



מינהל הנדסה
אגף תכנון העיר

פורום תכנון בראשות מה"ע
פרוטוקול מספר 21-0001
10/01/2021

בתאריך 10/01/2021 התקיים פורום תכנון בראשות מה"ע מס' 21-0001 בראשות אדרי' אהוד כרמלי.
הפורום התקיים בשיחת Zoom.

השתתפו :

- אורלי אראל – ס. מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון העיר
- לריסה קופמן – ס. מנהלת אגף תכנון העיר ומנהלת מחלקת תכנון מרכז
- יואב דוד, שושנה בר-לב, אלעד דמשק, בעז קידר - משרד אדריכל העיר
- אירית סייג-אוריון, מישה דנילוב- מחלקת תכנון יפו ודרום
- רבקה פרחי, אלון מטוס, טל מלץ – מחלקת תכנון מרכז
- פרנסיין דוידי, תמיר קהילה – מחלקת תכנון צפון
- נדיה חמלנסקי – מחלקת שימור
- מיכל גרוס, אירית לב-הר גבאי, אירינה זילברמן, אלון סיגלר - אגף התנועה
- חגית נעלי-יוסף, תמי כורם, יעל נויפלד – היחידה לתכנון אסטריגי
- חלל הלמן, מאיר אלואיל, פרידה פיירשטיין, אלנה דודזון, יבגניה פלוטקין - אגף רו"פ
- מיירי אידלסון – היחידה לאיכות הסביבה
- אריאל שפילקה - מחלקת מבני ציבור
- יוגב ויינר – מי אביבים
- אורית בן אסא – אגף מבני חינוך
- פרדי בן צור – עוזר מ"מ וסגן ראש העיר
- ענת חדיני – שירות משפטי
- גילה חן – מחלקת יעודי קרקע

הנושאים שנדונו :

1. תכנית עיצוב אשכול גנים ומעונות יום רבנו חננאל
 - תמר פרצוב, אדריכלית
 - הגר שוחם-סולן, אדריכלית
 - אסנת אבן, עזרה וביצרון
 - אליעד אסולין, עזרה וביצרון
 - עודד חזקיהו, יוני הר טוב – ניהול הפרויקט
2. מדיניות צפון פלורנטיין
 - עדן בר לוי דיין, שקד תמיר, ראם מאיר - בר לוי דיין אדריכלים
 - אסיף ברמן- ברמן ברוט אדריכלי נוף
 - לורית ליבוביץ'- יועצת פרוגרמטית בתחום כלכלה מקומית מקיימת.

3. תכנית ריב"ל קרסו

- עמי מור, רננה סמואלוב, ארתור יאשייב- יסקי מור סיון אדריכלים
- דן פרנס- קרסו נדלן.
- עירד שרייבר- דגש הנדסה
- טלי וקסלר- נחלת הכלל תכנון נוף
- גלי דולב, אודליה כהן- וקסמן גוברין גבע

4. תכנית הירקון 7

- אבנר ישר,
- יוני גרוסוסר
- מיכל אורן
- יוליה סטינקמפ
- יוסי אברהמי
- סתיו שמולביץ
- רותי וולובלסקי
- צחי דידי
- עודד גבולי

5. תכנית טבנקין 34-38

- גידי בר אורין, כרמית כחנא, אליה מונדרר- בר אורין אדריכלים
- אופיר גרינברג- יזם

6. תכנית עיצוב מתחם דבורה הנביאה ב'

- אדרי מעוז פרייס
- אדרי שלום טל
- אשר אלון- יזם
- אודי יוחננוף- יזם
- עפרה לוסטגימן, גלי גינאח - יזמים
- שני שטיין מאשלי לירן יזמים
- ניב רום מקבוצת כנען יזמים
- אדרי בועז שמאילוב מנחל הפרויקט
- אינגי רומינה כ"ץ - דגש הנדסה

מרכז הפודום – אלון גולדמן

בכבוד רב,

אהוד כרמלי, אדרי'

תפוצה: ליזמים ולמתכננים בהתאם לנושא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית:

7836 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: שלום טל מתכננת פיתוח ונוף: נוגה אלטר מתכנן תנועה: דני פוכס
 יועצת בנייה ירוקה: נוגה אלטר
 יזם: כנען התחדשות עירונית בע"מ, קים לוסינגמן ייזום ובניה בע"מ, אשלי לי-רן ייזום וביצוע בע"מ
 בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מצב השטח במועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מצב תכנוני קיים :

תבע ראשית : תא/4588
תביע תקפה : תא/738 ; 3/01/9 (תרשי"צ – חלוקת הקרקע ; תא/2389 (תכנית הרחבות)
יעוד קיים : מגורים, דרך
שטח התכנון : 7836 מ"ר
זכויות בניה : לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבנין ה-H אחרי הרחבה.
שטחי דירות קיימים : 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר
6 דירות בשטח של 92 מ"ר
16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר
ממוצע שטחי יח"ד קיימות : 71 מ"ר

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מאפשרת התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית קובעת בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38 מכוח תכנית המתאר תא5000.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

טבלת נתונים :

זכויות בניה : בהתאם לתכנית הראשית

עיקרי הוראות התכנית הראשית תא 4588

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדירות החדשות בפרויקט : 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.

8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

הדמיות המבנים



מבט מרחוב הצנחנים מכיוון דרום לצפון



מבט מכיוון דרום אל עבר בית אל 4 והשצ"פ

תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

1.2 אפיון המבנים בפרויקט

- ה. תיאור כללי – 4 מבני מגורים הבנויים בגובה 10 קומות מעל קומת קרקע. בחזית רחוב הצנחנים קומת הקרקע תשמש כחזית מסחרית עם קולונדה לאורך הרחוב ברוחב של 3 מטר.
- בנוסף מתוכננות זיקות הנאה להולכי רגל ולרכבים וכן שטח ציבורי פתוח במרכז המתחם.
- ו. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:
- מספר הקומות: קרקע + 10 קומות מגורים + גג למתקנים טכניים מעל קומה 11
גובה המבנים: 39.5 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- גובה קומות המגורים יהיה 3.3 מטר ברוטו
גובה המסחר יהיה 4 מטר ברוטו לפחות
- מפלס ה 0.00 של כל בניין יקבע על פי הרחובות הראשיים בהתאם למיקום של כל בניין ובכל מקרה לא יהיו הפרשי מפלסים בין הכניסות בחזית לבין הרחוב
- בית אל 4 : +28.55
בית אל 6-8 : +29.40
הצנחנים 2-6 : +30.70
הצנחנים 8-10 : +31.00
- הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר ובתנאי שלא יהיו הפרשי מפלסים עם הרחוב
- ז. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ התוכנית הראשית מס' מספר תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב'.
תותר הבלטת מרפסות זיו מקו בניין קדמי עד 1.2 מטר ובתנאי שלא יבלטו מעבר לחזית הבניין ביותר מ 2 מ'.
תותר בניית מרתפי חניה מעבר לקו המגרש ומתחת לתאי שטח 1,7,8 בהתאם לחסכם עם אגף נכסים בעיריית תל אביב או עם בעל הקרקע וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.

1.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים –
- חומרי הגמר יהיו חומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן בגוון בהיר יותר שילוב של גוונים אפורים, שחורים, ועץ.
 - הזכוכית תהיה עד לרפלקטיביות מירבית של 14%.
 - החזית המסחרית כלפי הרחוב תהיה מזכוכית שקופה, ללא אפשרות לסגירת החזית ואטימתה על ידי שימושים טכניים / תפעוליים למעט קירות / אטימה המוטפיעה בתכנית זו.
 - חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתרי הבניה
- ב. מרפסות -
- המרפסות תהיינה חזרתיות ללא אפשרות לתכנון מרפסות מדלגות.
 - מרפסות זיו יובלטו עד 1.20 מטר מקו הבניין
- ג. הצללות וסגירות חורף -
- יותר תכנון פרגולות במרפסות הגג ובמרפסות של הקומות העליונות בהתאם לתקנות החוק
 - לאורך חזית רחוב הצנחנים תהיה קולונדה המלווה את המסחר
 - פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו בהתאם להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ד. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

- ה. חזית חמישית
- תותר התקנת מתקנים טכניים במפלס הגג, המתקנים יוסתרו ולא יבלטו מעבר למעקה הגג העליון.
 - המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
 - בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון
 - גוון הגג יהיה בהיר
 - תותר הצמדה של חלק מהגגות שאינם מיועדים לשימוש מתקנים טכניים, לדירות שמתחת.
 - תותר הקמת בריכות שחיה בגגות ובתנאי שישאר מספיק מקום לדרישות הבניה הירוקה.
 - ישולבו בפרויקט גגות כחולים וירוקים וייצור אנרגיה בהתאם לדרישות היחידה לבניה בת קיימא לנושא.

1. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

1. יחס להנחיות מרחביות:

- בשל אורך החזיתות של המבנים וכן בשל הפניית המבנים ליותר מחזית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים לחזיתות הרחוב, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב, יתר הבינוי יהיה כפוף להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – אלא אם כן יצויין אחרת במפורש

2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב
- הכניסה אל הלובי מהרחוב תהיה במפלס המדרכה, מפלסי הכניסות הסופיים ייקבעו בעת הגשת הבקשה להיתר ותתאפשר גמישות במפלס ה 0.00 עד ל 0.5 מטר.
- הכניסה לבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה כחלק מהחזית המסחרית כמופיע בתכנית העיצוב.
- תותר יציאה מהלובי של המבנים אל השצ"פ אך הכניסה הראשית למבנים תהינה מהרחובות - לובי

ב. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותר פיצול לשני מפלסים, האחד בגישה ישירות מהרחוב והשני במפלס המעליות שבו יוגדר ה 0.00 וזאת על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים בין מפלסי החניון, הקרקע והמסחר.
- יותר תכנון דירות במפלס קומת הקרקע, לדירות אלו לא תוצמד גינה/חצר.
- בבניינים שלאורך רחוב הצנחנים קומת הקרקע תבנה בניסגה של 3 מטר מקו הבניין לאורך החזית המסחרית, לטובת תכנון קולונדה.
- בבניין בית אל 4 בקומת הקרקע יתוכנן שטח ציבורי בהתאם לדרישות עיריית ת"א.
- בקומת הקרקע יותר שימושים בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- בקומת הקרקע יותר חיבור של שטחי המסחר אל שטחים בקומה 1- בהתאם לתכנית ע/1

ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע תתאפשר בניית חדרים לרווחת הדיירים כגון: חדרי אופניים, חדרי עגלות, מועדון דיירים, מחסנים, מתקנים טכניים וכו'
- בכל קומות המבנה תותר בניית מחסנים וחדרים טכניים.
- חדרי אופניים וחדרי עגלות יבנו בקומות המרתף ו/או בקומות הקרקע.
- השימושים בקומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית תא/מק/4588 ולתכנית ע/1

2.8 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויחן מענה לדרישות ההגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.9 תנועה

- תקן החניה יהיה 1:1 לכל גודל דירה
- תקני החניה למסחר ולאורחים לרבות פריקה וטעינה יהיו בחפיפה עם החניות הציבוריות הקיימות בהיקף התכנית בתוך זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588
- פתרון החניה עובר השטח למבנה ציבור בבית אל 4 יהיה בתחום זכויות הדרך ובהתאם לתכנית תא/מק/4588
- ע"פ תכנית תא/4588 תותר בניית קומות מרתף בתכנית של 100% משטח המגרש.
- תותר בניית קומות המרתף מעבר לקו המגרש תחת חלק משטחי הדרך בתאי שטח 1,7,8,11 בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- במידה ותסתיים בניית חניון אחד מתוך שניים, בשני תאי שטח סמוכים, יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סטירית עם רמזור בהתאם לתכנית תא/מק/4588.
- תקן חניה לאופניים ודו גלגלי ע"פ התקן התקף וכן עמדות טעינה לרכב חשמלי, מספרן ומיקומן יהיה בתיאום עם אגף התנועה.

2.10 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

- חדרי השנאים עבור כל המתחם ייבנו בתא שטח 9
- התקנת צוברי הגז ותאפשר בתא שטח 9 ובתנאי שלא יעקרו עצים עבור מיקומו
- גמל מים לכל מגרש, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב. גמל המים עבור בית אל 6-8 יתואם בשלב היתר הבניה. הגמלים יתואמו בחיתר הבניה ויעמדו בדרישות העירוניות בנושא
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים:

- ע"פ התכנון המערכות בגג כוללות מ"א ופאנלים סולאריים לחימום מים. השימוש בחלק הנותר הפנוי ממערכות יתואם עם היחידה לתכנון בר קיימא לניצול מייטבי של הגגות בנושא גגות ירוקים/כחולים וייצור אנרגיה.

ג. מערכות מיזוג אויר –

- מערכות מיזוג האוויר ימוקמו במסתודי הכביסה. בדירות כלואות ובדירות שלהן אין מסתור – כביסה, יותקנו מערכות מיזוג האוויר בגגות המבנה.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחדיים –

- מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אויר מקומות החניונים בהתאם למופיע בתכנית העיצוב ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה. להילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- בכל הבניינים חדרי האשפה ימוקמו בקומת המרתף. בצנחנים 8-10. חדר ימוקם בתת הקרקע כאשר הכניסה אליו תהיה מהחזית הדרומית של המבנה.
- בקומת הקרקע יותרו חדרי אשפה קטנים יותר על מנת לאפשר את פינוי הפחים אל ידי מחלקת התברואה. העברת הפחים מחדרי האשפה בקומות התחתונות אל חדרי האשפה שבקומת הקרקע יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
- חדר האשפה בצנחנים 8-10 ישמש בנוסף גם עבור פינוי האשפה של מבנה הצנחנים 2-6. העברת הפחים מחדרי האשפה של הצנחנים 2-6 אל חדר האשפה של מבנה 8-10 יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה.
- כל זאת יתואם עם אגף התברואה ויקבל אישור לשלב תכנית העיצוב

1. כיבוי אש -

- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.
- מיקום רחבות ההיערכות עבור כיבוי אש יהיה על פי המסומן בתכנית ובתיאום ואישור רשות הכבאות.

2. פילרים ומתקנים טכניים

- הפילרים עבור מערכות חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכ"י יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. בכל מגרש, תיאום הסופי של המיקום ואישורו יבוצע על ידי היזם מגיש הבקשה להיתר ומול הגורמים המאשרים.
- **בכל מקרה כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

2.7 בניה בשלבים:

- ניתן יהיה להוציא היתר בניה לכל תא שטח בניפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים הכלולים בתכנית, בהתאם לתכנית תא/מק/4588, פרט לחובת ההקמה של חדר השנאים וצוברי הגז.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- בחזית הבניינים שלאורך רחוב הצנחנים תהיה זיקת הנאה בתחום הקולונדה. שטחים אלו יהיו המשכיים לשטחי המדרכות הצמודות.
- בין הצנחנים 2-6 לבית אל 6-8 ובתחום מבנה בית אל 4 תהיה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לשצי"פ בהתאם לתכנית תא/מק/4588
- תא שטח 4 ישמש כשצי"פ ויירשם על שם עיריית תל אביב.
- בין שני תאי שטח סמוכים תהיה זיקת הנאה לכלי רכב לצורך מעבר לחניון בהתאם לתכנית תא/מק/4588

3.2 פיתוח השטח

א. הוראת כלליות:

- **שטח פנוי מבנייה- ע"פ תכנית תא/4588 בשטחי המגרשים תותר תכנית בניה של עד 100%.** שטחי החלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצי"פ בתא שטח 4. תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא השהיית מי נגר בפרק הבניה הירוקה
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול /או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- **עצים חדשים במגרש יתוכננו כל 50 מ"ר ובמרחק של בין 6-8 מטר אחד מהשני ולפי רשימת עצים מומלצים של הנחיות העירייה, למעט בסביבת רחבות ההיערכות לפי דרישת רשות הכבאות.**
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - עצים חסכוניים במים בעלי צמיחה איטית שלא דורשת טיפול לעתים קרובות.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח השצי"פ בתא שטח 9 יהיה בהמשך לפיתוח השצי"פ, ללא גידור ובזיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור בכל שעות היממה.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- תותר חניית אופניים בפיתוח השטח בתחום שטחי המגרשים.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

- לא יותר בית גידול לצמחייה העולה על 50 ס"מ מפני הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים:

המתחם לא פוגע בזכויות השמש של המבנים והשטחים הציבוריים הנמצאים בתחום מינפת ההצללה הכוללת שלו.

הפרויקט נדרש לאלמנטים של הצללה בקיץ מכיוון שהוא חשוף לשמש ישירה, זאת יעשה ע"י הצללה חיצונית או בחירת זיגוג מתאים. בשטחים הציבוריים ההצללה תעשה ע"י פיתוח עצים מתאים.

ב. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מי נגר

פתרון מי הנגר לכלל המגרשים בתכנית יהיה בשצ"פ. מי הנגר מהמגרשים יטופלו ע"י הזרמה לשצ"פ וחלחול לקרקע

ד. חסכון במים יושג באמצעות:

- שימוש בכלים סניטריים חסכוניים, ברזים מקלחים ומכלי הדחה כפולים.
- שימוש בצמחייה חסכונית
- השקיה במנות באופן חסכוני ליצרית בית שורשים עמוק החוסך במים שפירים בהשקיה.

ה. איורור הדירות

- בחלק מהמבנים מתחת ל-20% מהשטחים מאווררים פסיבית (מפולשים), ע"פ דרישות התקן בנייה ירוקה. עם זאת, מתאפשר חלופת אוויר בכול החדרים ע"י הזיגוג בפרויקט ולא נדרשת מערכת אוויר צח.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

ז. דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית יצורף למסמכי התכנית. ריצופים

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

5. גמישות:

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו באישור הוועדה המקומית.
- במבנה בית אל 6-8 תותר גמישות בהעמדת המבנה, בעיצוב חזיתות המבנה, מיקום חדרים טכניים, מתקנים טכניים, חדרי אשפה וכו'. תיאום הבינוי במגרש זה יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר הבניה ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

- התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.
- בשל אורך החזיתות של המבנים וכן בשל הפנית המבנים ליותר מחזית אחת, אזי תותר בניית ממ"דים לחזיתות הרחוב, בהתאם למופיע בתכנית העיצוב.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. עבור תא שטח 2 : חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
5. תנאי לתחילת עבודות : אישור פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. עבור תא שטח 2 : ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת השטחים המשותפים של כל אחד מהמבנים בנפרד.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ח"ד משותפת למחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר:

ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית כמוצע, ובתנאי עמידה בדרישות הבאות:

1. יש להציג סקר עצים מעודכן תוך שמירה על מירב העצים בתחום התכנית. יש לשמור על עצים במקומות בהן מוצבות רחבות כיבוי אש, צוברי גז וכו'. התקנת צוברי הגז ותאפשר בתא שטח 9 ובתנאי שלא יעקרו עצים עבור מיקומו.
2. בהמשך יש לקבל אישור אגרונום העיריה לסקר ולמסמך טיפול בעצים בכל שטח התכנית (כולל שצ"פ).
3. יש לתאם עם אדריכל העיר את הנושאים הבאים:
 - חזיתות ועיצוב המבנים
 - הבלטת מרפסות מחזיתות הבניינים
 - תכנית פיתוח תוך התייחסות של אגף שפ"ע לתכנון.
 - בקומת הקרקע יותר פיצול לשני מפלסים, האחד בגישה ישירה מהרחוב והשני במפלס המעליות שבו יוגדר ה 0.00 וזאת על מנת להתגבר על הפרשי הגבהים בין מפלסי החניון, הקרקע והמסחר.
 - כמו כן יש לשפר את המפגש של הדופן הבנויה עם השצ"פ. יש להפנות חללים פעילים לחזית זו ולאפשר יציאה ישירה (מסחר, מהדוץ דיירים).
 - יש לתכנן חזית מסחרית שקופה ב-60% מהחזית לפחות.
4. יש לקדם תאום מול אגף שפ"ע ואגף הכנסות לתכנון השצפ ביצוע ואחזקה.
5. תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על התחייבות בנושא.
6. יש לסיים תאום מול היחידה לבניה בת קיימא כולל התייחסות לנושאים הבאים:
 - שילוב של גגות כחולים וירוקים ומתקני ייצור אנרגיה ואנרגיה סולארית. שטח פנוי מבנייה- בשטחי המגרשים תותר תכנית בנייה של עד 100%. שטחי ההלחול עבור כל המגרשים בתכנית יהיו בתחום השצ"פ בתא שטח 4.
 - תכנית העיצוב תכיל הוראות לנושא שהיית מי נגר
7. יש לסיים את התאום עם אגף התנועה לנושא נספח התנועה טרם הוועדה בנושאים הבאים:

- הצגת פתרון זמני למקרה ותסתיים בניית חניון אחד מתוך שניים, בשני תאי שטח סמוכים, יותר פתרון זמני ליציאה וכניסה לחניון באמצעות רמפה חד סיטרית עם רמזור בהתאם לתכנית תא/מק/4588.
 - יש להציג אפשרות הגעה עם אופניים לחדרי האופניים המתוכננים ומיקום חניות בפיתוח.
 - מספר ומיקום עמדות לטעינת רכב חשמלי.
8. יש לקבל התייחסות אגף התברואה לתכנון התברואה בתכנית כולל שימוש בחדר אשפה בצנחנים 8-10 גם עבור הצנחנים 2-6. (העברת הפחים מחדרי האשפה של הצנחנים 2-6 אל חדר האשפה של מבנה 8-10 יבוצע על ידי חברת הניהול של כל מבנה- הנושא יגובה בהתייחסות לנושא חברת האחזקה).

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

ס. מה"ע	מברכת על התכנית
אדר' העיר	יש לסיים תאום בנושא חזיתות הבניינים ותכנית הפיתוח.
רישוי	יש לוודא מעבר תשתיות שמעוגן בתב"ע. אחרת מדובר בהקלה.
תנועה	התכנית תואמה והועברו הערות לנספח התנועה האחרון שהוגש. יש לתאם את השינויים בזכות הדרך (גאומטריים) והתאמתם למדיניות התקפה.
תיאום הנדסי	יש להגיש מידע לתכנון הכוללים את הרחובות המקיפים את המתחם, לקבלת מידע והנחיות.
מי אביבים	יש לבצע תיאום עם מח' תכנון של מי אביבים כולל הגשת כלל הנספחים והתשריטים. מצד שני של רחוב בית אל ישנו תב"ע אחי דקר - יש להתאים תשתיות לפי תב"ע מאושרת. מים: ברח' בית אל קו קוטר 10" שנת הנחה 2017 ברח' הצנחנים קו מים 6" שנת הנחה 1968 בדבורה הנביאה קיים חיבור 4" שנת הנחה 2002 ביוב: ברח' בית אל קו קיים קוטר 20 ס"מ. לשים לב קיים חיבור בתוך המגרש קוטר 15 שנת הנחה 1969 – יש להעתיק אותו מהמגרש. רח' צנחנים קו ביוב קוטר 20 ס"מ שנת הנחה 1967 ניקוז: יש לשים לב קו ניקוז בצומת בית אל הצנחנים צמוד למגרש קוטר קו 60 שנת הנחה 1966 יש להציג פתרונות ניהול הנגר במגרשים ודוח הידרולוג.
אסטרטגית	ישנו נוהל עירוני לחחלטה על השימוש ויש לוודא כי השימוש שנבחר עבר בנחל העירוני.
מבני ציבור	אין הערות מיוחדות.
צוות	תכנית עיצוב לתכנית התחדשות עירונית שתקבל תוקף בקרוב. מבנה ציבור – שטח ציבורי בנוי עבור דירות לשילוב אנשים עם מוגבלויות בקהילה. תאום מול מינהל שירותים חברתיים ומשרד הרווחה. יתואם גם מול מבני ציבור. החקצאה לדירות שילוב מתואם מול היחידה האסטרטגית.

זים (אשר אלון): מודה לצוות, מציזו השני של הרחוב אנחנו מקדמים תכנית גדולה ונשמח להתקדם בהתאם.

החלטת מה"ע:

מאשר קידום התכנית לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הנ"ל, לחו"ד הצוות ולקבלת תוקף לתכנית הראשית.