

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח – אחרי ועדה

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תע"א תא/תעא/3312/א (3)

מספר תב"ע - תא/מק/3312/א "קהילת ריגה 2"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תע"א 3312/א (3) מספר תב"ע – תא/מק/3312/א שם התב"ע "קהילת ריגה 2"			
אושרה בישיבות :			
תאריך 24/12/2025 פרוטוקול 25-0024 החלטה מס' 7			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת חמשנה ליאור ניקיטין
א.ר. טל	ל.מ.	א.ק.ל	תאריך.....

עו"ד
קומית

27-04-2026

י.ר.

1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

תל אביב-יפו: קהילת ריגה 2, מבצע קדש 50, קהילת ורשה 43.

מיקום:

ממזרח: בניין מגורים בשלבי סיום בניה, מצפון: מבצע קדש, מדרום: קהילת ורשה, ממערב: קהילת ריגה.



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק מהגוש	1354	

1.3. שטח התכנית:

2351 מ"ר

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: רני זיס אדריכלים
 זיס: שבירו יזמות ובנייה
 יועץ פיתוח: יובל כהן, פרח ויובל כהן תכנון ופיתוח נוף
 יועץ תנועה: אבירם אגאי – דגש הנדסה
 יועץ בניה ירוקה: יפעת סלע, סלע בניה ירוקה ומתקדמת
 יועץ אשפה: נעם נחמני, KVS
 אגרונים: גיל רוזנברג, רוזנברג איכות חיים בע"מ

1.5. מצב השטח בפועל:

השטח שבגבולות קווי הבניין פנוי מבניה, בתחום זה קיימות תשתיות שונות ועצים. בשטח שבגבולות המגרש, אך לא בגבולות הבניין, נבנתה הרמפה המשותפת למגרש הנ"ל ולמגרש השכן שנמצא בשלבי סיום הביצוע, המגרש השכן נדרש לבנות את הרמפה שנמצאת בשטח המגרש הנ"ל, אך משרתת גם את המרתפים שבתחומו.

1.6. מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תכנית מח/3312 א
 יעודים: מגורים, משרדים ומבני ציבור.
 התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

תכנית מח/3312 א -

התכנית הינה תכנית מפורטת בשכונות נאות אפקה א' והדר יוסף בתל אביב, שמטרתה ליישם את עקרונות התכנון של תכנית מחוזית קודמת (מח/3312). התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים, תכנון מחדש של שני מתחמי מגורים, הרחבת דרכים לשיפור התשתיות העירוניות (למשל, יצירת רצף לרחוב קהילת ריגה), והסדרת השימושים בקרקע – כולל ייעוד למגורים, מבני ציבור, חניה ושטחים פתוחים. בנוסף, התכנית מעגנת הוראות בניה מפורטות וקובעת גבולות חלקות בהתאם לעקרונות התכנון העירוני המעודכן.

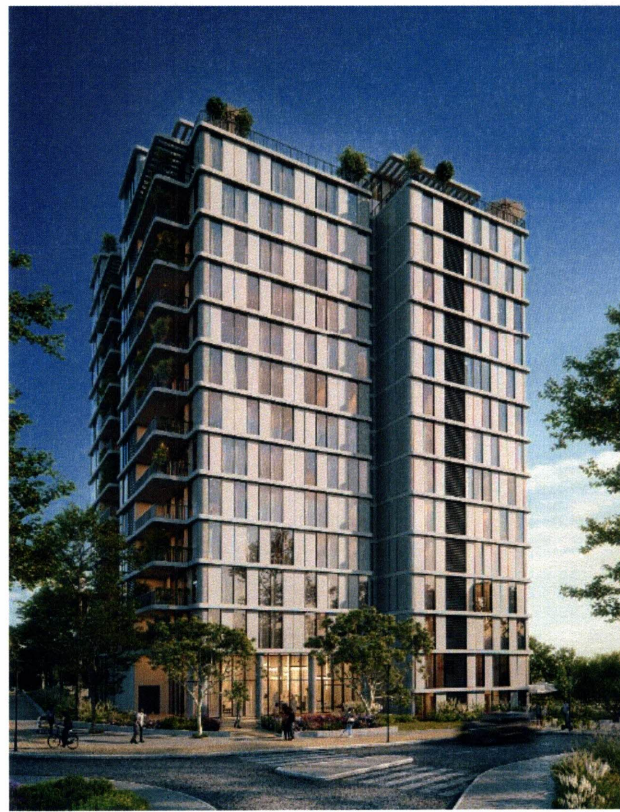
1.7. מצב תכנוני מוצע:

מגרש 1354 הינו אחד משלושה מגרשים בגוש 6625 הממוקם בשכונת הדר יוסף, ומאופיין בייעוד למגורים.
 במגרש מתוכנן בניין בן 15 קומות מעל הקרקע ו3 קומות מרתף, עם רמפת כניסה לחניונים שנמצאת בזיקת הנאה לכלי רכב עבור המגרש השכן. המגרש השכן החל בתהליך הביצוע ועל כן הרמפה נבנתה על ידי המגרש השכן וכבר קיימת בשטח.
 קומת הקרקע של הבניין מתחלקת לשני מפלסים בעקבות השיפוע הקיים במגרש, התאמות למפלסי המגרש השכן ותכנון של סך הדירות עד מגבלת גובה הבניין הקיימת במגרש.

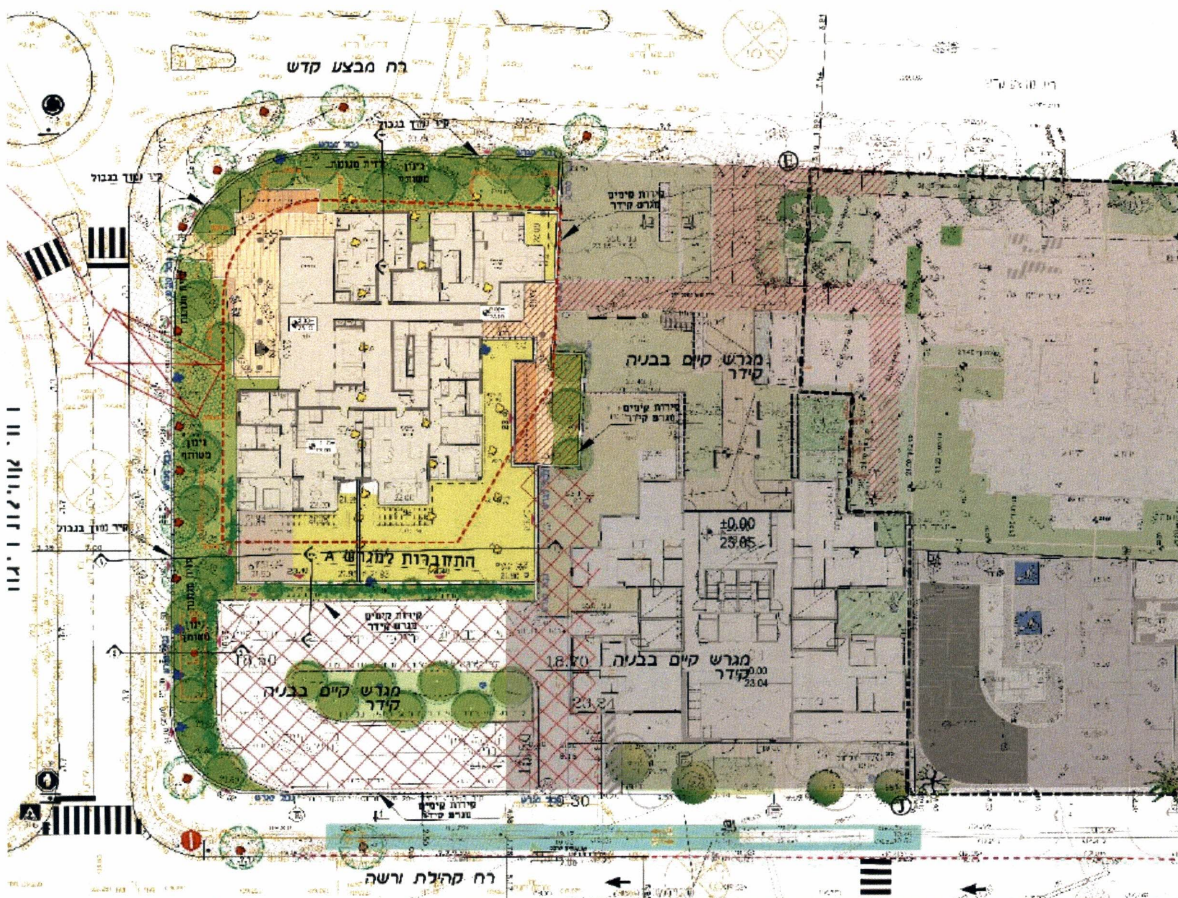
1.8. טבלת נתונים:

נתונים	תכנית X
שטחים עיקריים	מח/3312 6,325 מ"ר
שטחי שירות	מח/3312 2,600 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
גובה	מח/3312, ג'1 14 קומות מעל מפלס הכניסה+ג'1
	70 מטר מעל פני הים
תכסית מרתפים	מח/3312 80 % משטח המגרש

1.9. הדמיות



1.10. פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי-

בניין הממוקם במגרש ובו שלוש חלקות בייעוד למגורים בלבד. הבניין בן 16 קומות וממוקם במפגש רחובות מבצע קדש וקהילת ריגה. קומת הקרקע כוללת לובי דיירים, דירות גן ושטחים משותפים לרווחת הדיירים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים-

בניין בן 16 קומות הכולל קומת קרקע ו-14 קומות מגורים וקומת גג, המשמשת בחלקה למגורים כחלק מתכנית ג'1. גובה מקסימלי יהיה 70 מ' מעל פני הים. קומת הקרקע מחולקת לשני מפלסים: המפלס הצפוני, המכיל את לובי הכניסה ודירת מגורים - $23.10=0.00$ ומפלס עם רחוב קהילת ריגה. המפלס הדרומי - $22.00=0.00$ ומפלס על השטח הפתוח בין המבנים ממזרח, המכיל 2 דירות מגורים ונמוך ב-1.10 מהמפלס הצפוני.

גובה קומת קרקע -

מפלס צפוני 4.88 מ'

מפלס דרומי 2.99 מ'.

גובה קומה טיפוסית 2.99 מ'.

גובה מרתף עליון נע בין 2.8 מ' לבין 4.6 מ'.

קווי הבניין בהתאם למפורט בתכנית מתאר מס' תא/3312/מח', יהיו 5 מ' לחזיתות הרחובות והמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ' וקו הבניין לשצ"פ-0 מ'. קווי הבניין למרפסות על פי נספח הבינוי, מנחה כי המרפסות לא יבלטו מקווי הבניין.

ג. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות- סה"כ 55 יחידות דיור -

<u>דירה בינונית-גדולה</u>	<u>דירה גדולה</u>	<u>דירה גדולה מאוד</u>
דירות בין 86-105 מ"ר	דירות בין 106-120 מ"ר	דירות מעל 121 מ"ר
3-4 חדרים	4-5 חדרים	מעל 5 חדרים
14 דירות בבניין	2 דירות בבניין	39 דירות בבניין
25%	4%	71%

2.2. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים-

חומרי הגמר בבניין יהיו על פי רב מבוססים על לוחות קשיחים כדוגמת Honeycomb או חומר דומה מרצפה לתקרה, וביניהם פתחים מזוגגים מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיביות מרבית של 14%. בין הקומות יהיו קורות אופקיות, אשר יהיו מחופות בטיח בגוון לבן או אפור בהיר. גווי לוחות החיפוי יהיו בגוון לבן או גון בהיר מאד.

ב. מרפסות-

בבניין יהיו מרפסות משולבות בחזית ליצירת חזית אחידה וגם מרפסות בולטות בהתאם לעיצוב הייחודי של הבניין, כאשר יהיה חיבור אופקי של קורה היקפית כדי לאפשר עיצוב המשכי וזורם. המרפסות אינן בולטות מעבר לקו הבניין ולא יהיו מדלגות בהתאם להנחיות עיריית תל אביב. מרפסות הגג אינן בולטות מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקות המרפסות יהיו מעקות מסגרות.

ג. מסתורי כביסה-

כלל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ד. הצללות -

מרפסות הבניין מתוכננות זו מעל זו במבנה אנכי, כך שכל מרפסת משמשת גם כאלמנט הצללה למרפסת שמתחתיה. תצורה זו מאפשרת הצללה פסיבית יעילה תוך שמירה על אחידות צורנית לחזית הבניין.

הצללת קומת הפנטהאוזים מתוכננת כהמשך ישיר של חומר התקרה של הקומה, עם פתחים המאפשרים חדירת אור ואוויר. הנסיגה של אלמנט הצללה זה ממעקה הגג נע בין 225 ס"מ ל-280 ס"מ.

ה. שילוט -

לא מבוקש שילוט.

ו. חזית חמישית -

תכנית מתאר מקומית ג'1 חלה על המגרש, ומטרתה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים, לשפר את עיצוב הבניין ולטפל בחזית החמישית. תותר הגדלת שטח חדר היציאה לגג, כאשר בקומה העליונה יש בבנין 2 דירות ולכן ישנה תוספת של 2 חדרי יציאה לגג. הגג מכיל מרפסות גג של דירות הפנטהאוז ומערכות טכניות הממוקמות בהסתר מחדרי היציאה לגג. המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה (מצורף נספח אקוסטי).

ז. תאורה אדריכלית -

לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

2.3. קומת קרקע/קומת הכניסה**א. קומת הקרקע**

בקומת הקרקע 3 דירות גן, לובי כניסה ושטחים משותפים בנויים. קומת הקרקע מחולקת לשני מפלסים, כאשר המפלס התחתון הוא בגובה 22 מ' מעל פני הים והעליון בגובה 23.10 מ' מעל פני הים. חלוקת קומת הקרקע לשני מפלסים תוכננה כתוצאה ממגבלות גובה הבניין והשיפוע של הפיתוח במגרש. במפלס העליון יש את לובי הכניסה הראשית והמשנית, דירת גן אחת וחדרי השירות ובמפלס התחתון 2 דירות גן.

ב. כניסות המבנים

הכניסה הראשית לבניין מופנית למפגש הרחובות מבצע קדש וקהילת ריגה, בחלק הצפון מערבי של המגרש. הכניסה המשנית היא ממפגש הבניינים שממוקמים מזרחית לבניין. שני הכניסות ממוקמות במפלס העליון של קומת הקרקע.

הכניסה לחניון היא מהרמפה המשותפת למגרש השכן, הממוקמת בחלק הדרומי של המגרש והכניסה אליה מרחוב קהילת ורשה.

ג. שטחים משותפים בנויים

שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים בבניין ומהלובי של הכניסה הראשית בקומת הקרקע ומהכניסה המשנית שמתחברת לשני הבניינים הסמוכים. בקומת מרתף 1- ישנם חללים מערכות הבניין וחדר של חניות אופניים.

2.4. נגישות

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

2.5. תנועה

- תכנית מרתפים, תקן חניה, רמפות מס' חניונים, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בהתאם לנספח התנועה והחנייה.
- רמפת הכניסה למרתפים ממוקמת ברחוב קהילת ורשה, רחוב הממוקם בחלק בדרומי של המגרש. כביש הגישה לרמפה נמצא חלקו בשטח המגרש ובחלקו בשטח המגרש השכן, כאשר הרמפה כולה נמצאת בשטח המגרש. המעבר מהרמפה לחניוני הבניין מתבצע דרך החניונים/המרתפים של המגרש השכן.
- תכנית מרתפים תהווה 80% אחוז משטח המגרש.
- תקן חניה יהיה על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. על פי תקן 1.3: 1 סך מספר החניות לרכב יהיה 75.
- תקן חניה לאופניים יהיה 2 לכל יחיד, סך מספר החניות לאופניים יהיה 110.
- החניות אופניים מתוכננות בחלקן (35 חניות) בפיתוח באזור אחד המיועד להן בחלק המזרחי של המגרש והשאר (75 חניות) בקומת מרתף 1- בתוך חדר ייעודי לחניות האופניים, המחולק לחניות רגילות ולחניות בשתי קומות, ללא חניות בתליה. הגישה לחדר אופניים היא דרך מעלית אלונקה. השטח המוקצה לחניות האופניים בקומת הקרקע לא עולה על 10% מהפיתוח.
- רחבת כיבוי אש תמוקם על רחוב קהילת ריגה, בצידו המערבי של הבניין ממול רחבת הכניסה לבניין.

2.6. מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים:** חדר מוני חשמל, משאבות מים ומאגרים ממוקמים במרתף העליון. חדר שנאים ממוקם במרתף הבניין השכן ברחוב קהילת ורשה.
- ב. **תאים פוטוולטאים:** בג המבנה מתוכננים כ- 36 קולטי PV, אשר ישמשו לחימום מים ויתנו מענה בהתאם לתקנה 24 לקוד הבניה. הקולטים ממוקמים בקומת הגג (בקומה 15) מעל האזור הציבורי של דירות הפנטהאוז, לבין הגג העליון שממוקם מעל הגרעין. בקומה 15 מתוכנן מעקה מסגרות קבוע ובג העליון מתוכנן מעקה בטיחות מתקפל.
- ג. **חימום מים:** מערכת חימום המים תהיה באמצעות דודי חימום מים בשיטת משאבוס חום באופן שייתן מענה לתקנה 24 לקוד הבניה.
- ד. **מערכות מיזוג אוויר:** לכל יחידת דיור יבוצע בפועל מערכת מיזוג-אוויר מסוג מיני VRF ואו אינורטר. חלק מהיחידות ימוקמו בג המבנה וחלק ימוקמו במסתורי הכביסה בדירות השונות.

ה. **איוורור חניונים:** מיקום פתחי כניסה אוויר לחניונים יוטמעו במבנה ויהיו מכיוון רמפת הכניסה לחניון ומיקום פתחי פליטת אוויר מהחניונים יעלו לגג הטכני והפיר שחרור עשן יעלה עד לגג הבניין. לא יותר שילובם בפיתוח.

ו. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור**

- אצירת אשפה בבניין תתבצע באמצעות חדר השלכה בכל קומה הכולל: שני שוטי אשפה המובילים אל שני דחסנים מקטיני אשפה
 - שוט אחד מיועד לפסולת מעורבת (רטובה)
 - שוט שני מיועד לפסולת אריזות (יבשה)
- דירות הגן והקומה הראשונה ישליכו את האשפה לחדר אשפה ומחזור בקומת הקרקע, אנ לחילופין דרך חדר השלכה בקומה 2.
- חדר מיחזור לנייר + קרטונים ימוקם בקומת הקרקע.
- ריכוז הפסולת יעשה בחדר אשפה סגור ומוצנע.
- חדרי האשפה יהיו מאווררים וממוזגים בהתאם לתקנות ולהנחיות אגף תברואה.

ז. **כיבוי אש**

רחבת כיבוי אש תוצב כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום הרחבה וסימונה יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1. שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- החצר המשותפת היא שטח פרטי המיועד לכלל דיירי המגרש. יש להקפיד על עיצוב ותכנון המרחב כך שיתאפשר מעבר נגיש לכל הדיירים, וכן ניהול נכון של מי נגר דרך מערכות גינון מתאימות.
- זיקות ההנאה יהיו בהתאם למסומן בחוברת העיצוב.
- בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה וכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא מדרגות או מכשולים.
- בין הבניינים מתוכנת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים, החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין המגרש השכן הצמוד (קידר) במרחבים אלו יותרו שטחים מגוונים, נטיעות עצים, ריצופים חניות אופנים ורהוט גן.

- בחזית לרחוב קהילת ריגה, מול רחבת הכניסה, המרווח הקדמי יפותח ברצף תכנוני עם המדרכות הגובלות ללא מדרגות.
- חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובהתאם להסכם תחזוקה מול העירייה. גמר קירות הפיתוח יהיה כרצף המשכי למתחם הצמוד (קידר) שפה אחידה לחומרי הגמר.
- לאורך כל חזית המגרש הפונה לרחוב תתבצע שתילה וניהול גינות, למעט באזורים בהם יש שביל גישה או כניסה לרכב חרום. יש לשתול עצי צל רחבי נוף ושיחים בגובה מתאים ליצירת צל והפחתת החום. יש לתכנן את הגינות כך שיתאפשר קשר פתוח עם חזיתות המבנים הסמוכים והרחוב. יש לשתול עצים מרשימת העצים המומלצים לצל, בכפוף לאישור אגף הגינות העירוני.
- לא תתאפשר חניה עילית בחזיתות המגרשים הקדמיות.
- לא יוקמו גדרות בגובה שיפריעו למראה החזיתי של המגרש הקדמי. גדרות יוכלו להיות בגובה מקסימלי של 50 ס"מ לאורך החזית או המדרכה המלווה בגבול המגרש.
- בין הבניינים מתוכננת חצר פנימית עם גישה לאגפי המגורים. החצר הפנימית משמשת גם למעבר רגלי בין המגרש השכן הצמוד. במרחבים אלו יותרו שטחים מגוונים, נטיעת עצים, ריצופים, שבילי הליכה, חניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.

3.2. פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- שטח פנוי מבנייה
 - 20% משטח המגרש פנוי מבניה.
 - 19% משטח המגרש מוקצה לשטחים מחלחלים, עבור ספיגה מספקת של מי הנגר והחזרת המים לשטחי החלחול.
 - השוחה והקידוח ימוקמו בחזית המערבית של המגרש, הפונה לרחוב, לצורך גישה ותחזוקה. מי הנגר יופנו משוחות סינון הקדם לקידוח החדרה בממוקם בתחתית שוחות השחייה. הנפח המינימאלי של שוחות ההשחייה יהיה 15 מ"ק.

- הוראות לשתילת צמחים ונטיעת עצים

- בתחום המגרש יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - א. ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים, מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - ב. בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים, קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - ג. גודל גוש השורשים של שתילי העץ יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - ד. העצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים מאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב יפו שבתוקף.

ה. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל בית גידול של 14,7 או 28 מ"ק בהתאמה.

ו. יינטעו לפחות 6 עצים בגודל שלא יקטן מגובה של 4.6 מ' ובעלי קוטר גזע של לכל הפחות 22 ס"מ בגובה של מטר מהאדמה. העצים יינטעו ברצועת הגינון בפינה הדרום מערבית של המבנה, ולפי המיקומים המופיעים בתוכנית העיצוב. נטיעות העצים יהיו באישור ותיאום מול אגף שפ"ע.

- הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- קיר הבטון יחופה באריחי אבן מעובדת, תוך שימוש בחיפוי התואם למגרש הצמוד (קידר) אשר בבניה בגמר כורכרית כולל קופינג. ללא גדרות קלות בגבול המגרש עם המדרכה.
- שביל הכניסה המרכזי יהיה מרוצף בריצוף איכותי כגון גרניט, אפור כאשר אפשרות נוספת היא שימוש בשביל בטון צבוע בגוון כורכרי, שיהיה תואם לחיפוי של הקירות והגדרות באזור. בכל מקרה כמקדם הגנה R11
- שביל המתחבר לחצר הפנימית יבוצע בחומר גמר זהה לחצר הקיימת
- פרטי המתכת, כמו מעקות וגדרות (לחצרות הפרטיות), ייצבעו בגוון תואם לגדרות המבנה, על פי דוגמת הגדרות בצבע (RAL 7005) או בעיבוד נירוסטה עם גימור מט.

- חזיתות פיתוח:

- חזיתות רחבת כניסה - עקרונות התכנון כוללים המשך ישיר של רצועת ההליכה מבחינת ריצוף, גינון ותאורה, תוך הדגשת כניסות המבנים ורחבות הכניסה באמצעות ריצוף שונה וערוגות שתילה. הרחבות תכלולנה עצי צל ואלמנטים להצללה.
- חזיתות דירות מגורים - רצועת הגינון תהווה רוחב של לפחות 1.5 מטר, עם אופציה להרחבות לצורך נטיעת עצים.
- לא תותר הצבת גדרות קלות מעל קירות ההפרדה מסביב לחצרות או מחסומים בגבול המגרש, והשתילה תכלול שיחים ועצים שתואמים את אופי הרחוב.

- חצר משותפת:

החצר המשותפת היא שטח פרטי המיועד לכלל דיירי המגרש. יש להקפיד על עיצוב ותכנון המרחב כך שיתאפשר מעבר נגיש לכל הדיירים, וכן ניהול נכון של מי נגר דרך מערכות גינון מתאימות.

- עצים קיימים:

שימור-

א. יש לשמר עצים בוגרים. עץ בוגר המתוכנן לשימור ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. לכל עץ יש להקצות שטח שימור שלא יפחת מקוטר של 3 מטר סביב גזע העץ, המוגדר כתחום מוגן שימנע פגיעה בעץ.

העתקה-

א. עץ בוגר שנמצא בתחום ישמר, ואם יש צורך להסירו או לבצע בו טיפול מיוחד, ייעשה כך לפי ההנחיות והאישורים הנדרשים.

ב. עצים להעתקה: גדרות הגנה יוקמו סביב העצים לשימור, ויאפשרו שימוש בשטח העץ או מתחתיו בלי לגרום נזק לעץ או למבנה שלו. במקרה בו יש צורך להעתיק עץ ממקומו, יוגדר שטח מוגן ומגודר עבור העץ, והעץ יועתק בצורה בטוחה תוך ליווי מומחים. אחרי ההעתקה, יש לשמור על טיפול והגנה נאותה לעץ.

כריתה-

א. אם העצים דורשים כריתה או הזזה, יש לבצע את הפעולות בהתאם לחוקי שימור העצים, תוך קבלת האישורים הנדרשים מהרשויות המוסמכות לכך.

עצים שיש להעתיקם יועברו למקום מוגן במתחם ויקבלו טיפול המשכי מתאים להבטחת הישרדותם.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 של שלושה כוכבים ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. **דרי"ח רוחות** - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

מחקירת הרוחות במפגש עם המבנים, לא נמצא פוטנציאל לחריגה מהקריטריונים של רוחות לא נוחות ולא בטיחותיות במקומות הרלוונטים, למעט במהירות 20 קמ"ש נמצאה נקודה מינורית אשר מגיעה ל-0.02 אחוז מהזמן בצד דרום מערב הבניין.

ב. **דרי"ח הצללות והעמדת המבנים** - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

המבנה המתוכנן אינו פוגע בזכויות שלש של מבנים בסביבה ואינו מצל על מבנים קיימים או מאושרים.

מבנים ושטחים בחותם הצל-

- חזיתות: כלל החזיתות בחותם הצל עומדות בדרישות הקריטריון.
- גגות: כלל הגגות בחותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.
- שטחים פתוחים: השטחים הפתוחים החותם הצל עומדים בדרישות הקריטריון.

מבנה מוצע-

- חזיתות: חזית הפרויקט עומדת בדרישות הקריטריון.
- גג המבנה: גג המבנה המוצע עומד בדרישות הקריטריון.
- שטחים פתוחים בתחום הפרויקט: השטחים הפתוחים עומדים בדרישות הקריטריון.

ג. יעילות אנרגטית

פרויקט זה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג

האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B.

ד. ניהול מי נגר - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

18.8% משטח המגרש ישמרו פנויים מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ללא כל חיפוי לרבות ריצוף מחלחל. עפ"י התב"ע נדרש 15%.

הפיתרון ההידרולוגי שתוכנן הינו ניקוז מי הגגות והמרפסות בלבד, בנוסף יותקן גג כחול בקבילת 20 ליטר/ למ"ר, בעובי של 80 מ"מ לשטח שלא יקטן מ-184 מ"ר. אין צורך בפתרונות נוספים כגון ריצוף מחלחל. לדו"ח המלא יש לראות נספח מצורף. הדו"ח ותכנית לניהול נגר בפרויקט נכתב ע"י צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ.

ה. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיה שטחי הגינון בתחום המגרש. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. איורור הדירות - מצ"ב דוח כקובץ נפרד

המסמך המצורף מרכז את איורור הדירות, הכוללים את כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. לסיכום, כל הדירות בעלות שני כיוונים או יותר, אוורור החדרים בדירות ע"י אוורור טבעי. בפרויקט זה לא קיים מקור זיהום אוויר. כמו כן בסכמת הרוח לעונה הרלוונטית, ניתן לראות כי הרוח השלטת בגזרה המערבית. רוח חלשה מכיוון מזרח.

ז. דו"ח תרמי עקרוני – מצ"ב דוח כקובץ נפרד

מצורף בזאת דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית הכולל צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי. לשלב ב' התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור.

5. גמישות

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

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

7. תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

8. תנאים לתחילת עבודות

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

9. תנאים לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
4. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
5. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
7. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

10. אישורים וחתימות:

עורך התכנית: **רני זיס אדריכלים בע"מ**
ח.פ. 512320300

יוזם התכנית: **רמי שגיר**
הנדסה בניה והתקנות בע"מ
ח.פ. 512172651

בעל הקרקע: **אסף זלמן-מנחם עו"ד**
ASAF ZILMAN-MANACH, ADV.
מס' רישון 55364
License No. 55364
אסף זלמן-מנחם

אדריכל נוף: **פרח ויובל כהן**
תלפיות 4 רמת גן
יובל - 052-5570006
פרח - 052-2779752