

|             |                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------|
| מס' החלטה   | התוכן                                            |
| 06/08/2025  | תא/תעא/מק/5050 - תכנית עיצוב טבנקין 34-38 מגורים |
| 5 - 25-0017 | דיון בעיצוב ארכיטקטוני                           |

## תא/תעא/מק/5050 - תכנית מספר 507-0955930 - טבנקין 34-38

### דרפט לוועדה מקומית - תכנית עיצוב ופיתוח

#### מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

#### מיקום:

תכנית העיצוב חלה על תא שטח 100 בתכנית תא/5050, מגרש ביעוד למגורים. התכנית ממוקמת במגרשים התחומים בין הרחובות יצחק טבנקין מצפון, תירוש ממזרח והזז חיים ממערב.

#### כתובת:

תל אביב יפו  
רח' טבנקין 34-38



#### גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6623     | מוסדר   | חלק         | 279,280             | 281,282,283 ,     |

#### שטח התכנית:

2.99 דונם

#### מתכננים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים  
אדריכלות נוף: איזנברג רם עיצוב סביבה

יועץ תנועה: דגש הנדסה תכנון בעמ  
יועץ סביבתי: יוזמות למען הסביבה בעמ  
יזם: אביב בטבנקין בע"מ  
בעלות: אביב בטבנקין בע"מ

### מצב השטח בפועל:

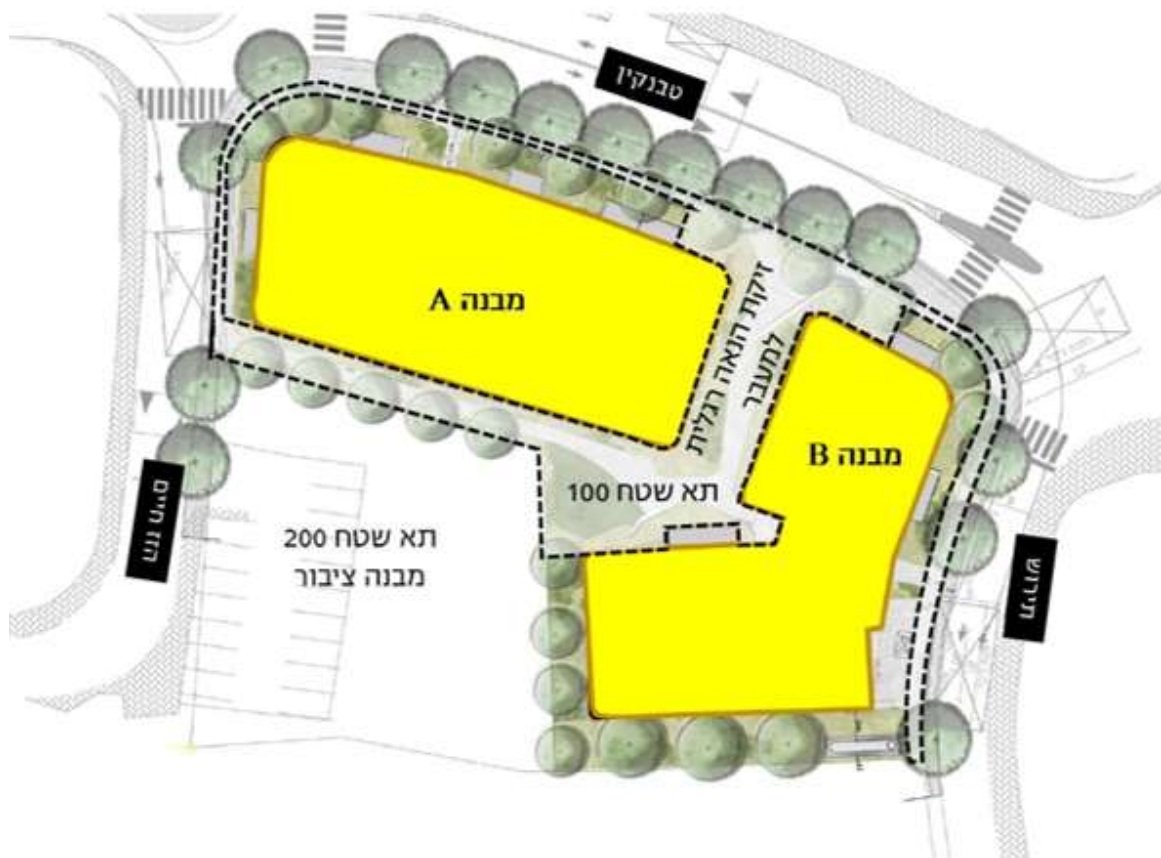
תחום התכנית הינו מגרש ריק מבנייה וכולל עצים בוגרים.

### מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה הרלוונטית הינה תכנית תא/מק/5050 טבנקין 34-38. התכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה בשכונת רביבים בשטח 4.1 דונם. התכנית אושרה ב-24.07.2024 והיא קובעת מגרש ביעוד מגורים ד' ועליו בינוי של מבנים בני עד 8 קומות הכוללים עד 120 יח"ד, הכל בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן התכנית קובעת מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח 1.145 דונם וכן הוראות בעניין: זכויות בניה ושימושים במבנה ציבור. בנוסף קובעת התכנית זיקות הנאה לטובת הציבור, למעבר ושהיית הולכי רגל ולמעבר כלי רכב. התכנית קובעת את שטחי הבניה, הוראות הבינוי והעיצוב, מספר קומות, מספר יח"ד, קווי בניין ופיתוח קרקע והוראות לאיחוד וחלוקה.

בכפוף לסעיף 6.1 לתכנית תא/מק/5050 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. יצוין כי עבור המגרש הציבורי תקודם תכנית עיצוב נפרדת שתהווה תנאי להיתר בניה.

### מצב תכנוני מוצע:



התכנון המוצע תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתכנית הראשית.

במסגרת התב"ע שטח המגרש חולק לשני תאי שטח: תא שטח 100 לשימוש מגורים ותא שטח 200 נפרד בייעוד מבנה ציבור.

בתא שטח 100 הנפח הבנוי מחולק ל 2 בניינים (B+A) בני 8 קומות כל אחד, גובה זה כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה. על פי חלוקת תאי השטח בתב"ע מבני המגורים פונים לרחוב טבנקין יצחק מצפון, רחוב תירוש ממזרח ורחוב הזז חיים ממערב. המבנים פונים לחצר פנימית - בה נקבעה זיקת הנאה לטובת הציבור ומעבר תשתיות בזיקת ההנאה כמסומן בתשריט התכנית. עיצוב ומידות זיקת ההנאה בתכנית העיצוב נקבעו בתיאום מול מחלקת עיצוב ופיתוח באגף אדריכל העיר ואינן מפחיתות משטח זיקת ההנאה המאושר בתכנית המפורטת.

מתחת לשני הבניינים חניון משותף בן 3 קומות. הכניסה לחניון הינה מרחוב תירוש בחלק הדרומי של המגרש ברמפה דו סטרית המוכללת בנפח הבניין. במרתף מתוכננת אופציה לחיבור עתידי עם תא שטח 200 (מבנה הציבור) בצלע המערבית של המרתף, שירשם כזיקת הנאה על פי הנדרש בהוראות התכנית בסעיף 4.1 ה' (2).

קווי הבניין על פי המפורט בסעיף 2.1 ג בפרק תכנית פיתוח השטח התכנית העל קרקעית המתוכננת הינה 53%. כמו כן, 20% משטח המגרש בתא שטח 100 ישמרו פנויים מכל תכנית בינוי תת קרקעית ועל קרקעית ומתוכם 15% פנוי מכל חיפוי אטום ופנוי לחלחול מי נגר לגינון ונטיעת עצים מעל אדמה.

בבנין A הצפון מערבי מוצעות 73 יח"ד ובבנין B הדרום מזרחי מוצעות 46 יח"ד. סך הכל יח"ד מוצעות: 119. (מותרות 120 יח"ד על פי התב"ע). בכפוף לתמהיל בסעיף 4.1 ו' בתכנית ובכפוף לאישור היחידה האסטרטגית בעיריית תל אביב.

בבנין A גרעין מגורים אחד ולו כניסה מצפון (דרך רחוב טבנקין יצחק), בבנין B שני גרעיני מגורים המחוברים בכניסה משותפת ממזרח (דרך רחוב תירוש) וממערב (דרך החצר הפנימית בזיקת הנאה).

## הדמיות המבנים







## העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

**א. תיאור כללי** – הפרויקט מהווה בלוק עירוני המוקף בשלושה רחובות וגובל בחצר פנימית המהווה זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור. הבינוי עצמו מחולק לשני מבנים (B+A) בעלי 8 קומות העוקבים אחר צורת המגרש ומלווים את הרחובות הגובלים בדופן בנויה ורציפה. לחצר הפנימית גישה והפניית מבטים מכל שלושת הרחובות הסובבים באמצעות יצירת פיתוח נגיש המלווה אזורי שהייה בלב הפרויקט.

### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבני המגורים בעלי 8 קומות מתוכנן קומת הגג בנסיגה.
- גובה קומה טיפוסית הינו 3.5 מטרים ברוטו על פי הקבוע בהוראות התכנית.
- גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה גג הינו 5.5 מטרים ברוטו על פי הקבוע בהוראות התכנית.
- גובה קומת הקרקע בבניין B הינו 3.8 מטרים ברוטו. בבניין A גובה קומת הקרקע בחלק המערבי הינו 4.00 מטרים ברוטו ובחלקו המזרחי 3.3 מטרים ברוטו על מנת לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הגובלים בהתאם להוראות התכנית.
- מפלס הכניסה לקומת הקרקע יהיה המשכי למפלס הרחוב הסמוך לו ככל הניתן.

### ג. קווי בניין –

קווי הבניין על פי טבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5) בהוראות התכנית המפורטת  
תא/מק/5050/טבנקין 34-38  
תא שטח 100 :  
קדמי רחוב טבנקין- 5 מטרים.  
קדמי רחוב תירוש- 5 מטרים.  
קדמי רחוב חיים הזז- 3 מטרים.  
צידי דרומי לחלקה 278 : 5 מטרים.  
צידי דרומי ומערבי לכיוון תא שטח 200 : 3.5 מטרים.

### ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל וגודל יחידות הדיור בהתאם לחלוקת הקטגוריות ובסטייה המותרת של 5% לכל  
קטגוריה, תואם את התמהיל המחייב בהוראות התכנית. התמהיל אושר על ידי המחלקה  
האסטרטגית.

| הגדרה              | גודל (מ"ר) | מס' חדרים | מס' יחידות דיור | אחוז מכלל הדירות |
|--------------------|------------|-----------|-----------------|------------------|
| דירה קטנה          | 35-65      | 1-2       | 31              | 26%              |
| דירה בינונית       | 66-85      | 2-3       | 28              | 24%              |
| דירה בינונית גדולה | 86-110     | 3-4       | 37              | 31%              |
| דירה גדולה         | 111+       | 4-5       | 23              | 19%              |

### ה. התייחסות לדיור בר השגה-

אין בתכנית זו הקצאות לדיור בר השגה.

**שטחים ציבוריים** - בהוראות תכנית תא/5050 נקבע תא שטח 200 בייעוד מבנה ציבור אשר אינו כלול בקו  
הכחול של תכנית עיצוב זו, למגרש זה תקודם תכנית עיצוב נפרדת.

### 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**א. חומרים** – חזיתות המבנים יחופו בטיח בהיר/ וואשפון. מסביב לפתחים מוצעים סכיני  
אלומיניום.

- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית 14%. זכוכית  
הויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים יהיו בהתאם  
להנחיות מרחביות.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות.

### ב. מרפסות –

- מרפסות בולטות ב-1.6 מטרים מעבר לקווי בניין בחזיתות לכיוון הרחובות תירוש והזז וב-2  
מטרים לכיוון רחוב טבנקין ולכיוון החצרות הפנימיות. המרחק בין מרפסות הבניינים בתחום  
החצר הפנימית לא יפחת מ-7.5 מטרים. הבלטת מרפסות מקסימאלית מחזית הבניין- 2 מ'.

ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין מערבי כלפי תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (המרפסות כלפי מבנה הציבור הינן בנפח הבניין).

- יותרו מרפסות בקומת הקרקע, בתכנית המרפסות בקומה מעל ובלבד שיוקם מעקה בנוי המפריד ביניהן לחצר המשותפת או לרחוב. המרפסות המבוקשות בקומת הקרקע יותרו רק כמסומן בתכנית הפיתוח.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג למעט השלמת מרפסות גג מעל מרפסת אחרונה להשלמת הנפח הבנוי בלבד ועל חשבון שטחים עיקריים בהתאם לחוק התכנון והבניה. לא תותר השלמת מרפסת גג מעל גזוזטראות.

#### ג. קומה טיפוסית-

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

#### ד. מסתורי כביסה-

- לכל הדירות יתוכנן מסתור כביסה בהתאם להנחיות מרחביות. בחזית מסתורי הכביסה יהיה מעקה מסגרות מצופף לשמירה על חזית עיצובית אחידה.
- ה. בדירות קטנות (עד 65 מ"ר) וכן לדירות בהן קיים כיוון אוויר אחד יותרו מתקנים קבועים לתליית כביסה אשר ימוקמו באופן נסתר במרפסות מאחורי מעקה מסגרות מצופף בתחום המתקן לטובת הצנעתו..

#### חזית חמישית-

- קומת הגג החלקית תהיה בנסיגה של 1.2 מטרים מקו בניין קדמי לרחובות תירוש, טבנקין יצחק והזז חיים.
- תכנית קומת הגג החלקית תהיה עד 75% מתכנית הקומה שמתחת.
- מעל קומת הגג החלקית ימוקם גג עליון משותף אשר ישמש למיקום מערכות טכניות, בכל מקרה לא יבלטו המערכות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מגונן "ירוק" או מעכב נגר "כחול" בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגג העליון כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש, מערכות אוורור וכו' עפ"י מדיניות בניה ירוקה 9144 התקפה לפרויקט זה. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבי נגר.

#### ו. תאורה אדריכלית-

- לא תותר תאורה אדריכלית למבנה.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. קומת הקרקע-

- לבניין A כניסה ללובי המגורים מרחוב טבנקין יצחק. לבניין B שתי כניסות ללובי המגורים – אחת נגישה מהרחוב ואחת מהחצר הפנימית.
- תכסית הבינוי מעל הקרקע הינה 53% (לא כולל היטלי המרפסות).

#### ב. שטחים משותפים בנויים

- יותרו בקומת הקרקע שטחי שירות למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים משותפים, חדרים ומתקני טכניים, שטחים מפולשים וחדר פינוי אשפה.
- חדרי אשפה ימוקמו בקומות המרתף בצמוד לכל גרעין ויפזרו דרך ח. פינוי אשפה בקומת הקרקע הפונה לרחוב תירוש ומתוכנן בנפח הבניין כפי שסוכם ואושר מול מחלקת תברואה.

### 2.4 נגישות

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

**תנועה**

- הכניסת לחניון התת קרקעי תתאפשר מרחוב תירוש בלבד באמצעות רמפה דו סיטרית בנפח הבניין.
- מתוכנן חניון תת קרקעי בן 3 קומות.
- בהתאם להוראות התב"ע תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בקומת הקרקע, בפיתוח השטח ובחדרי אופניים ייעודיים בקומות המרתף.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה את התקן המרבי.
- בחניון תשולב מערכת לניהול טעינה.
- פתרון חניית אופניים ואופנועים יהיה בהתאם למדיניות העירונית ויתבסס על חניות אופניים בפיתוח השטח ליד הכניסות לבניינים וכפי שמסומן בתכנית הפיתוח ובחדרי אופניים בקומת הקרקע ובקומות המרתף.
- בפרויקט מתוכננות 238 חניות אופניים.
- 10% מהחניות ימוקמו בפיתוח
- 10% בחדרי אופניים בקומת הקרקע
- 80% ימוקמו במרתפים
- לא יותרו חניות אופניים בתליה.

**מערכות****א. מתקנים טכניים והנדסיים –**

- יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולריות, ארובות אוורור, מתקני תקשורת וכל מתקן שידרש על פי דין בקומת הגג העליון.
- פתחי הורדת ציוד חח"י ישולבו בשטחים מרוצפים בפיתוח כמסומן בתכנית הפיתוח.
- חדרים ומתקנים טכניים יותרו גם בקומת המרתף.
- צובר גז יתוכנן באופן מוצנע בפיתוח השטח וכמסומן בתכנית הפיתוח בחלק הדרומי של המגרש ולא יחרוג מקו הבניין לרחוב.
- חדרי גז במידה וידרשו יתוכננו בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, תקשורת, מ"א, גז, אינסטלציה, שחרור עשן קומתי ואוורור מאולץ המשרתים את הדירות. חדרי טרפו ימוקמו במפלס מרתף 1- במרחק שלא ייקטן מ- 5 מ' מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לשלב היתר הבנייה.
- מיקום גנרטור לחירום יהיה על גג בניין A ויחובר לבניין B באמצעות פיר ייעודי.

ב. מערכות מיזוג אוויר –

- מעבי מיזוג אוויר ימוקמו בגג העליון של כל בניין ויוסתרו על ידי מעקות הגגות.

ג. איורור חניונים-

- שחרור עשן והוצאת אוויר מקומות המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, הכנסת אוויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים.

ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- חדרי אצירת האשפה והמחזור ימוקמו בתת הקרקע והגישה אליהם תעשה באמצעות לובי המגורים הראשי היורד לקומות החניון בשני הבניינים.
- עגלות האשפה יפוננו לחדר פינוי אשפה בקומת הקרקע באמצעות חברת הניהול של הבניינים דרך מעלית ייעודית לשימוש זה בלבד.
- עגלות האשפה יפוננו על ידי מחלקת תברואה דרך חדר פינוי האשפה לו גישה מרחוב תירוש בסמוך לכניסת הרמפה לתת הקרקע.

ה. הנחיות אקוסטיות –

- כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

ו. בריכות שחיה –

- מבוקשת בריכות שחיה במרפסות גג על פי הוראות התכניות.
- הבריכה תורחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. גובה המעקה המבוקש הינו 1.1 מ'.

#### ז. כיבוי אש –

- רחבות כיבוי אש ממוקמות ברחוב הזז חיים מחוץ לגבול המגרש, בפיתת הרחובות טבנקין יצחק ותירוש וברחוב תירוש על רמפת הכניסה לחניון, הכל כמסומן בתכנית הפיתוח.
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה.

#### ז. פילרים ומתקנים טכניים קיימים –

- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים, בתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

### 2.7 בניה בשלבים:

- הפרויקט כולו (תת הקרקע ובניה על קרקעית) בתא שטח 100 יוקם בהינף אחד.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- התכנית קובעת זיקת הנאה ברוחב משתנה ביחס לקווי מגרש המוצגים בתשריט התכנית, לאורך הרחובות אשר תתחזק על ידי עיריית תל אביב. שטח זיקת ההנאה הינו 157 מ"ר.
- רוחב זיקת ההנאה לרחוב רחוב תירוש הינו 1.8 מ', לרחוב טבנקין 1 מ', לרחוב חיים הזז 1 מ'.
- בחצר הפנימית תקבע זיקת הנאה כמופיע במסמכי תכנית העיצוב – אשר תתחזק על ידי דיירי הבניין, שטחה הינו XXX בהתאם לשטח זיקת ההנאה בתשריט התכנית המפורטת.
- זיקת ההנאה תהא פתוחה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים. למעט הפרשים טופוגרפיים טבעיים לגישור בין הרחובות.
- תיקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע מרחוב תירוש דרך תא שטח 100 לתא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- בתחום זיקת ההנאה יתאפשרו בתי גידול רציפים לצמחיה בהתאם לתכנית הפיתוח, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות ואחרות כנדרש במדרכות עירוניות.

#### 3.2 פיתוח השטח



א. הוראות הכוללות:

- הפיתוח הנופי יאפשר ניהול מי נגר בשטחי הגינון וקליטתם באזורי חלחול מוגשים להשהייה בתחום המגרש. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

- פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הסביבה הגובלת ככל הניתן.

- לא יותרו גדרות ושערים בקומת הקרקע למעט:

1. מעקה בנוי למרפסות בקומת הקרקע בתכנית מרפסת הקומה הטיפוסית.

2. גידור זמני למגרש 200 – יותר לעירייה לפרק גדר זו כתלות בשימוש בשטח הציבורי.

3. תותר הקמת גדר בקו המגרש הדרומי לפי הנחיות מרחביות

- **שטח פנוי מבנייה-20%** משטח המגרש בתא שטח 100 יהיה נקי מכל תכנית תת קרקעית ועל קרקעית ומתוכם 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר למעט אם מדובר בשטח

חלחול שמשיק לדרך או מגרש שכן. שטח זה יישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם בממשק שבין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -**
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) לפי מדיניות 9144. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם על פי הקבוע בתכנית.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום 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. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט נטיעות לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**
- ריצוף בפיתוח יהיה בגוון בהיר עפ"י הנחיות מדיניות בניה ירוקה 9144. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
- ריצוף זיקת ההנאה המרחיבה מדרכות תעשה בפרטים סטנדרטיים המשכיים למדרכה הקיימת.
- **רוחב השבילים בחצר הפנימית לא יפחת מ-1.55 מ'**

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של ארבעה כוכבים לפחות.

##### א. יעילות אנרגטית

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

##### ב. ניהול אנרגיה

1. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ממערכת פוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
2. חימום מים לשימוש סניטרי יבוצע באופן הבא:
  - בדירות שלהן מסתור כביסה, יותקנו משאבות חום לחימום מים. משאבות החום יוצבו במסתורי הכביסה. בדירות ללא מסתור, תותקן מערכת תרמו סולרית והפנלים יוצבו על גג המבנה.
3. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
4. עמדות טעינה לרכב חשמלי: תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

#### **ג. ניהול מי נגר**

- 1.1. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 1.2. ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- 1.3. -בשטח התכנית תוכננו 3 קידוחי החדרה בעומק של 24 מ' אשר מחדירים את הנגר לתווך הלא רווי. כל קידוח יחובר לשוחת סינון קדם אשר תקבל את הנגר המושהה מגגות המבנים. -בשטח התכנית ישנם 15% שטחים מחלחלים אשר יונמכו ב-5 ס"מ מסביבתם ומאפשרים את קליטת וחלחול הנגר הנוצר בשטחי הפיתוח.
- עודפי הנגר מקידוחי ההחדרה יועברו לכביש ומשם לקולטני הניקוז העירוניים באמצעות תעלה כפולה מתחת לאבן השפה במדרכה.
- 1.4. על גבי הגג העליון של המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

#### **ד. חסכון במים**

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהשטחים המשותפים והציבוריים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

#### **ה. איורור הדירות**

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. דירות אשר לא זוכות לאיורור מפולש, יותקן להן מאורר תקרה בחדרי המגורים בקוטר 52'.

#### **ו. דו"ח תרמי עקרוני**

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

#### **ז. 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 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 בהליך הרישוי:**

### **א. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:**

- הסכם הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.

### **ב. תנאים להיתר בניה: (בתא שטח 100) יהיו בכפוף לסעיף 6.4 בתב"ע וכן:**

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בסעיף 4.1 סעיף קטן ה' בתב"ע.
2. פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורה ואישור אגף תברואה לפתרונות.
3. חדרי טרנספורמציה, ככל שיהיו, ימוקמו בתת הקרקע ובמרחק מאזורי שהייה ממושכת.
4. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
5. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז.
6. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, בריכות שחייה, השפעות הדדיות בין השימושים וכו'. מתקנים טכניים על הגג יטופלו כחזית חמישית סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל וההולכה.
7. פתרונות להוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור לחרום.
8. זיהום קרקע: ביצוע תוכנית דיגום גזי קרקע.
9. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היעירות בבקשה להיתר.
10. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
11. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
12. חתימה הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.
13. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

15. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
16. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
17. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
18. הצגת דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע בשל ריכוזים החורגים מערכי מטרה

## **8. תנאים לתחילת עבודה**

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך המדיניות.
2. בנייה ירוקה : אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), או בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. הבטחת מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.
4. הבטחת הסדר מגרש ( תצ"ר )
5. השפלת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת מרתפים

## 9. תנאי למתן היתרי אכלוס:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. **רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.**
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור לשהיה ולטובת מעבר לכלי רכב.
4. גמר עבודות הפיתוח בהתאם להנחיות תכנית עיצוב אדריכלית.
5. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת הקרקע.
6. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר).
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידות התכנון בתדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין C לפחות לכל יחידת דיור. או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 ברמת GOLD לפחות.
8. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין אתר מורשה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסט'ל מהנדס ביסוס.
9. הצגת היתר רעלים\ פטור לבריכות שחיה.
10. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתר הבניה.
11. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.
12. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שידרש.
13. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
14. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
15. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
16. אנרגיה: 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.
17. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
18. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
19. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
20. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון ויחידת אדריכל העיר)  
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע
2. סיום תאום מול אגף תנועה

3. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
4. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
5. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
8. אישור אגף מבני ציבור לתכנית העיצוב ותאום הכניסה התת קרקעית
9. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, הינה תנאי למתן תוקף לתוכנית העיצוב

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-25' מיום 06/08/2025 תיאור הדיון :

**הראלה אברהם אוזן :** מגיעות עכשיו שלוש תוכניות עיצוב שהוכנו כאשר לפני פחות מחודש אושר תיקון 163 לחוק התכנון והבניה. המשמעות של התיקון הזה היא שהוא מוסיף שטחים לממ"דים 3 מ"ר או 6 מ"ר תלוי בנסיבות. 3 מ"ר שישמשו לחדר שירותים או מקלחת ו- 6 מ"ר שמתוכם ה- 3 מ"ר חייבים להיות לחדר שירותים או מקלחת וה 3 מ"ר להרחבת שטח הממ"ד , פרט לדירות קטנות לגבם יש את הוראה ספציפית בחוק. המשמעות של התיקון הינה שבתוכניות העיצוב שיגיעו לוועדה בתקופה הקרובה , שהינן מכוח תוכניות שקדמו לתיקון 163, השטחים האלה מוספים מעבר לשטחים שבתוכניות הראשיות . זה לא רלוונטי לגבי תוכניות חדשות אבל זה רלוונטי לגבי תוכניות מאושרות לכן יש פוטנציאל לכל אחת מתוכניות העיצוב לקבל עוד שטחים נוספים. מאחר שאנחנו מדברים על הריסה ובניה מחדש המשמעות היא שהשטחים האלה יוכלו להתקבל בתנאי שהם עומדים בכל הוראות התוכנית הראשית כלומר קווי בניין, תכנית, תמהיל, גודל יחידות דיור וכו', כי אלה הוראות שלא ניתן לסטות מהן. מאחר ואנחנו מבינים שיש פה פוטנציאל אחרי שתאושר תכנית העיצוב, לבקש את תוספת השטחים הללו שלא נשקלה בעת שהכינו את תוכנית העיצוב. מה שמוצע לוועדה הוא לאשר את תוכנית העיצוב, ככל שהיא תמצא לנכון, ולקבוע שמי שמבקש למצות את השטחים שנותן תיקון 163 או חלק מהם שיכין נספח שיתווסף לתוכנית העיצוב שיראה איך תוספת השטח מתממשת. ככל שהצוות המקצועי יסבור שהתוצאה התכנונית היא תוצאה שכן מצריכה עיון נוסף של הוועדה בתכנית העיצוב אז התכנית תחזור אליכם, אם לא היא תאושר. מאחר ואנחנו לא יודעים מה היקף השטחים שיבקשו, אם יבקשו, וכדי לא לעכב את כולם זו ההצעה שלנו לוועדה. לדון בתכנית לאשר אותה ככל שתמצאו לנכון ולנושא של פוטנציאל תוספת שטחים לממ"דים לדרוש לראות את פוטנציאל הניצול כנספח לתכנית העיצוב, כדי שאם משהו יבקש אחר כך את הפוטנציאל הזה בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לאשר.

**חן אריאל :** האם זה לא פותח עכשיו איזו תיבה אחורה שכל מי שאושרה לו תוכנית עיצוב ירצה להוסיף לה שטחים לפי סעיף 163.

**הראלה אברהם אוזן :** אני לא יכולה למנוע זאת, אם הוא עומד בכל התנאים של התכנית הראשית.

**חן אריאל :** אז לא יידרש ממנו תכנית עיצוב מחדש?

**הראלה אברהם אוזן :** אני לא יודעת, כי אם הוא סוטה מתכנית העיצוב הרי אתם יודעים שלכל תכנית עיצוב יש סעיף כללי גנרי שאומר שבסמכות מהנדס הוועדה לאשר שינויים מינוריים. מהנדס הוועדה יבחן את זה ואם הוא יסבור שהשינויים האלה מינוריים זה יתקדם ואם יסבור שלא אז יגיד לו אדוני, אתה צריך לחזור לוועדה המקומית.

**רון חולדאי :** התוכנית מאפשרת להוסיף מטרים לדירה כדי שהמדד יהיה 3 מ"ר ועוד ככה. מה אומרת הוראת החוק האם היא אומרת שבתוך דירה קיימת האם הדייר יכול לדרוש שהממ"ד יהיה יותר גדול בתחום הדירה?

**הראלה אברהם אוזן :** היא לא אומרת זאת

**רון חולדאי :** כמה מקסימום שטח יכול להיווצר בדירה עקב החוק

**הראלה אברהם אוזן :** ממ"ד של 18 מ"ר במקום 12 מ"ר.

**רון חולדאי :** אנחנו יכולים למצוא את עצמנו אחרי תוכנית עיצוב כזו שיבואו אלינו מחר ויבקשו את המ"ר של הממ"דים ליד הבניין בניגוד למה שאישרתי בתוכנית העיצוב

**הראלה אברהם אוזן :** אבל הוא לא יוכל לסטות מקווי בנין, תכנית, תמהיל וגודל הדירות.

**אודי כרמלי :** יכול להיות שהבניין יהיה גדול יותר בכמה נקודות 6 מ"ר לכל דירה אבל חייב לעמוד בהנחיות של קווי בנין וכד'.

**רון חולדאי :** אנחנו יכולים לחקור מה המשמעות של החוק בעתיד.

**הראלה אברהם אוזן :** זהו חוק ואני מזכירה שזו בניה חדשה ואין הקלות.

**אודי כרמלי:** עד עכשיו תכניות עיצוב שהועדה אישרה במידה והיו הקלות ביקשנו לראות אותן לפני כן. **אביגדור פרויד:** המגרש היה בפועל גודל המגרשים.

**רון חולדאי:** המחוקק הוסיף מטרים לכל דירה כאילו כמו הקלה **חיים גורן:** בתור זכות

**הראלה אברהם אוזן:** התכניות החדשות שיגיעו לוועדה הן לא יוציאו היתר עם תוספת ממ"ד מכח תיקון 163 לחוק, הן יביאו בחשבון שהמחוקק אפשר ממ"דים יותר גדולים והצוות יביא זאת בחשבון בתכנית שתאושר.

**מלי פולישוק:** יש על זה השבחה?

**הראלה אברהם אוזן:** זה אומר שהממ"ד פטור מהשבחה. זה לא פורץ רח"ק התוצאה ללא פגיעה בנתונים האחרים, לא משתנה תכנית. זה לא משנה את המצב שהגדילו ממ"ד מ-9 מ"ר ל-12 מ"ר זה החוק.

**גידי בר אוריין:** מציג את עיקרי התכנית

**זהר שמש:** יש תיקון קל, נרשם שיש תנאי לפתיחת בקשה להיתר ואנחנו מבקשים לתקן אותו לתנאי להיתר הבטחת תחזוקה של שטחי השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה בתחום התוכנית לשביעות רצון מה"ע. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בגין תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה. להעביר אותם מתנאי לפתיחת בקשה לתנאי להיתר.

**גידי בר אוריין:** בהמשך לתיקון של הגדלת הממ"דים בבנין אחד מתוכנן ממ"ק כך שזה לא רלוונטי והבנין השני יושב על קווי בנין הקירות עגולים לפי קווי הבנין כך שאין אפשרות להגדיל והתיקון לא רלוונטי לתכנית הזו.

**מלי פולישוק:** אם התוספת של המטרים 6 מ"ר אין עליה היטל השבחה לא כדאי ליזמים להסיט מחדר רגיל לחדר שהוא ממ"ד

**גידי בר אוריין:** התוספת לא תורמת לאיכות הדירה.

**חן אריאלי:** תכנית יפה מאשרים את תכנית העיצוב

### **בישיבתה מספר 0017-25' מיום 06/08/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע
2. סיום תאום מול אגף תנועה
3. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
4. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
5. אישור סקר עצים מול האגרונום העירוני
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור
8. אישור אגף מבני ציבור לתכנית העיצוב ותאום הכניסה התת קרקעית
9. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה, הינה תנאי למתן תוקף לתוכנית העיצוב
10. תנאי למתן היתר בניה הבטחת השטחים בזיקת הנאה בתנאים הבאים:
  - א. הבטחת תחזוקת שטחי שפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.
  - ב. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השפ"פ ו/או שטחים בזיקת הנאה.

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן