

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 11-0012
כ"א אייר התשע"א 25/05/2011 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד נתן וולוך מיטל להבי שמואל מזרחי שמואל גפן הרב שלמה זעפראני כרמלה עוזרי אהרון מדואל	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ ראש העירייה סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה חבר מועצה
-------------	--	---

נכחו ה"ה:	שרי אורן, עו"ד עודד גבולי, אדר' שוטה חובל, אינג' ריטה דלל, אינג' נחמה עמירב פיליפ	משנה ליועמ"ש לעניני תכנון ובניה מנהל אגף תכנון העיר וסגן מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה מנהלת מחלקת רישוי בניה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל היחידה למניעת דלקות
-----------	--	---

חסרים:	אסף זמיר ארנון גלעדי פאר ויסנר	סגן ראש העירייה משנה לראש העירייה חבר מועצה
--------	--------------------------------------	---

**תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 11-0012
כ"א אייר התשע"א 25/05/2011 09:00 - 13:00**

באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
תכנית עיצוב אדריכלי - בסר סנטר אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	1	.1
בסר סנטר איילון דיון בהפקדה	9	2.

בכבוד רב,

אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

התוכן	מס' החלטה
- תכנית עיצוב אדריכלי - בסר סנטר אילון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	25/05/2011 1 - 0012-111

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי
לתכנית מפורטת מספר תא/מק/3952 - "בסר סנטר אילון"

1.1 רקע :

פירוט הרעיון התכנוני המוצג בתכנית תא/ 3255 ב' באמצעות תכנון המתחם כמתחם עם זכויות מעבר לציבור, המוגן מהשפעות הסביבה. קומת הקרקע פונה לכל הכיוונים לרבות פנים המתחם ומעליה שני מגדלי משרדים. בקצה המזרחי מבנה נמוך המשלב מבנה ציבורי. שני מגדלי משרדים בגובה של עד 45 קומות, בשטח של כ 50,000 מ"ר כל אחד, הממוקמים מעל קומת קרקע הכוללת שימושים מסחרים ומעליה קומה נוספת הכוללת בחלקה מועדון ספורט וחדרי ישיבות לשירות דיירי המתחם. מבנה שלישי נמוך אשר קומת הקרקע שלו כוללת שימושים מסחרים ומעליה מבנה ציבורי שהכניסה אליו היא ממפלס הרחוב. קומת המסחר משתרעת על שטח של כ 6000 מ"ר בנוי ובנוסף רחבות, מעברים, כניסות ושירות לבניינים. שימושים עיקריים על פי התב"ע שבתוקף (תא/ 3255 ב'): מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים. שימושים בשפ"פ על פי התב"ע שבתוקף (תא/ 3255 ב'): ריהוט גן ורחוב, פרגולות וסככות, ספסלים, נטיעות וכיוב'. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אפניים.

1.2 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי :

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/מק/3952 - "בסר סנטר אילון" (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב:

- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. תכנית עיצוב אדריכלי ערוכה בקני"מ 1:250 וחוברת בקני"מ גרפי, (להלן "תכנית העיצוב").
- ג. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, הכוללת חתכים ופרטי פיתוח (להלן "תכנית הפיתוח").
- ד. נספח תנועה
- ה. נספח סביבה
- ו. הנחיות בניה ירוקה

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
 במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב:

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות: 3, 24, 48, בגוש 7095.

1.5 שטח תכנית העיצוב:

ברוטו 20.382 דונם, נטו 13.622 דונם.

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב:

בצפון: חלקה 2 בגוש 7095, בדרום: חלקות 42-43 בגוש 7095, במזרח: רח' הסוללים, חלקות 49, 47 בגוש 7095, במערב: רח' יגאל אלון.

1.7 יוזם תוכנית העיצוב:

ב.ס.ר ישראל נדליין



1.8 בעל הקרקע:

עיריית תל-אביב – יפו בחכירה לחברת הארגז בע"מ

1.9 עורך תוכנית העיצוב:

אדריכלות: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
 אדריכלות נוף: דן צור- ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ
 תנועה: דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 איכות הסביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
 יועץ בניה ירוקה-

1.10 מטרת תוכנית העיצוב:

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' מספר תא/מק/3952 - "בסר סנטר איילון".

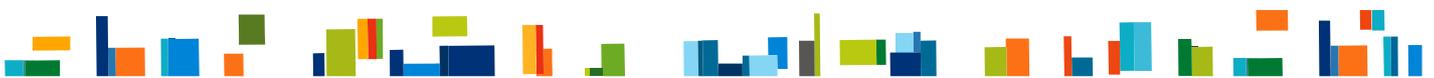
2.1 אופן העמדת המבנים בפרויקט:

בפרייקט שני מגדלים על דופן יגאל אלון ובניין שלישי נמוך.

- שיקולים אורבניים: שני המגדלים יושבים על קומת קרקע בתכסית גדולה יותר וממוקמים בנסיגה מדופן יגאל אלון. כך כלפי הרחוב מתקבלת מסה נמוכה של קומה מסחרית. בין המגדלים וקומת הקרקע המסחרית מעבר מרכזי מוגן.
- המגדלים יוצרים זוג ומהווים נקודת ציון הנצפים מנתיבי איילון ורחוב יגאל אלון.
- שיקולים סביבתיים: פיתוח הנוף של הפרוייקט משלב עצים וגגונים באזורי המסחר אשר מוקמו בהתאמה לבדיקת משטר הרוחות בפרוייקט ומאפשרים אזורי חוץ נוחים לשהייה בכל המתחם.

2.2 אפיון המבנים בפרויקט:

- א. **תיאור כללי**- קומת קרקע רחבה עליה משני צידי מעבר חוץ מרכזי. מעל קומת הקרקע שני מגדלים הבנויים כמראה אחד של השני. המגדלים בנויים ממסה משופעת של קיר מסך החודרת לתוך מסה משופעת בכיוון נגדי המשלב קיר מסך עם אבן. בקומת הקרקע מעברים מקורים לציבור.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**-
 - גובה המגדלים עד 45 קומות ולא יותר מ 165 מ' גובה יחסי.
 - גובה קומה טיפוסית 3.6 מ', קומת קרקע גבוהה 9.2 מ', קומת מרתף ראשונה בגובה של 6 מ', קומת מרתף טיפוסית בגובה 3 מ'.
- ג. **קווי בניין**- קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' מספר תא/מק/3952 - "בסר סנטר איילון".



2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – מעטפת זכוכית בשילוב עם חיפוי אלומיניום ואבן גרניט בהירה. החיפוי יתבצע בשיטה יבשה.
- ב. חלונות נפתחים.
- ג. סוג הזכוכית: שמשה כפולה (שתי שמשות בעובי 6 מ"מ כל אחת וביניהן מרווח אויר של 12 מ"מ) בגוון כחול אפור ברפלקטיביות מירבית של 15%.
- ד. **מרפסות גג** – בבניין מרפסות גג בשלוש קומות בלבד. על גג קומת הקרקע והקומה שמעליה, ובקומה 38. המרפסות מתוכננות כגג ירוק.
- ה. **סימון, שילוט ופרטים** - שילוט האזור המסחרי ימוקם במקום מוגדר לשילוט הממוקם במרכז הגריל לאורך כל קומת הקרקע. (מדוע לא בחזית החנויות- חלון הראווה)!!!! לאורך המעבר המרכזי המוגן ממוקמים אלמנטי הצללה קבועים הבנויים מקונסי פלדה עם חיפוי אלומיניום. אלמנטי הצללה משמשים גם קירוי לסגירת החורף.
- ו. **חזית חמישית**:
- הגגות הינם גגות ירוקים בעלי תכסית צמחית (צמחי כיסוי ועצים) במשולב עם חומרים יבשים כגון טוף, חלוקי נחל ודק עץ. תכנית הגגות ממשיכה את קווי התכנון מקומת הקרקע ויחד יוצרת תמונת פסיפס הנראית מהקומות העליונות.
 - מפלס הגגות יתחשב בעומק הדרוש לצורך הקמת הגיגון 60 ס"מ נטו וכן גומות מקומיות עמוקות יותר עבור העצים בעומק נטו של 1 מ' בהתאם לתכניות הפיתוח.
 - רוב המתקנים הטכניים ממוקמים על גגות המגדלים. על גג הבניין השלישי הנמוך ממוקמות מס' מערכות המוסתרות בגג בנוי.

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**:
- הכניסה למגדל נעשית דרך לובי רחב ידיים אשר ניתן להגיע אליו הן מהרחובות שמצפון ומדרום והן מהמעבר המרכזי הפתוח.
 - הכניסה לאזורי המסחר נעשית מהמעבר המרכזי המוגן ומהרחובות המקיפים את הפרוייקט.
 - כניסות לחניונים דרך הכבישים הצפוני והדרומי הניצבים ליגאל אלון ולסוללים.
 - בחזית החזית המסחרית שבמעבר המרכזי יהיו גגונים מאלומיניום.



ב. קומת הקרקע

- קומת קרקע מסחרית, לובי כניסה למגדלים ולמבנה הציבור, וכניסות לחניונים. בעת ההגשה להיתר יסומנו אזורים לסגירת חורף.

ג. שטחים משותפים בנויים

- אזור חניה לאופניים יוקצה בחניון ע"פ התקן הנדרש כולל מקלחות לרוכבי האופניים.

2.5 תנועה וחניה

הנגישות לחניון תתאפשר משני חיבורים בהתאם לנספח התנועה המנחה והמאושר של אזור התעסוקה ביצרון, נגישות אחת תוצע מהדרך הדרומית, החדשה, שבין הפרויקט ובין מגרשי "מוטורולה" / "אשדר" ונגישות שנייה תוצע מהדרך הצפונית הקיימת (רחוב "11"). פתרון החניה יינתן במסגרת חמישה מרתפים תת קרקעיים לרבות פתרון לרכבים תפעוליים, אשפה, ורכב דו גלגלי.

2.6 נוחות אקלימית ומטרדי רוח

בדיקת רוחות בוצעה בשלב התכנון המוקדם של התכנית. מסקנות הבדיקה יושמו והוטמעו בתכנון הפרויקט, לצורך טיפול במטרדי הרוח.

- גגון באיזור הכניסה ללובי המגדלים אמור לשבור את הרוח במעבר שבין המגדלים.
- נטיעות של עצים בוגרים בקוטר ----- בעת איכלוס המתחם כדי לאפשר נוחות מבחינת רוחות.

2.7 נגישות

פיתוח השטח מאפשר נגישות מלאה לכל חלקי הפרוייקט. הפיתוח אינו כולל מדרגות והשיפועים קטנים מ 2.5% בכל קומות המגדלים יש שירותים נגישים.

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.



2.8 מערכות

כללי: תנאי להגשת תכניות להיתר בניה תהיה הגשת נספח ע"י יועץ לבניה ירוקה ע"פ הנחיות המדיניות המאושרת. הנספח יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

א. **מתקני תברואה וכיבוי אש**- מאגרי המים של המבנה משולבים בגרעיני המבנה בקומות מרתפי החניה התחתונות ובקומה הטכנית העליונה בכל מגדל. נשמרת הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש. הצנרת הראשית מתוכננת בפיר צנרת ראשי בלובי הקומתי בכל מגדל, עם גישה לשטח הציבורי. מערכת הסילוקים נפרדת לחלוטין למי גשם, שפכים סניטריים, שפכי מסעדות וניקוזי מיזוג אויר. תותקן מערכת אשר תאפשר שימוש במים אפורים להדחת אסלות. ניקוזי מיזוג האויר ינוצלו להשקייה ע"י איגומם במאגר כיבוי האש במסגרת הבניה הירוקה. חדרי המכונות של בריכות הנוי יתוכננו בגעין מרתף המבנה ויכללו מערכות סינון וחיטוי. מונה מים ראשי לפרויקט ימוקם בכניסה לחניון מצד דרום. מוני המים המשניים יותקנו בארון פיר הצנרת הראשי.

ליד כל רחבת כיבוי יותקנו הידרנטים להסנקה למערכות הספרינקלרים וההידרנטים הפנימיים וברז שריפה כפול 3". ברזי השריפה ימוקמו בנישות בתוך המבנה ולא יעמדו חופשיים במרחב הציבורי. רחבות כיבוי האש יסומנו בשילוט בלבד.

הגישה לכל החדרים הטכניים תהיה מהשטח הציבורי הקומתי. מפרידי שומן לחנויות המזון יותקנו בתקרת המרתף העליון עם פתחי גישה עליונים לנוחיות הניקוי והתחזוקה.

ב. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדרי החשמל הפרטים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים במרחק של 3 מ' ממקום מאוכלס. חדרי גנטור וחדרי טרפו ימוקם מעל רמפות הכניסה לחנונים על מנת לאפשר איורור מקסימלי וללא פגיעה באיכות הסביבה. ישמר מרחק של 3 מ' ממקום מאוכלס ותשמר רמת הרעש הנדרשת בחוק העירוני.

ג. **מערכות מיזוג אויר** – תאור מערכות האנרגיה: שני הבניינים הגבוהים יצוידו במערך של 8 מכונות קירור ומשאבות מים, תפוקת הקירור המשוערת היא כ- 2500 ט.ק. 5 מכונות של 400 ט.ק. כ"א ו-3 מכונות 200 ט.ק. כ"א אחת מהמכונות הקטנות יותר תשמש למערכת 24 שעות ותקבל הזנה משדה זרם חיוני. הבניין הנמוך יצויד בשני מערכים של אספקת אנרגיית קירור, אחד עבור האזור המסחרי בבניין זה ובבניינים הסמוכים ושני עבור הבניין עצמו. תפוקת הקירור המשוערת למערך עבור האזור המסחרי כ-400 ט.ק., 2 מכונות 200 ט.ק. כ"א, והמערך השני עבור הבניין הנמוך עצמו כ-300 ט.ק., 2 מכונות 150 ט.ק. כ"א יעשה שימוש במערכות איקלום חוסכות אנרגיה.



ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - תאור מערכות איוורור חניונים: איוורור ופינוי עשן מהחניונים יבוצע ע"י $4 \div 3$ קבוצות של מפוחי איוורור ופינוי עשן שיותקנו בחדרי מכונות מעל קומת המסחר וישאבו אוויר מהחניון דרך קירות כפולים בצד המערבי והמזרחי של החניון ויפלטו אותו אל מחוץ לבניין דרך תריסי איוורור מתאימים במפלס תקרת קומת המסחר, בכמות של 8 החלפות אוויר בשעה, בנוסף יותקנו מערכות ניטור לגז CO.

במרכז החניון יותקנו מפוחי איוורור חיצוני שיספקו אוויר חיצוני לחניון משני צידי פיר אוויר מרכזי שיורד מהחוץ אל הקומה התחתונה של החניון לכיוון פתחי היניקה הנ"ל, כך שתיווצר שטיפה טובה של חלל החניון.

תאור מערכות איוורור מטבחים: בכל בניין יבוצעו הכנות של 4 תעלות נידוף אנכיות לשאיבת ריחות ביסוד מקומת המסחר. ההכנות יכללו תעלות אנכיות במבנה מתאים עם אפשרות לגישה לניקוי.

ישוריין מקום לתוספת 4 תעלות כנ"ל בהתאם לצורך.

על הגג יותקנו יחידות סינון אוויר מתאימות לדרישות איכות הסביבה שיפלטו את האוויר המסונן דרך ארובה מעל מפלס הגג העליון.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** -

1. בכל אחד מהבניינים תתוכנן הפרדת פסולת יבש/רטוב.
2. תשומת לב מיוחדת תוקדש לפינוי וטיפול באשפה של האזורים המסחריים.
3. אזורי אצירת הפסולת יהיו מאווררים לפי הנחיות משרד הבריאות.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות לעניין מיגון אקוסטי יבחנו במסגרת היתר בניה. תדרש חו"ד אקוסטית לעניין הרעש מתנועה בנתיבי איילון. תדרש התייחסות לעניין הרעש הצפוי בעת הבניה במידה ותקודם בשלבים. תדרש הנחיה לבידוד הרעש ממערכות המבנים- בעיקר המבנה הנמוך הסמוך למגורים.

ז. **תאורה** - תאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים לציבור תבחן במסגרת היתר בניה, תוך מאמץ לאפשר תאורה טבעית מיטבית למשרדים. יוגשו הדמיות יום ולילה.

2.9 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- קביעת הוראות לשפ"פ כולל זיקת הנאה לציבור בתשריט ובתקנון.
- המיקום הסופי מסומן בתשריט ואינו צפוי.
- תחזוקת השפ"פ תהיה באחריות ועל חשבון הבעלים. העירייה תהיה רשאית להיכנס בנעלי היזם בנושא תחזוקת שטח השפ"פ.
- השטחים הפתוחים ישמשו לטובת הציבור ולכן יהיו מונגשים וללא מעקות. רמת הפיתוח וחומרי הגמר יהיו איכותיים אבן טבעית, דק עץ וכו



- בפיתוח ישולבו אלמנטי מים, ברכות נוי ו/או שיקוף.
- התכנית תתייחס לתכנית העיצוב של המתחם

נספח פיתוח שטח

הוראות הכוללות:

- פרוט חומרי גמר: ריצוף אבן בשטחי המעבר בין המבנים וכן בתחום השפ"פ, חיפוי אבן ו/או מוזאיקה לבריכות הנוי והשיקוף.
- צמחייה ונטיעת עצים: עצי מגנוליה ישמשו כעצי הכוונה לאורך צירי ההליכה בהתאם לתכנית הפיתוח. עצי לימון ישתלו בתחום השפ"פ כאיזכור לעצי הפרדסים ובהמשך לקו התכנוני של המרחב הציבורי הסמוך. צמחיית גדול נחלים ומים תשתל בתוך בריכות הנוי וערוגות הווטלנד בהתאם לתכנית.
- זיקת ההנאה והשפ"פ הינם רציפים עם המדרכות העוטפות ומאפשרים מעבר רציף בכל נקודה ונקודה. שטחי המעבר והשפ"פ אינם עולים על שיפוע של 2.5%.
- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת ההנאה והשפ"פ.
- ספסלי ישיבה, אשפתונים ומתקני אופניים יהיו מפוזרים בתחום הפרוייקט. כמו כן, תתאפשר ישיבה בלתי פורמאלית על שפת חלק מגופי המים והערוגות.
- התאורה בתחום הציבורי תסופק ע"י תאורת הבניינים ותחזוק במידת הצורך ע"י תאורה שקועה בריצוף וכן עמודי תאורה דקורטיביים בתחום השפ"פ.
- מיקום כניסות ומפלסים:

1. הכניסות ללובי הבנייני המגדלים מהמעבר הפנימי תהיינה במפלס 15.30.

2. הכניסות ללובי מכיוון המדרכות הציבוריות ברחובות 8 ו-10 תהיינה 15.10 ו-14.85 בהתאמה ובהתאם לכבישים המתוכננים.

3. הכניסה למבנה הדו קומתי תהיה במפלס 16.00.

- עומק גנני מינימלי (יכול שיהיה יותר ממה שנקבע בתב"ע וכולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ')
- מתקני אופניים ישולבו בתחום השפ"פ המתוכנן בהתאם לצרכים שיוכתבו ע"י יועץ התנועה. חניית אופניים יהיו גם בתחום החניון התת קרקעי.



גמישות:

כל שינוי במבנה שאינו חורג ממסגרת קווי הבניין, הגובה המירבי, מיקום השפ"פ והמבנים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, לא יהווה שינוי לתכנית עיצוב זו. תכנית זו מחייבת לעניין קווי הבניין, הגובה המירבי, מיקום השפ"פ והמבנים. תכנית זו הינה מנחה לכל עניין אחר. אין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בניה. חישוב שטחי הבניה יהיה ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

2.10 חתימות:

עורך התכנית: אדריכלות: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
 אדריכלות נוף: דן צור- ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ
 תנועה: דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 איכות הסביבה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יוזם התכנית: ב.ס.ר ישראל נדל"ן
בעל הקרקע: עיריית תל-אביב-יפו בחכירה לחברת הארגז בע"מ

בישיבתה מספר 0012-11ב' מיום 25/05/2011 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הובא לאישור הועדה תכנית עיצוב ותכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית כנגזרת מהתכנית הראשית. מיטל להבי ברכה על הפרויקט וציינה את חשיבותו. כרמלה עוזרי בקשה לדעת מהם השימושים הספציפיים למבנה הציבור.

הועדה מחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי לתכנית מפורטת מספר תא/מק/3952 – "בסר סנטר איילון" ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.



התוכן	מס' החלטה
תא/מק/3952 - בסר סנטר איילון דיון בהפקדה	25/05/2011 2 - 0012-111ב'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

מיקום: מצפון- חלקה 2 בגוש 7095
ממערב- רח' יגאל אלון
מדרום- חלקות 42-43 בגוש 7095
ממזרח- רח' הסוללים, חלקות 47, 49 בגוש 7095

כתובת: יגאל אלון 94

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7095	מוסדר	חלק מהגוש	48, 24, 3	

שטח התכנית: 20.38

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: ב.ס.ר ישראל נדל"ן

בעלות: עיריית תל-אביב בחכירה לחברת הארגז בע"מ

מצב השטח בפועל: המתחם כולל מספר מבנים אשר מיועדים לפינוי והריסה, המשמשים כיום את מפעל הארגז בע"מ.

מדיניות קיימת: התחדשות אזור התעשייה ביצרון והפיכתו לאזור תעסוקה אשר ישלב תעשייה נקייה ומשרדים, מסחר, מוסד ציבורי ושטחים פתוחים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר): תא/ 3255 ב'
יעוד קיים: אזור תעסוקה + שפ"פ
שטח התכנון: כ- 21 דונם
זכויות בניה: ע"פ התכנית המתארית ניתן לממש:
ע"י אישור תכנית עיצוב אדריכלי 216% שהם כ- 44,025 מ"ר ביעוד תעסוקה.
ע"י אישור תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית ניתן להגיע לכ- 81,396 מ"ר כ- 450% ביעוד תעסוקה.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

- פירוט הרעיון התכנוני המוצג בתכנית תא/ 3255 ב' באמצעות תכנון מפורט למתחם. יצירת קומת קרקע מסחרית הכוללת מעברים לציבור. ומעליה שני מגדלי משרדים הפונים לרחוב יגאל אלון. בקצה המזרחי, על רחוב הסוללים מבנה נמוך המשלב מסחר בקומת הקרקע ולובי לשטח הציבורי. בקומה השניה 1,600 מ"ר עיקרי עבור שימוש ציבורי גובה הקומה יקבע ע"פ הצורך הפרוגרמטי. הכל ע"פ הנחיות בניה ירוקה שאושרו ע"י הועדה המקומית.
- יעוד: תעסוקה- מסחר ומשרדים

- שימושים : כמפורט בתכנית תא/ 3225 ב'- אזור תעסוקה הכולל : מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע, משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.
- שפ"פ : קביעת מיקום השפ"פ המשמש למעבר ולשהייה לבאי המתחם וסביבתו.
- ברחובות הגובלים יפותחו שבילים להולכי רגל ולרכיבי אפניים.
- חניה לרכב אופנים ודו גלגלי ממונע ע"פ התקן בעת הוצאת היתרי הבניה. חלק מהחניה תהיה חניה ציבורית.
- בהתאם להוראות התכנית להקים חניה תת קרקעית בשטח שמתחת לדרכים החדשות מצפון ודרום למגרש, ע"פ הנכלל בשטח המגרש המקורי.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

טבלת השוואה :

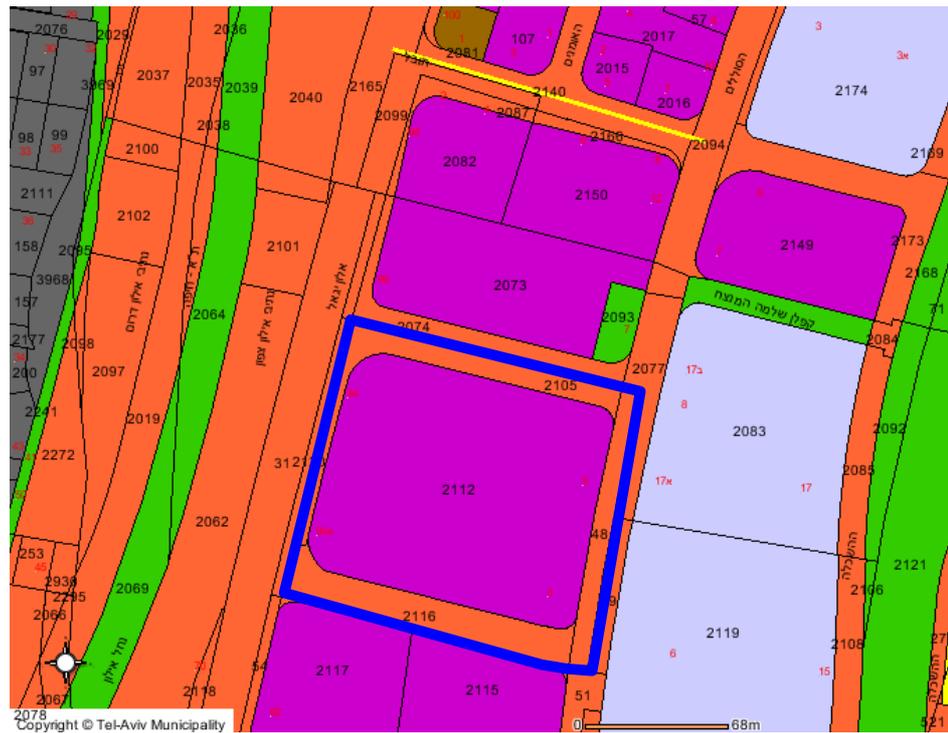
מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
450	450	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1600, 81,396 לתעסוקה ומתוכם, מ"ר עיקרי שטח ציבורי בנוי	1600, 81,396 לתעסוקה מתוכם, מ"ר עיקרי שטח ציבורי בנוי	מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	
עד 45 קומות	עד 45 קומות	קומות	גובה
עד 180 מ' גובה אבסולוטי	עד 180 מ' גובה אבסולוטי	מטר	
עד 60%	עד 60%		תכסית
ע"פ התקן בתוקף	ע"פ התקן בתוקף		מקומות חניה

זמן ביצוע :

אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

חוו"ד צוות :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. חתימה על הסכמים עם גורמי העירייה השונים.
 2. הסרת העתירה נגד הועדה המקומית.



חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/04/2011
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 14/04/2011

בישיבתה מספר 0012-11ב' מיום 25/05/2011 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הובא לאישור הועדה תכנית עיצוב ותכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית כנגזרת מהתכנית הראשית. מיטל להבי ברכה על הפרויקט וציינה את חשיבותו. כרמלה עוזרי בקשה לדעת מהם השימושים הספציפיים למבנה הציבור.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכמים עם גורמי העירייה השונים.
2. הסרת העתירה נגד הועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

משתתפים: דורון ספיר, נתן וולוך, מיטל להבי, שמוליק מזרחי, שמואל גפן, שלמה זעפראני, כרמלה עוזרי ואהרון מדואל.