור.

ד. מפלסי פיתוח

- מפלסי הפיתוח יהיו כמתואר בתכנית הפיתוח. תותר סטיה של עד 0.5 מ' בשלב אישור היתרי הבניה ובתנאי שלא יידרשו מדרגות או רמפות בתחום זיקות ההנאה ובכניסות למבנים, וכן בתנאי שלא ייווצרו הפרשי מפלסים בין החצר הפנימית והרחובות ההיקפיים באזורי הממשק ביניהם.

מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Platinum למגדלים, ורמת 3 כוכבים לפחות או בתקן LEED v4 ברמת Gold למבנים המרקמיים, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

א. דו"ח רוחות בוצעה סימולציית רוחות עם הבינוי המוצע. בהסתמך על תוצאות דו"ח זה אין האצה בתום התכנית ועל כן לא נדרש מיגון נוסף.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים בהתאם לתוצאות של סימולציות של הצללות למבנים הקיימים והמתוכננים, לא נמצאו חריגות מעבר ליעדים המוצבים. המגדלים המתוכננים אינם גורעים מזכויות שמש חורפית של המבנים הסמוכים.

ג. יעילות אנרגטית על המבנים בגובה מעל 15 קומות לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה. מבנים עד 15 קומות יעמדו בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר בניה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

- 15% משטחי המגרשים יותרו כשהם פנויים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - 10025-24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מיקום שטחים אלו יהיה כמפורט:
- בבלוק 3 ירוכז בדופן הדרומית של המגרש, בתחום המסומן בתכנית הראשית כזיקת הנאה עם הוראות מיוחדות.
- בבלוק 9 ירוכז בוצר הפנימית בין המבנים, וחלקו בהיקף הבלוק.
- מתוך שטחים אלו, השטח המזערי האפקטיבי לחילחול, שאינו מרוצף בריצוף קשיח הינו:
- 1. בבלוק 3 : מגרש 112 : 14.3% , מגרש 104 : 9.8% , ובסה"כ לבלוק : 12.1%
- 2. בבלוק 9 : מגרש 111 : 12.5% , מגרש 103 : 11.2% , ובסה"כ לבלוק : 11.8%
- ניהול הנגר העילי בכל מגרש יתבצע לפי יעד מחמיר של 75% ניהול נגר יממתי לפי אירוע של 1:50 (בהתאם להוראות התב"ע).
- מי נגר הגגות והמרפסות יופנו לאזורי השהיה והחדרה אשר יאושרו ע"י רשות המים.
- מי נגר ממפלס הפיתוח יופנו ככל הניתן לרצועות גינון/מתקני השהיה.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- ה. עודפי מי נגר יופנו בגלישה מתחום המגרש למרחב הציבורי.

גמישות:

תכנית העיצוב תאפשר גמישות לנושאים הבאים:

- גמישות של עד 5% בגובהי המבנים ובגובה הקומות הטיפוסיות ביחס למפורט מעלה. כמו כן, תתאפשר תוספת של קומה אחת מעל האמור בתכנית זו, כל עוד מספר הקומות עומד בדרישות התכנית הראשית. ככל שיאושרו קומות נוספות, יעודכן גובה הבניה בהתאם.
- תמהיל יח"ד : סטיה של עד 10% בכל קטגוריה לא תיחשב כשינוי לתכנית זו. לאישור היחידה לתכנון אסטרטגי לעת הבקשה להיתר.
- ניתן יהיה לבצע שינויים קלים במיקום המרפסות בחזית, באופן המשתלב בעיצוב החזית, באישור אדריכל העיר.
- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י אדריכל העיר ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

- התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, למעט החריגות המפורטות להלן:
- יותר מעקה בנוי בקומות הגג בגובה מעל 1.30 מ' ועד 2.5 מ' לטובת הסתרת מערכות טכניות על הגג.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
13 - - 24-0025	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- ג. תנאי להיתר יהיה חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים לרבות שטחים בזיקות הנאה.
- ד. הצגת פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בהיתר. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.
- ה. הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל.
- ו. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
- ז. אישור תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.

תנאי לתחילת עבודות

- א. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה 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 המתאים במסמך המדיניות.
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
- ג. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח וזיקות ההנאה.

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
1324-0025 - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. השלמת ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ג. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ד. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') ממכון התעדה לעמידת בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים, ודירוג אנרגטי A לפחות לפי ת"י 5282 למגדלים (באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בבניין לא יפחת מ-B), וברמת שלושה כוכבים ודירוג אנרגטי B לפחות לפי ת"י 5282 למבנים המרקמיים (באופן שהדירוג של 80% מיחידות הדיור לא יפחת מ-B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
- ה. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות.
- ו. תנאי לתעודת גמר ראשונה בתחום תכנית העיצוב יהיה פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים והכלולים בתכנית זו (בכללם, תחום הוראות מיוחדות מדרום לבלוק 3).

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

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

1. התאמת התכנון לחוות הדעת המשפטית לנושא תוספת קומות מרתף ואישור אדריכל העיר ואגף התנועה בהתאם.
2. התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
3. צמצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפניות לרחובות ואישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון.
4. הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר.
5. אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת התכנון לשלבויות הפינניים ובהתאם שלבי הבנייה והפיתוח. זאת, ביחס לדרישות התכנית הראשית ונספח שלבויות הפינניים המחייב.
6. אישור אגף הכנסות לגבי חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
7. אישור המחלקה לבניה בת קיימא תוך התייחסות לנושא ייצור אנרגיה וחימום מים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון:

מיכל שרון: 2 תוכניות עיצוב של הארגזים צפון, 55 דונם מכלל התוכנית של כ-1000 יח"ד נעם פרחי: מציג את התוכנית

אלחנן זבולון: איפה בית הכנסת?

התוכן	מס' החלטה 25/12/2024
תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9	13 - - 24-0025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

ארז אלה: מראה במצגת קומת הקרקע. זה בית הכנסת הוא פונה לשצ"פ לכל המרחב הציבורי ויש לו כמובן את כל הפיצולים וכל התכנון שמתאים לו.
אלחנן זבולון: הגודל שלו המידות זה לפי ההסכמים
מיכל שרון: לפי התב"ע.

שולה קשת: לגבי החברות שפועלות JTLV. לקרן הזו יש ניגודי עניינים בעיריה ובמועצה והיא אחת היזמיות. מפנה את תשומת ליבכם לפינויים הכפויים בשכונת הארגזים. אני יודעת על 20 משפחות שהם זכאיות לפי מתווה הפיצויים ולא קבלו אישור לזכאות. איך מקדמים את רישוי התוכנית למרות שהובטח שללא קידום הפיצויים לא תהיה התקדמות בבניה. אין שום מילה בדרפט איפה התועלת הציבורית למתווה הסוציאלי. מדוע לא ניתן ליווי משפטי למשפחות מפונות, אבקש שהועדה תחליט שגם בשכונת הארגזים הועדה תיתן סיוע למפונים. הטבות שתוכנית נותנת ליזמים אלו הטבות שמהוות סטיה מהתב"ע ועילה לבטל את תוכנית העיצוב ואת ההיתרים. אחד מהם פיתוח שטחי ציבור בשכונה. לפי סעיף 6.4 בהוראות התב"ע היזמים נדרשו לאשר מול מה"ע תכנית פיתוח לכלל השכונה לפני שמקדמים תוכניות עיצוב פרטניות למגורים, למיטב ידיעתי לוועדה לא הוצגה תכנית הפיתוח השכונתית. התוכנית שכאן רוצה לקדם את הבלוקים של המגורים בלי לקדם את המגרשים הציבוריים. כיצד נותנים ליזמים לקדם את המגורים השכירים בלי לקדם את המגרשים הציבוריים. נושא דיור בהישג יד לפי סעיף 4.7.13 נדרש לרשום הערת אזהרה בטאבו על הדירות שבהישג יד כתנאי להיתר, התנאי לא מופיע ברשימת התנאים שמפורטים בתוכנית העיצוב. יש לרשום בהחלטה שיירשם הערת אזהרה לדיור בהישג יד כתנאי להיתר. נושא קרן תחזוקה למגדלים לפי סעיף 6.7.14 בתב"ע תנאי להיתר למגדלים הקמת קרן תחזוקה. התנאי הזה נשכח ולא מופיע ברשימת התנאים שמפורטים בתוכנית העיצוב יש להוסיפו. בנוסף קרן מימון לדירות של משפחות מפונות לפי סעיף 6.7.7 בתב"ע תנאי להיתר במגרשים שכוללים דירות למפונים היא שיש לנו בתוכניות העיצוב היום זו חתימה על הסכם למימון ועד הבית למשך 10 שנים והתנאי הזה לא נרשם ואני מבקשת הוא ירשם כתנאי לקבלת היתר. מימוש הפינויים הפיצוי צריך להיות תנאי לאיכלוס לפי סעיף 6.8.18 בתב"ע וזה הדבר היחיד שהתועלת הציבורית אכן תמומש והוא לא מופיע בתנאים למימוש תוכנית העיצוב. אני מבקשת שבהחלטה יירשם שהבטחת הפיצויים תהיה תנאי לאכלוס ושהדיווח על מימוש הפיצויים יוגש בפני הוועדה טרם מתן אישור האכלוס.
מיטל להבי: לאור הדברים של שולה באופן קבוע חסר לי לעיין בתקנון.
אודי כרמלי: התוכנית מאושרת כל המסמכים קיימים ברשת. יש תקנון סדור ומהודק.

דיון פנימי:

מיכל שרון: לנושא התקנון והתבע מדובר בתוכנית עיצוב.
מיטל להבי: אני חושבת שלא פוגשים את התקנון כמסמך רשמי בשום דיון זה לא תקין.
הראלה אברהם אוזן: הועדה הזו מתנהלת בכל מה שקשור להפקדה תוכנית כפי שמתנהלת הועדה המחוזית יש סדר יום ויש את התקנון וקישור למבא"ת. ככה מתנהלות כל הועדות במדינת ישראל יש קישור נכנסים ורואים את המסמכים של התוכניות להפקדה. הדיון הזה הוא דיון על תוכנית עיצוב מכח תוכנית מאושרת שהיא בכלל נמצאת במערכת GIS העירונית. מה שנאמר על ידי שולה קשת הוא לא נכון זו תוכנית עיצוב ואי אפשר להכניס בה תנאים חדשים. כל התנאים הם אחרי אישור תוכנית שהופקדה.
פרדי בן צור: כל חבר ועדה שמבקש כל מסמך לפני הועדה מקבל.
מיטל להבי: אני רוצה תשובות לגבי התועלת הציבורית.
מיכל שרון: תוכנית העיצוב היא על פי התבע כל התנאים להיתר הם בהתאם לתבע, בקשנו שלא תהינה כפילויות. בתוכנית העיצוב יש את התועלות הציבוריות. התועלות הן כלל הרחובות, השצ"פ כל הפיתוח ההיקפי. הפינויים לפי התבע, יש נספח פינויים והשלבים של הפינויים. יש תמהיל יח"ד הדיור שאושר על ידי המחלקה האסטרטגית ובכל אחד מהמבנים כמה מיועדים לזכאים, כלומר מראים איך אנחנו עומדים מבחינת התבע בכל אחד המגרשים.

מיטל להבי: אני מבקשת שהשאלות של שולה יקבלו מענה.
אלי לוי: אין ניגוד עניינים לחברה ששולה אמרה והחברות שמנהלות את העניינים אלו חברות שקנו את הזכויות ועשו את ההסדר של המתווה. יש שלביות פינויים מאוד מסודרת בהתאם להיתרים. זו תוכנית עיצוב הם צריכים להגיש בקשה להיתר. ואגף הנכסים בודק את כל השלבויות. א. שהוא פינה את השטחים הציבורים שזה התנאי הראשון. אח"כ לבדוק שהמגרשים פונו ושהם מותנעים כדי לקבל היתר ראשון. בודקים שהוא עומד במתווה של מי שזכאי במתווה וקבל את מה שרשום בהסכמים. אני יודע שחתומים 95% שרשומים במתווה ואלה שהוסכם שיפנו ראשונים ונשלחו להם מכתבים על מנת שיעמדו במועדים לרבות שכ"ד שהם אמורים לקבל שם. כל ההתחייבויות כבר 7 נשלחו ונחתמו. תנאי להכניס את תוכנית העיצוב. הוא לא יכול להגיש בקשה להיתר אם הוא לא עומד בתנאים שהותנו פה לדוגמא הערת אזהרה פיתוח השטח וכד'. כל מה שאמרה שולה כולם כתובים בתבע ואנחנו בודקים סעיף סעיף שאכן מתקיים.

אלחנן זבולון: סדר גודל של 40% תושבי השכונה הם דתיים. מפרקים שכונה וגורמים להם לגור במגדל בואו תספרו לי מה הם הולכים לעשות במגדל שאין שם מרפסות סוכה. תהיה כאן גנטרפיקציה צריכים

מס' החלטה	התוכן
25/12/2024	תא/תעא/4822(2) - תכנית עיצוב בלוק 3,9
0025-24'ב' - 13	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לקחת את השיקולים של זהות האוכלוסיה 40% שם דתיים. תנו הוראה שככול שהתאפשר יעשו מרפסות סוכה.

אודי כרמלי: יש כאן הנחיות המרחביות. יש להבין בניה מגדלית לא תוכל לספק מצב שכל הדירות יהיו להם מרפסות סוכה.

אלחנן זבולון: תוכנית העיצוב שלך מחייבת

מיכל שרון: בכל תוכנית העיצוב יש חצרות פרטיות.

אלחנן זבולון: אני רואה את הפיתוח

מיכל שרון: אתה לא רואה את חלל הבניינים שהוא חלל של הדיירים. כאן מוצג מבט של השצ"פ. חצר שהיא פרטית של הדיירים זו חצר בקרקע שהם יכולים לעשות כרצונם.

אלחנן זבולון: אפשר להוסיף סעיף כל שינוי.

אודי כרמלי: אפשר להוסיף סעיף שכל היתר שיצא יתחשב בהנחיות כפי שמאושרות בועדה המקומית לעניין מרפסות. אלו הנחיות שמוציאות את התרי הבניה. יש הנחיות מרחביות שמרפסות יכולות לזוז בצורה מסודרת ומאפשרת הוספת מרפסות. לא יהיה כאן אלכסונים.

ליאור שפירא: להוסיף את הערה של מה"ע.

מיטל להבי: יש גמישות בתוכנית העיצוב. מותר להוסיף 5% גמישות איך היא מתבססת על התוכנית.

מיכל שרון: תוכנית העיצוב הזו לא ממצאה את שיש בטבלה 5 של התבע. התבע נותנת 8 קומות היא עושה 7 קומות. במידה ומוסיפים קומה בהתאם לתבע לא צריך לחזור לועדה תוכנית העיצוב.

הראלה אברהם אוזן: בנושא ניגוד העניינים. לא ברור הקשר של החברה לפרויקט הטענה נטענה באופן כללי. אם יש למי מחברי הועדה או מהגורמים המקצועיים שנמצא בניגוד עניינים עם חב' JTLV הוא צריך להציף את זה וזה לא קרה ולכן אני לא רואה ניגוד עניינים.

אודי כרמלי: הוצאת היתרי בניה מכח תוכנית זאת יהיה בכפוף להנחיות המרחביות לענין מרפסות כפי שאושרו ויעודכנו מעת לעת על ידי הועדה המקומית.

יואב בר דוד: אני מעריך שההנחיות המרחביות מול תוכנית העיצוב עלולות ליצור אי הבנה. אם רוצים להקל או לא ליצור זה לא טוב.

אודי כרמלי: נוסיף את המילה לענין מרפסות.

ליאור שפירא: מאשרים את 2 התוכניות בהתאם לחוות דעת צוות והתוספת של מה"ע.

בישיבתה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת תאום לנושאים הבאים וקבלת אישורי הגורמים העירוניים המפורטים מטה:

8. התאמת התכנון לחוות הדעת המשפטית לנושא תוספת קומות מרתף ואישור אדריכל העיר ואגף התנועה בהתאם.

9. התאמת חומרי הגמר במעטפת לדרישות העירוניות לביצוע בתליה יבשה בלבד או בהתאם

למדיניות הוועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

10. צמצום מיקום מתקנים טכניים בחזיתות והפנייתם לרחובות ואישור אדריכל העיר ומחלקת התכנון.

11. הצגת מיקום חניות פרקה וטעינה על קרקעיות בצורה ברורה ביחס לתכנית הפיתוח וקבלת אישור אדריכל העיר.

12. אישור אגף נכסי העירייה ומחלקת התכנון לשלבויות הפיננסיים ובהתאם שלבי הבנייה והפיתוח.

זאת, ביחס לדרישות התכנית הראשית ונספח שלבויות הפיננסיים המחייב.

13. אישור אגף הכנסות לגבי חתימה על כתב התחייבות לנושא תחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.

14. אישור המחלקה לבניה בת קיימא תוך התייחסות לנושא ייצור אנרגיה וחימום מים.

15. הוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו תהיה בכפוף להנחיות המרחביות לענין מרפסות כפי שאושרו ויעודכנו מעת לעת על ידי הועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי.