

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה"	05/08/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	5 - - '20-0014

תעא/3419 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 'ניבה' – דיון חוזר

הועדה המקומית בישיבתה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה בתכנית העיצוב והחליטה:

לא לאשר את תוכנית העיצוב במתכונה כפי שהיא כרגע, בין היתר ענין חיפוי הזכוכיות וזוויות במגדל כפי שהוצגו במצגת. על כן הועדה מבקשת לקבל חלופה עיצובית חדשה לכל הפרויקט.

מובאת לאישור הועדה חלופה עיצובית כמפורט -
 1. שינויים עיצוביים במגדל ובמסד הבנייה המרקמית:

מבט מכיוון רח' יפו



מבט לחזית מערבית



מבט לחזית צפונית



2. שינויים בעיצוב מעטפת המגדל בעקבות בדיקות סינוור בוחק וחום. כמפורט להלן: בוצעה בדיקת סינוור ראשונית לשם הערכת ביצועי החזית והשפעתה על הסביבה הקרובה. הפרויקט נבחן בהתאם לספים הרלוונטיים במסמך "השפעת מבנים גבוהים על סביבתם (סנוור וקרירת שמש)", אפריל 2020 שהוגדר ע"י עיריית ת"א, ולהלן תוצאות הבדיקה:
- קריטריון בטיחות – עמידה מלאה בקריטריון.
 - קריטריון נוחות - עמידה מלאה בקריטריון עבור 2 מתוך 4 מהנקודות הנבחנות, כאשר ב-2 הנקודות החורגות מתקבל נתון פוטנציאלי לסנוור נמוך של עד כ-1.5% משעות השנה בלבד. עיצוב החזית משלב אלמנטים ארכיטקטוניים שנועדו להפחית את רמת הסנוור ופוטנציאל אי החום העירוני וביניהם:
 - קומות מסד בעלות אחוז זיגוג נמוך והפחתה ניכרת ביחס חלון לקיר לעומת עיצוב קודם בכלל המגדל.
 - הוספת מרפסות בחזיתות המזרחית והמערבית המהוות הצללה חיצונית המפחיתה את הקרינה הישירה על האלמנטים הרפלקטיביים ובכך מפחיתה רפלקטיביות כלפי חוץ
 - שימוש בזיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה הנמוך מ-17%
3. הוספת מתחם א' בחלקו, כפי שמוגדר בתכנית הראשית תא/3419 לתחום תכנית העיצוב והפיתוח. המתחם כולל את החלקות 29,50,132,133 בגוש 6925:
- בחלקה 134 – תוספת 2 קומות על הבניין הקיים עד לגובה 21 מ', ובהתאם להוראות התכנית הראשית. העיצוב תואם את העיצוב הקיים ושומר על קונטור הקומות.
 - חלקות 133,50,29 – אינן כלולות בתכנית עיצוב זו. תתאפשר תוספת בהתאם לתכנית הראשית ובכפוף לאישור תכנית עיצוב טרם הוצאת היתר בנייה.

מתחם א' – מבט מכיוון רח' יפו



מצב עתידי – תוספת 2 קומות



מצב מוצע – תוספת 2 קומות



מצב קיים – 3 קומות

חז"ד צוות:

צוות התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח על פי העדכונים המפורטים לעיל, ולמילוי התנאים הבאים:

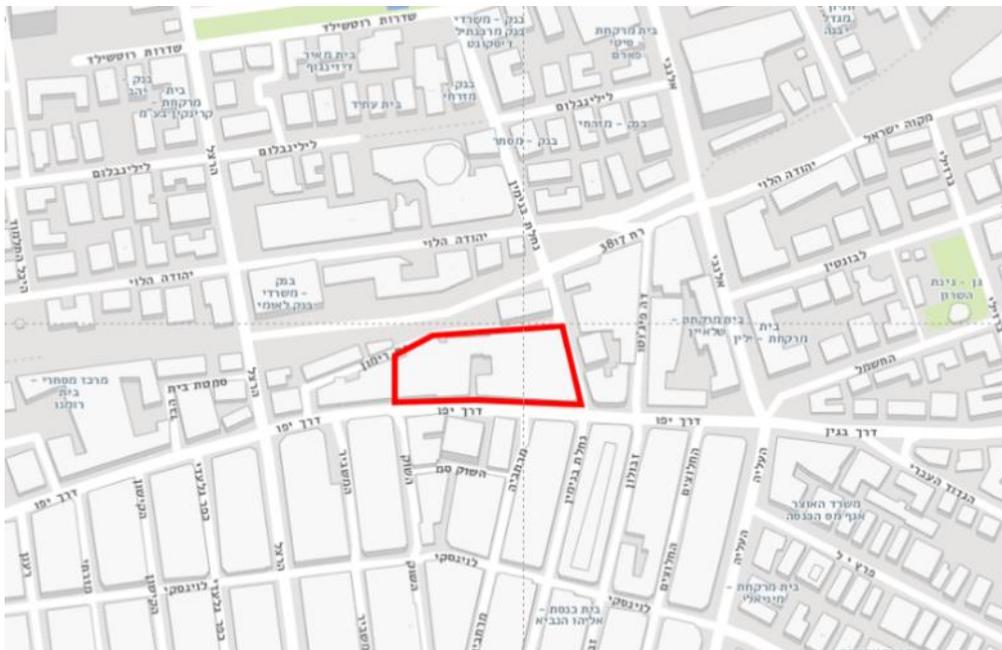
1. השלמת תאום פיתוח השטחים הפתוחים לרבות חיבור לפארק המסילה והרחובות הגובלים.
2. השלמת תאום לנושא חומרי גמר בחזיתות הבניינים.
3. אישור נספח תכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
4. השלמת תיאום השימוש הציבורי ומיקום השטחים הציבוריים.
5. תיאום ואישור עם אגף נכסים.
6. השלמת תיאומים לשביעות רצון צוות התכנון ואדריכל העיר.

להלן הדרפט מהדיון הקודם :
תעא/3419 תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי 'ניבה'

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
 ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה) ובהמשך רחוב גת רימון, חלקות 22 ו-132 בגוש 6925
 במזרח: רחוב נחלת בנימין
 בדרום: רחוב יפו
 במערב: חלקות 48, 49 בגוש 6925, רחוב גת רימון



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925		חלק	29, 39-33, 47-42, 50, 110, 140-136, 134-133, 154-148	127, 128, 135
8982		חלק		29
8983		חלק		36

שטח התכנית:

6.845 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה : אלפא פרויקטים ירוקים
יועץ תנועה : אייל הנדסת כבישים ותנועה
יזם : וייבוקס גת רימון בע"מ
בעלות : וייבוקס גת רימון בע"מ, פרטיים

מצב השטח בפועל:

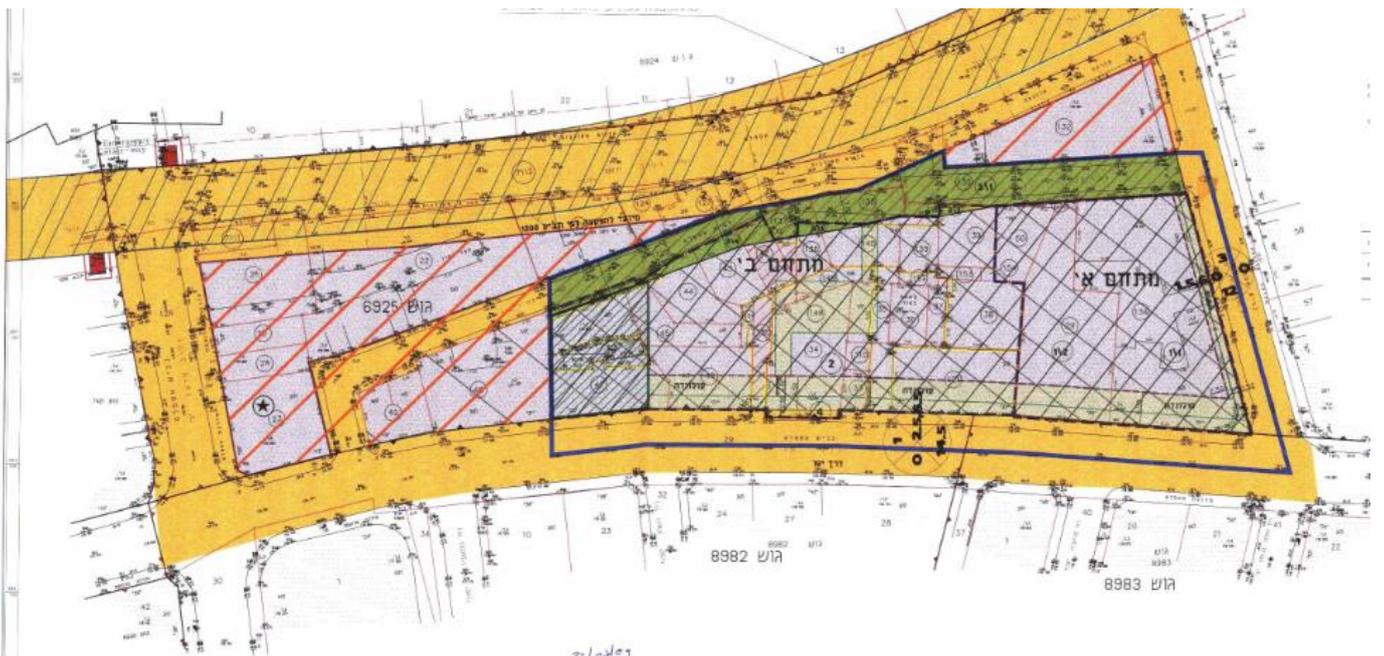
מבנים בני 1-5 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו ישנו מסחר לאורך הרחוב, מעל קומת הקרקע שימוש מגורים ומשרדים.

מצב תכנוני קיים:

1. תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה":

התוכנית קבעה מתחמי בניה "מתחם א'" ו-"מתחם ב'" ושינוי ייעוד הקרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן, התוכנית קבעה את תחום דרך גת רימון שבתחום התכנית, כשטח ציבורי פתוח.

אישור תוכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התכנית, על ידי הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בנייה בכל מתחם על פי תוכנית תא/3419. תכנית עיצוב זו אינה מציעה שינוי בבינוי הקיים במתחם א'. בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במתחם א', במידה ויקודם תכנון בהריסה ובנייה מחדש או בתוספת קומות, יידרש תיאום עם מהנדס העיר ועדכון לתוכנית העיצוב.



תשריט מתוך תא/3419

2. תכנית תא/5000:

איזור זה מוגדר כאיזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.

3. מסמך מדיניות מרחב המסילה 9032:

תכנית ניבה ממוקמת בתחום מרחב המסילה ותוכנית עיצוב זו מתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות החדש המקודם בימים אלו. המסמך עבר פורום מהנדס עיר ומקודם לאישור הועדה מקומית.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו תערך בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון. במקביל להכנת תכנית עיצוב זו, נמצאת בהכנה תב"ע חדשה הכוללת מימוש זכויות מכוח תכנית המתאר, מתייחסת לגבולות תכנון רחבים יותר, ומייצרת מגרש ציבורי עצמאי. **תכנית עיצוב זו תואמת להנחיות התוכנית התקפה, מטמיעה בתכנון את עקרונות התוכנית העתידית ותואמת את מסמך המדיניות למרחב המסילה.**

תכנית תא/3419 קובעת שני מתחמי תכנון, א' וב', להלן יקראו מרחב א' ומרחב ב':

- מרחב א':
בינוי קיים של 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים.
- מרחב ב':
הבינוי במרחב ב' כולל 4 קומות מסד בבניה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במרחב א', על מנת לשמור על בניה מרקמית רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי יתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב יפו, כדי לייצר עומק לבנייה המרקמית על פי עקרונות מדיניות מרחב המסילה. גבולות הבינוי מתאימים גם לתוכנית העתידית ובכך מתאפשר שטח פתוח נרחב לכיוון מערב, בנוסף לשפ"פ המוגדר בתוכנית התקפה, ונוצר קשר ישיר להולכי רגל בין רחוב דרך יפו לבין שצ"פ המסילה המתוכנן.
- שצ"פ:
השצ"פ מצפון יתחבר באופן רציף לפארק המסילה ולמפגש עם רחוב נחלת בנימין. אל השצ"פ ופארק המסילה יופנו חזיתות קדמיות ופעילות.
- שפ"פ:
תכנית תא/3419 קבעה שפ"פ עם זיקת הנאה בגודל של לפחות 420 מ"ר. שטח זיקת הנאה המוצע יהיה כ-800 מ"ר וזאת בכדי להתאים לתכנית העתידית. בתחום זה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיה ולא תותר הקמת מרתפים תחתו.

טבלת נתונים

- מרחב א':
בתוכנית תא/3419 ניתנו שתי אפשרויות לבינוי במרחב א'- תוספת 2 קומות מעל הבינוי הקיים או הריסה ובניה מחדש. תוכנית עיצוב זו אינה מציעה תוספת לבינוי הקיים במרחב א'. הוספת זכויות בניה בכל אחת מהאפשרויות תהיה בהתאם לתוכנית 3419 ובתיאום עם מהנדס העיר, ותדרוש עדכון לתוכנית עיצוב זו.
- מרחב ב':

נתונים		תכנית תא/3419
שטח המגרש	מ"ר	2816
שטחים ברוטו	מ"ר	18,092
שטחים עיקריים	מ"ר	12,492 (1)
שטחי שרות	מ"ר	5,600 (2)
מרפסות למגורים	מ"ר	עד 12 מ"ר לכל יחידת דיור
גובה	קומות	26 קומות וקומה טכנית ו-3 קומות חלקיות

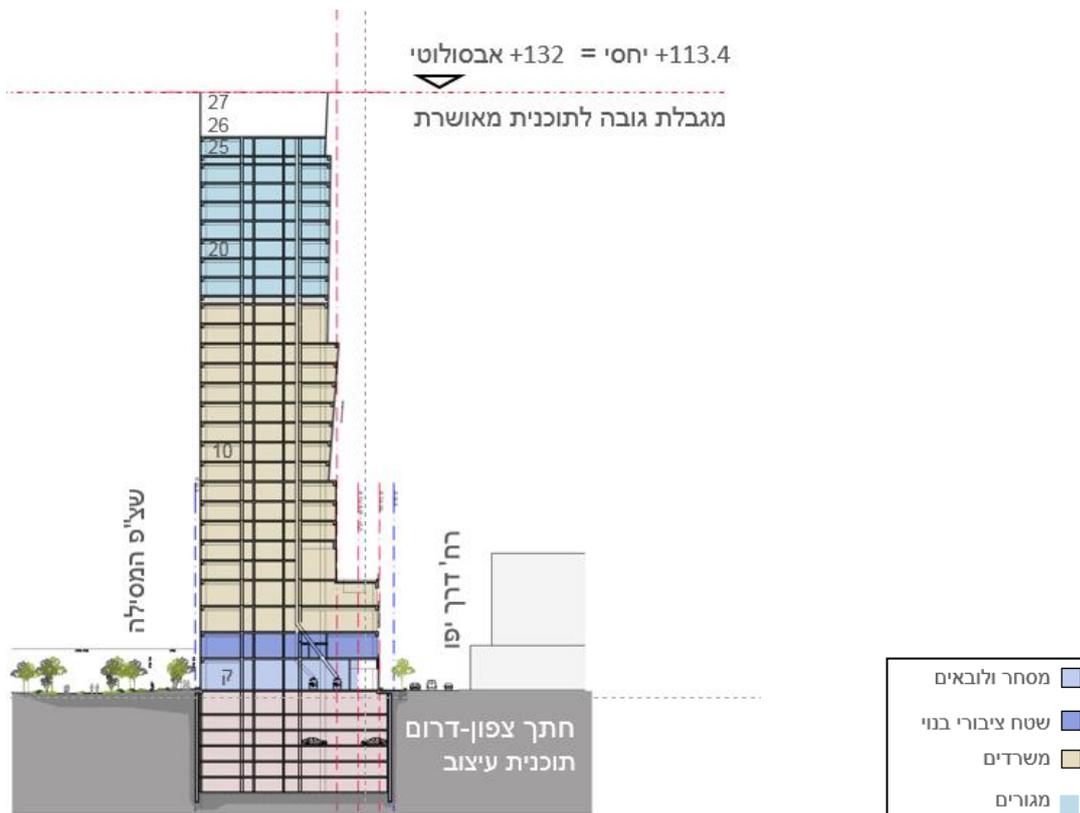
נוספות		
132 מעל פני הים, כולל מתקנים על גג הבניין	מטר	
עד 5 קומות, עד 21 מ' (יותר 2 קומות מסחר עד 6.5 מ')		גובה קומות מסד
עד 70% משטח המתחם		תכסית קומת קרקע (לא כולל קולונדה)
עד 80% משטח המתחם		תכסית קומת מסד
30% משטח המתחם		תכסית קומה טיפוסית למגדל
עד 85% משטח המתחם		תכסית מרתפים

- (1) מתוכם 600 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.
 - (2) מתוכם 250 מ"ר שטחי שירות עבור שטח ציבורי בנוי בקומות המסד.
- **במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית. התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה מתקנות אלו.**

שימושים

1. מרחב א': יותרו שימושים לפי הוראות התוכנית המאושרת.
2. מרחב ב':

שטח	נתונים - שימושים	
	מ"ר	סה"כ ברוטו
18,092	מ"ר	סה"כ ברוטו
850 (600 עיקרי + 250 שירות)	מ"ר	שטח ציבורי
375 (בהיקף של עד 25% מכלל הזכויות)	מ"ר	מסחר
12,344	מ"ר	משרדים
4,523 (עד 25% מכלל זכויות הבניה)	מ"ר	מגורים



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

תכנית פיתוח השטח



הדמיות



חזית רחוב דרך יפו – בינוי מרקמי



שצ"פ המסילה המתוכנן - מבט ממערב



רחוב דרך יפו- מבט ממערב

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – הבינוי כולל בניה מרקמית לאורך רחוב יפו על מנת לשמור על בניה רציפה והמשכית המאפיינת את הרחוב. הבניה המרקמית כוללת במרחב א' את הבנין הקיים, ובמרחב ב' 4 קומות מסד. מעל הבינוי המרקמי במרחב ב' מתוכנן מגדל הנסוג 8 מ' מחזית קומות המסד כלפי רחוב יפו.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

במרחב א':

- בינוי קיים - 2 קומות מעל קומת קרקע גבוהה.
- גובה קומה טיפוסית בבינוי הקיים הינו 3.8 מ'

במרחב ב':

- מבנה בן 28 קומות הכולל בינוי המרקמי בגובה של 4 קומות.
- גובה קומת הקרקע המסחרית עד 6.5 מ' ברוטו. על מנת לשמור על רציפות גובה המסחר במפלס הרחוב, גובה תחתית הקולונדה יהיה 5.30 מ', וזאת בהתאם לגובה קומת הקרקע במרחב א'.
- גובה קומת המסד הראשונה 6.5 מ' ברוטו לשימוש השטח הציבורי הבנוי.
- גובה קומות טיפוסיות לשימושים השונים יהיו לפי הנחיות עירוניות.
- קומות טכניות לשימושים השונים הממוקמות בגג המגדל, יקבעו בהתאם למערכות אשר לא יבלטו מגובה מעקה הגג.
- 6 מרתפי חנייה תת קרקעיים בגובה של כ-3 מ' לקומת מרתף טיפוסית למעט קומת המרתף העליונה בגובה 4.5 מ'.
- הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום התוכנית הוא +132 מ' מעל פני הים.
- סה"כ גובה קומות המסד לא יעלה על 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג.

ג. פריסת שימושים בקומות:

בקומת הקרקע - שטחי מסחר, מבואת כניסה למגדל המשרדים, מבואת כניסה לקומות מגורים, מבואת כניסה נפרדת לשטחים הציבוריים הבנויים, ושטחים טכניים משותפים (שלא יפנו לחזיתות הבניין). לפחות 50% מאורך חזיתות קומת הקרקע יהיו בשימוש מסחר פעיל הפונה כלפי חוץ.

בקומות המסד - בקומת המסד הראשונה ימוקם השטח לצרכי ציבור (* ראה הנחיות לשטחי ציבור בנויים). בקומות המסד הנוספות - משרדים.

בקומות המגדל - 16 קומות משרדים ו-8 קומות מגורים עליונות.

קומות המרתף - שטחי שירות לחניה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ושטחי שירות נלווים נוספים המותרים עפ"י תוכנית ע"1 - מרתפים.

תמהיל יח"ד: במרחב ב' יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר ליחידה, מינימלי 50 מ"ר עיקרי (לפי הנחיות התוכנית המאושרת), בתמהיל כדלקמן - שליש מהדירות בשטח קטן מהממוצע, שליש מהדירות בשטח הממוצע, ושליש מהדירות בשטח גדול מהממוצע. לא יותר איחוד דירות.

* הנחיות לשטחי ציבור בנויים:

- טרם נקבע השימוש לשטחים הציבוריים. מיקום שטחי הציבור הסופי ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
- תתאפשר פתיחת חלונות בחזיתות שטחי הציבור.

- מערכות ותשתיות עבור השטחים הציבוריים יהיו ככל הניתן נפרדות מהתשתיות והמערכות של השטחים הסחירים.

ד. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית הבינוי בחוברת תכנית העיצוב, ובמסגרת קווי הבניין המותרים בתכנית תא/3419 – "מתחם ניבה":

במרחב א': בהתאם למצב הקיים.

במרחב ב': בהתאם לתב"ע התקפה וע"פ המפורט להלן:

קו הבניין לבניה מעל הקרקע לאורך החזית הפונה לדרך יפו -

בקומת הקרקע: 2.5 מ', ובנוסף קולונדה בעומק 4 מ'. סה"כ 6.5 מ' בזיקת הנאה למעבר הציבור. בתוכנית העתידית תבוטל הקולונדה וזאת בהתאמה לעקרונות מדיניות מרחב המסילה. בנוסף, תישמר רצועה תת קרקעית למעבר תשתיות, בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו, בעומק שלא יפחת מ- 2 מ'.

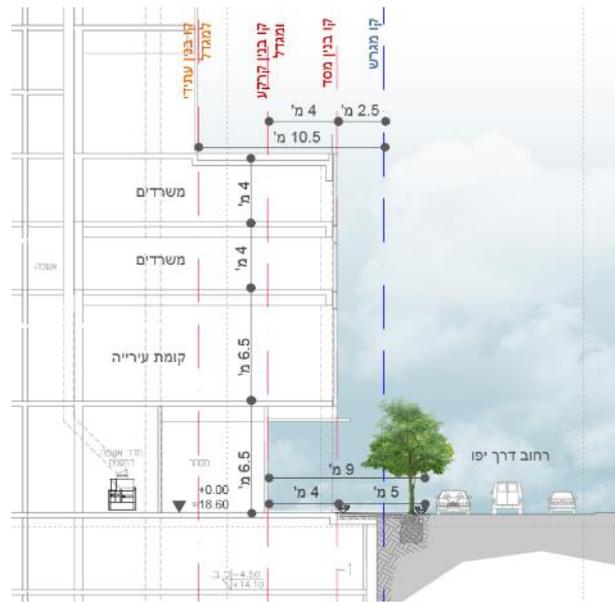
בקומות המסד: 2.5 מ'

- **בקומות שמעל המסד:** סה"כ 10.5 מ', כאשר המגדל יבנה בנסיגה של 8 מ' מדופן קומות המסד כלפי רחוב דרך יפו, וזאת בהתאמה למדיניות מרחב המסילה.

קו בניין בקרקע ומעל הקרקע לכיוון צפון (לשצ"פ): 0 מ'. תותר פתיחת חלונות לכיוון השצ"פ.

קו בניין צדדי מזרחי: 0 מ' בחלק הפונה לרחוב דרך יפו, והיתר בנסיגה מינימלית של 2 מ' (לפי תשריט הבינוי)

קו בניין צדדי מערבי: 32 מ' - כדי לאפשר את הגדלת השפ"פ



חתך לרחוב דרך יפו- סימון קווי בניין

1.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

1. חומרים -

מרחב א': ללא שינוי מהמצב הקיים.

מרחב ב': בעיצוב חזיתות הבנייה המרקמית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות ולחומרי הגמר המאפיינים את הסביבה ואלו הקיימות ברחוב. חומר הגמר בקומות המסד יהיה טיח וצבע. יותר שילוב חומרי גמר נוספים באישור אדריכל העיר בשלב היתר הבנייה.

2. **מרפסות** - מרפסות ישולבו כחלק מעיצוב החזיתות ולא מעבר לקו הבניין. במרפסות אשר ישולבו בקומות המסד לא יותרו מעקות זכוכית אלא מעקות בנויים או מעקה מסגרות תקני.

3. **הצללות וסגירות חורף** - פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
4. **שילוט** - בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.
5. **חזית חמישית** - בגג המסד מתוכננת בריכה וגג לשימוש הדיירים הכולל איזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.
- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכנים יוסתרו. בכל מקרה מתקנים טכנים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.
6. **תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית ככל שתבוקש, תתואם לעת הוצאת היתר בנייה עם אדריכל העיר ומחלקת המאור.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

מתחם א':

- הכניסות למבנים יהיו על פי כניסות הבנין קיים, כאשר קומת הקרקע תישאר מסחרית כפי שהיא היום.

מתחם ב':

- כניסות למסחר מרחוב דרך יפו יהיו בתחום הקולונדה. כניסות נוספות למסחר יהיו מכיוון השצ"פ מצפון ובמידת האפשר גם מכיוון זיקת ההנאה ממערב.
- כניסה ללובי המשרדים יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי השטח הציבורי יהיה מכיוון זיקת ההנאה והשפ"פ ממערב.
- כניסה ללובי מגורים יהיה מכיוון השצ"פ מצפון.
- תתאפשר הפרדה לפי השימושים השונים: כניסה למשרדים, כניסה למגורים, כניסה לשטח הציבורי וכניסות למסחר.

ב. **כניסות לחניון**

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב דרך יפו, על פי הנחיות תא/3419. במידה ובמתחם א' תקודם תוכנית אשר בוחרת באפשרות להריסה ובניה מחדש, תיבחן ע"י מה"ע, להעברת כניסת הרכבים עבור כל המתחם מכיוון נחלת בנימין וביטול כניסה מדרך יפו.
- בשטחי החניונים שימוקמו בכל מגרש תרשם בלשכת המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב לטובת שאר המגרשים בתוכנית (מתחם א') ולטובת מתחם גת רימון ממערב. תחום ומיקום מדויק לשטחים המיועדים לזיקת הנאה לרכב יקבעו בעת מתן היתר בניה, ובלבד שתשמר האפשרות למעבר עתידי בין המגרשים השונים.
- תתאפשר ירידה למרתפים רק לכלי רכב פרטיים. איזור התפעול וחדרי האשפה עבור מרחב ב' ימוקמו במפלס הכניסה באיזור פנימי שאינו חשוף לחזית הרחוב.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף העליונות. מתוכננת מעלית ייעודית לגישה עם אופניים לחנייה משותפת זו. כמו כן, תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתוכנית.
- מלתחות ומקלחות יוסדרו בקומות המרתף.

1.4 נגישות

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

1.5 תנועה וחנייה

- תכסית המרתפים לא תעלה על 85% במרחב ב'. על מנת להתאים את התכנון לתוכנית העתידי, תחום המרתפים צומצם לקווי המגרש העתידיים. לא יותרו מרתפים מתחת לשפ"פ.
- תקן חניה: לפי התקן בזמן הוצאת ההיתר כמפורט בנספח התנועה. במידה ותמומש תב"ע העתידי, יעודכנו תקני החניה. חניות שיהיו מעבר לתקן יבוטלו תבצע הסבת שטחים לשטח עיקרי/שירות בהתאם לצורך.
- חניות אופניים ואופנועים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- רמפת כניסה ויציאה מרחוב דרך יפו ותתאפשר גישה ומעבר לחניונים התת קרקעיים במגרשים הסמוכים על פי המפורט בנספח התנועה ותירשם זכות מעבר וזיקת הנאה לצורך מעבר רכב.
- תנאי הוצאת היתר בניה יהיה מתן והצגת פתרון תשתית חשמל לטעינה של לפחות 20% מהחניות עבור רכבים חשמליים.
- קומות המרתף העליונות וגבהם יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים.
- החניונים יונהלו כחניון ציבורי ולא תותר הצמדה קניינית של החניות, למעט לדירות המגורים.
- תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החנייה ליתר השימושים.
- מיקום מקומות החנייה עבור השטחים הציבוריים יהיה במפלס החנייה העליון, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

1.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

1. מתקנים כגון ארונות חשמל, הידרנטים וכדומה, ישולבו כחלק בלתי נפרד במבנה.
2. גישה לחדרים טכניים תהיה כמפורט בתשריט תכנית זו.
3. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
4. מתקנים טכניים עבור תחזוקת השטחים הפתוחים (כדוגמת חדר משאבות לגופי מים) לא יבלטו מעל מפלס הקרקע.
5. במרחב א' יוצג פתרון הסתרה למערכות הטכניות על הגג לאישור אדריכל העיר.
6. במרחב ב' לא ימוקם צובר גז בתחום התוכנית ולא יתאפשר חיבור גז לפרויקט. מיקום צובר הגז ייבחן במסגרת התכנית העתידי שתכלול הנחיות עיצוב מפורטות.
7. מתקני טכניים לבריכה יהיו נסתרים ויתוכננו כחלק ממסת הבניין וקומות המסד. אלמנטים נוספים להצללה וכד' יהיו בנסיגה ונסתרים ככל הניתן מהרחוב.
8. במידה ויוחלט על שינוי מיקום השטחים הציבוריים ייבחנו שוב מיקומי המערכות הטכניות. בכל אופן, לא ימוקמו שימושים טכניים בקומה שמעל שטחי הציבור, בכלל זה בריכת שחייה, מתקנים טכניים עבורה וכו'. ככל הניתן לא יועברו בתקרת השטחים הציבוריים תשתיות עבור השימושים הסחירים, ואם לא יהיה ניתן למנוע זאת תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין התשתיות, וזאת למניעת נזילות, הפרעות ורטיבות.

ב. מיזוג אוויר ואיזורר חניונים –

1. פתחי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בכניסה לאיזור התפעולי של המבנה ולרמפת הירידה לחניון, בתוך תחום הבנין, כמפורט בתוכנית זו.
2. פתחי יציאת האוויר לאזורר החניונים ימוקמו כחלק מהחזית הצפונית בגובה 5 מ' על פי הנחיות הרשות לאיכות סביבה וקיימות. מידות הסטריפ לא יפחתו מגובה 50 ס"מ ואורך 24 מ'.
3. מנדפי לבתי אוכל יהיו בגובה 2 מ' מעל הגג, שיכללו בגובה האבסולוטי של הבניין.

4. יבוצע איסוף מי מזגנים לטובת השקיה של איזורי הפיתוח.
- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –
1. חדרי אשפה יתוכננו וימוקמו בחצר הפריקה והטעינה בקומת הקרקע אך לא יפנו לחזיתות הבנין, וישרתו את כל הפונקציות ללא הפרדה.
 2. ימוקמו חדרי אצירת אשפה משניים ומחזור לפי הצורך בקומות המרתף.
- ד. **הנחיות אקוסטיות** - היתר הבניה יכלול דו"ח אקוסטי באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו המתייחס לרעש ממערכות המבנה, המסחר, הכבישים הסמוכים ומהרכבת הקלה.
- לא תותר השמעת מוזיקה, הפעלת מערכות הגברה ועריכת אירועים בשטח הפתוח על הגג. יתאפשרו אלמנטים עיצוביים בולטים לטובת חסימה אקוסטית, בתאום מול אדריכל העיר ועפ"י הנחיות היועץ.
- ה. **בריכות שחיה** – מתוכננת בריכה שחיה על גג המבנה המרקמי במרחב ב'. בשלב תעודת הגמר ידרש היתר רעלים שיועבר לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ו. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי תשולב בתחום זיקת ההנאה בצמוד לבינוי ממערב, על פי הנחיות יועץ הבטיחות וכיבוי אש.
- ז. **מיגון** – בכל קומות המגדל יתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים או מרחביים, כולל בקומות המגורים. לא ניתן יהיה למקם מרחבים מוגנים דירתיים בקומות המגורים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות.
- כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תרשם זיקת הנאה ע"פ התב"ע.
 - בחזית הפונה לדרך יפו, תחום המגרש ועד לקו קומת הקרקע ייקבע בזיקת הנאה לציבור כמדרכה ויכלול קולונדה בעומק 4 מ' וזיקת הנאה למעבר תשתיות בתת הקרקע.
 - בנוסף, בקומת הקרקע יקבעו מעברים פתוחים לציבור בזיקת הנאה בשטח של כ-250 מ"ר. שטח זה ימוקם בצמוד לתחום השפ"פ ויצור שטח פתוח נרחב בזיקת הנאה בשטח של 670 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבניה.

2.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטחים הפתוחים עם זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- **מי נגר** - מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש.
- התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ישולבו חיבורים לשביל האופניים העובר בפארק המסילה מצפון לפרויקט עבור גישה לכניסות המבנים ולחניות אופניים בקומת הקרקע.
- תכנון השצ"פ לחזית פארק המסילה יתייחס לתכנון הנופי המאושר וישמש כמעבר מגונן ומוצל לרחוב נחלת בנימין.

- חומרי הגמר בהם ייעשה שימוש בעבודות הפיתוח יתואמו עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע בעירייה לפני תחילת עבודות הבניה.
- מתקנים לשימוש הציבור (ספסלים, מתקני משחקים, בריכת נוי וכד') ופרטים אדריכליים בתחום השטחים הפתוחים יהיו בהתאם לחוק ולתקנים.
- לא יותרו מתקנים טכניים בתחום השטחים הפתוחים לרבות בתחום השפ"פ. מתקני בריכת הנוי יהיו מוצנעים, לא יהוו מכשול ויתואמו עם אגף שפ"ע בשלב היתר הבנייה.

2.3 רחובות

- א. המדרכות יכללו ריהוט ומתקני רחוב, ספסלים, אשפתונים, מתקנים לקשירת אופניים, עמודי חסימה, ועמודי תאורה. כל האלמנטים יתאימו לסטנדרט עיריית תל אביב.
- ב. הצבת ריהוט רחוב בזיקת ההנאה לציבור תפורט בהיתר הבניה. לאישור אדריכל העיר מיקום וסוג הריהוט.

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ו/או שיטת דירוג לבנייה ירוקה LEED, והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

3.1 דו"ח רוחות

- מבדיקת משטר הרוחות סביב הפרויקט עולה כי שטח פארק המסילה המתוכנן להבנות מצפון לפרויקט יהווה מעין מסדרון רוח באזור הסמוך לפרויקט (הרוחות המערביות והדרומיות הן המשפיעות ביותר). דבר זה ישפיע על השצ"פ שמצפון למבנה ועל הפינה הצפון מערבית של המבנה. רוחות דרומיות ודרום מערביות מתגברות לאורך השצ"פ שממערב למבנה ומשפיעות על אזור החזית המערבית.
- שילוב הצמחייה המתוכננת ע"פ תוכנית הפיתוח לאורך כל החזית הצפונית של הפרויקט ובשטח השצ"פ שממערב, מביא למיתון הרוחות ברוב אזורי השצ"פ.
- לאורך החזית הדרומית של המבנה מתוכננת קולונדה מקורה העוזרת למיתון רוחות. לא נמצאו חריגות לאורך חזית זו והכניסות ללובי המשרדים ולמסחר.
- מתוצאות הבדיקה זוהה אזור אחד (בפינה הצפון מערבית של המבנה) בו מתקיימות חריגות מהקריטריון הנדרש. כמו כן הודגמו רוחות חזקות באזור הכניסה לשטח המסחר בחזית המערבית.
- כדי לשפר את נוחות עוברי האורח ומשתמשי הפרויקט באזור שבו זוהתה החריגה, נבחנה אפשרות של הוספת גגון מעל אזור הכניסה למסחר בפינה הצפון מערבית. מהרצת המודל בתוספת הגגון עולה כי פתרון זה מחליש את הרוחות בנקודות בהן זוהתה חריגה ומוריד את מקדמי ההגברה. הרוחות המתקבלות בנקודות הבדיקה באזור הצפון מערבי של המבנה עומדות באחוז החריגה המותר המוגדר מקריטריון הנוחות והבטיחות.

3.2 דו"ח הצללות והעמדת המבנים

הצללת מבנים:

- התבצעה בדיקה של חשיפה לשמש חורפית של חזיתות וגגות הבניינים סביב הפרויקט על פי קריטריונים של ת"י 5281.
- מהבדיקה עולה כי חותם הצל של המבנה, חולף במהירות על פני המבנים בסביבה ואינו מהווה גורם המצל על מבנה כלשהו לאורך שעות. המבנים שחשיפתם לשמש תושפע ברמה הרבה ביותר הינם המבנים הסמוכים לפרויקט מצפון. אך גם עבורם המבנה שנבדק לא מפחית את שעות חשיפת הגגות לשמש מתחת לכמות הדרושה.
- נבחנה רמת קרינת השמש המתקבלת על חזיתות מבני הפרויקט והמבנים הסמוכים לפרויקט. מהבדיקה עולה כי הרוב המוחלט של חזיתות המבנים הסמוכים וכן חזיתות המגדל החדש עומדות בקריטריון חשיפת חזיתות לפי ת"י 5281.

הצללת המרחב הציבורי:

- נבחנה רמת ההצללה על המרחב הציבורי בעונת הקיץ בהתאם למסמך "הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי". שטח הפרויקט הפתוח חולק לאזורי שבילים ומעברים ולאזורים של רחבה עירונית.
 - מהבדיקה עולה כי הצללת המבנים הקיימים והמתוכננים בתוספת הפיתוח המתוכנן (עצים ופרגולה) מצלים את המרחב הציבורי ברמה מספקת עבור מרבית השעות והתאריכים שנבדקו. שטח המדרכה שמדרום לפרויקט ברחוב דרך יפו אינו עומד בדרישות ל 80% צל. בשטח המדרכה מתוכננים להשתל עצים ברצועת השירות על פי הנחיות העירייה במגבלות השטח האפשרי.
- מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

3.3. דו"ח תרמי עקרוני

מסקנות דוח תרמי:

- הפרויקט יעמוד בדרישות הבידוד התרמי על פי ת"י 1045 עבור כל הרכיבים הנדרשים.
- תתבצע עבודה לאפיון הצללות ו/או זיגוג סלקטיבי על מנת שיעמוד בדרישות התקן עבור החזיתות המתוכננות.

3.4. ריצופים

גוון הריצוף יעמוד בדרישות ת"י 5281 ויהיו בעלי SRI בין 0.35 ל-0.55. כמו כן תיעשה נטיעת עצים וצמחייה נרחבת באזור הפיתוח.

3.5. סקר אנרגיה

תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה ביצוע סקר אנרגיה על פי הנחיות מהנדס העיר. תכנית העיצוב תפרט את אופן יישום תוצאות הסקר, כולל פתרונות לסוגי מתקני ייצור האנרגיה (כגון אנרגיה סולארית וקו-גנרציה), מיקומם ואופן חיבורם לתשתיות הנדרשות.

3.6. סקר גז

נדרש ביצוע סקר גז קרקע מקיף לבחינת מזהמים בקרקע ומיגון המבנים. בדיקת גזי הקרקע תבוצע גם בשטחים הציבוריים, ככל שיהיו, בשטח התוכנית ובכפוף להתחייבות היזם. לא ניתן לבצע את סקר גז הקרקע ללא הריסת המבנים בשטח האתר. לאחר הריסה לא תבוצע כל פעולה לצורך בניה עד לסיום חקירת הזיהום בגזי קרקע וקבלת אישור בכתב מטעם הרשות לאיכות הסביבה על סיום כל הפעולות הנדרשות בכל השטח.

3.7. שפילת מי תהום

נדרשת שפילת מי תהום. קבלת התייחסות רשות המים לשפילת מי תהום לאחר קבלת ממצאי סקר גז קרקע יהיה תנאי להיתר.

3.8. סקר אסבסט

נדרש ביצוע סקר אסבסט על ידי סוקר אסבסט מורשה. הפינוי יבוצע על ידי קבלן אסבסט מורשה.

4. גמישות:

במסגרת בקשה להיתר בניה יותרו שינויים לא מהותיים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, אשר לא יהוו שינוי לתכנית העיצוב והפיתוח.

5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר/ בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה לשטחים הציבוריים הבנויים מול אגף נכסים.
3. הבטחת השתתפות היזמים למימון משימות פיתוח השצ"פ בתוואי רחוב גת רימון והמסילה המצוי בגבולות התוכנית.
4. אישור אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים.
5. תיאום גופי המים בתחום השצ"פ והשפ"פ.
6. אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים.
7. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה למעבר הציבור.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה. דרישה זו תחול על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.
9. תיאום התכנון ואישורו ע"י הרשות המוסמכת להסעת המונים (נת"ע)
10. אישור ותאום הרשות לאיכות סביבה.
11. אישור ותיאום עם מי אביבים.
12. אישור משרד הבטחון ומנהל התעופה האזרחית.
13. תנאי לתחילת עבודות חתימה על הסכם תחזוקה לשפ"פ.
14. במרחב א': תנאי להוצאת היתר ותוספת זכויות מכוח התוכנית המאושרת תא/3419 יהיה תיאום מול מהנדס העיר ועידכון תוכנית עיצוב.
15. פרסום הקלה לבריכת שחייה על פי חוק.
16. אישור אגף נכסים לעניין גישה מכיוון השצ"פ ללובי מגורים/ שטח מסחרי.

6. תנאים לאכלוס:

1. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים, שצ"פ, שפ"פ ומדרכות גובלות יהווה תנאי לאכלוס.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה למעבר הציבור.

7. זמן ביצוע:

- אם תוך 4 שנים מיום מתן תוקף לתכנית עיצוב זו, לא הוצא היתר בניה על קרקעי, תתבטל תכנית עיצוב זו.

חו"ד צוות:

- צוות התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי בכפוף להוראות המפורטות ולמילוי התנאים הבאים:
7. השלמת תאום פיתוח השטחים הפתוחים לרבות חיבור לפארק המסילה והרחובות הגובלים.
 8. השלמת תאום עיצוב חזיתות וחומרי גמר ובכלל זה מרפסות. הפחתת השימוש בזכוכית.
 9. סיום תיאום לעניין גובה קומת הקרקע והארקדה בפרט, גובה קומות המסד, מעקה גג המסד והמסד בכלל. בנוסף, סיום תיאום גובה המגדל, לרבות גובה קומה טיפוסית וגובה קומות טכניות.
 10. סיום תאום עם אחראי לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
 11. סיום תאום תכנון מרתפי החנייה, בכלל זה הצדקת השימושים בשטחים השונים, התאמה להוראות התכנית הראשית, ולעניין גובה קומות המרתף לשם אפשרות הסבתם לעתיד לשימושים שאינם חנייה.
 12. השלמת תיאום השימוש הציבורי ומיקום השטחים הציבוריים.
 13. תיאום ואישור עם אגף נכסים.
 14. סיום תיאום מפלסי פיתוח וחיבור לפארק המסילה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19'ב' מיום 13/11/2019 תיאור הדיון:

רבקה פרחי: תוכנית עיצוב לתוכנית 3419 "מתחם ניבה", אושרה בשנת 2009. תוכנית איחוד וחלוקה אושרה בשנת 2014. התוכנית קובעת תוכנית עיצוב למתחמים א' וב' במתחם ב' תוספת של מגדל. הכל בהתאם למדיניות תקפה ובהתאמה למדיניות שתגיע לאישור הועדה בקרוב.

מנדי רוטברט ממשרד משה צור: מציג את התוכנית במצגת.
 משה צור: מיקום התכנית ברחוב יפו הוא מיקום לא שיגרתי ובדקנו בהתאם לדרישות מהנדס העיר את הבינוי המרקמי.
 מנדי ממשרד צור: זו תב"ע מאושרת ומדובר בתוכנית עיצוב, המיקום הייחודי בנקודה שמחברת את מתחם רוטשילד. מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

מלי פולישוק: על כל המתחם יש 3 המתחמים כולם אותם בעלים?.

משה צור: בנינו פחות ממה שיכולנו לבנות.
 אודי: התוכנית הזו הגיעה עם כל מיני גישות. היום אנחנו רוצים לראות מה ניתן לאשר בכפוף לתוכנית המאושרת. הבקשה הזו מתייחסת לבנין החדש, אם הם יאשרו תבע נוספת וירצו לבנות תוספת אז תתלוו לזה תוכנית עיצוב נוספת. מה שמובא לאישור היום היא תוכנית עיצוב מתוקף התב"ע שאושרה ואיתה ימשיכו להיתר בניה.

מלי פולישוק: אותו שפ"פ מה גדול?

משה צור: כרגע אנחנו לא מבקשים שום דבר לגביו

מנדי: כרגע ישאר 1.4 דונם

רבקה פרחי: לעומת 420 מ"ר סטטורי. הם הגדילו אותו.

אסף הראל: בנוגע לקולונדה.

רבקה: התב"ע דורשת אותה אבל אנחנו רוצים לבטל אותה, לכן ככל שתקודם תוכנית עתידית אנחנו נבקש לבטל אותה.

משה צור: בנתיים רוצים להתחיל לבנות שהוא יתאים לתב"ע החדשה שתאושר ותואמת את התבע הקיימת. התכנית הזו נמצאת שנים והמהלך נראה מורכב כי מצד אחד היזם רוצה לבנות ומצד שני כולם רוצים לאשר תב"ע חדשה. בנינו תוכנית שמגבילה אותנו לבנות פחות ממה שאפשר לממש את התב"ע כפי שהיא כדי לאפשר תוכנית אם התבע תאושר. הנושא הוא לאשר את תוכנית העיצוב לבנין הזה וניסנו להיות מאוד יסודיים.

אסף הראל: יש לי קושי עם התב"ע התכנון פוגע בעיצוב של הבניה. הדבר בעיניי עושה נזק לעתיד אני מעדיף לחכות לתב"ע עתידית. כיוון שאני מתנגד לקולונדה על קומת הקרקע לובי מגורים גדול מידי ולא צריך מקום ללובי מגורים.

משה צור: העיריה רוצה לובי ציבורי נפרד. אפשר לקצר את לובי המגורים ולהרחיב את השטח המסחרי.

אסף הראל: למה כתוב שהכניסה המסחר דרך השצ"פ תהיה במידת האפשר למה זה לא מוחלט?

מנדי : יש לכם קושי לאפשר כניסות למגרשים פרטים דרך שצ"פים ולכן אנחנו נכנסים דרך המגרש שלנו גם למגורים וגם למסחר.

אודי כרמלי : אי אפשר לאכוף כניסה למגרש פרטי משצ"פ. החלופה שמציעים היא ישימה.

רבקה פרחי : השפ"פ יהפוך להיות שב"צ (בתכנית עתידית) ונשאר חלק בתחום המגרש עם זיקת הנאה.

אסף הראל : למה הכניסה לחניה דרך רח' ראשי כמו יפו, ועם ההסבר רק מצדיק שהתב"ע הנוכחית לא טובה לאזור. בנוסף המבנה הנמוך לא ברור איך הוא מתכתבת עם האזור.

משה צור : קשה למצוא מכנה משותף ברח' ביפו וניסנו לשחזר את רוח המבנים. אחרי חלופות שעברנו לטעמנו זיקקנונו למשהו שמתמצת את הדופן האורבנית של הצד הצפוני של דרך יפו. מעל זה יש מגדל עדכני שהוא בנסיגה גדולה מאוד.

אסף הראל : אני חושב שאפשר יותר בתכנון העיצוב.

ליאור שפירא : המרחב הציבורי שתוכנן כאן היה טוב. יחד עם זאת אנחנו רואים שיכפול של העבודות שלך אולם כמדיניות עירונית אנחנו רוצים להפסיק עם מגדלים עם זכויות ורוצים לחזור קצת אחורה ולא רוצים לאשר מגדלים שנראים ככה. אנחנו רוצים מגדלים מלבנים יותר עם אבן ופחות עם זכויות.

משה צור : מבקש לאשר את הבנין עד הגובה של המסד התחתון ועם לא תאושר התבע נבוא עם החלק העליון.

ליאור שפירא : אנחנו לא נאשר את הבנין כרגע הדרג הפוליטי שהתחייב לתושבים ולכן אנחנו לא נאשר את זה כפי שזה כך.

משה צור : המגרש נקנה עם תב"ע בתוקף שהיה נראה שאפשר לבנות אותה. האם תואיל ו לאפשר הוצאת היתר לאישור לבניית מרתפים?

ליאור : נעשה דיון פנימי ונראה איך זה עומד עם מה שאמרת פה.

משה צור : בניית המרתפים יקל על רוע הגזירה.

יוסי תורגמן- היזם אייבוקס : בשנתיים האחרונות אנחנו מתכננים את הבנין הזה לפי האופי שהיה כתוב. אין לנו שום ידיעה שיהיה תב"ע אחרת. באנו לאשר תוכנית עיצוב לפי מה שהיה עד עכשיו ותוכנית העיצוב זה מה שנסגר עם הצוות, ופתאום להגיד שלא מאשרים את העיצוב זה קצת לא בסנכרון עם מה שסוכם עם הצוות ומה"ע. השאלה מה תואם את התב"ע לגבי תוכנית העיצוב.

ליאור שפירא : עיצוב זה עיצוב אנחנו בוחרים לפי איך שהעיר שלנו תראה. זה מה שהוחלט בדרג הפוליטי. נעשה מאמץ לאשר את ענין המרתפים אם זה לא נוגד את המדיניות.

דיון פנימי:

ליאור אורלי אראל : בנוגע לאישור בניה ודיפון המרתפים ישנה בעיה מאחר ושלא יודעים איך הבנין ממוקם במגרש אי אפשר לאשר את המרתפים ואם נרצה משהו לשנות לא נוכל. אם מפלס הרחוב מקובל עליכם אנחנו יודעים איפה הכניסות והיציאות אז אפשר לאפשר בניה ודיפון.

אופירה יוחנן וולק : איך אתם רואים שזה מתכתב עם שאר הרחוב אפילו החלק התחתון של המגדל? ליאור שפירא : אני מציע שתשקלו את זה בעצמכם ותתנו לנו החלטה מוסכמת ונעלה זאת שוב בועדה הבאה.

בישיבתה מספר 0018-19' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

לאחר שמיעת והצגת המצגת לענין תוכנית העיצוב והדיון שהתנהל בועדה. הועדה החליטה לא לאשר את תוכנית העיצוב במתכונה כפי שהיא כרגע, בין היתר ענין חיפוי הזכויות וזויות במגדל כפי שהוצגו במצגת. על כן הועדה מבקשת לקבל חלופה עיצובית חדשה לכל הפרויקט.

בעקבות החלטת הועדה פנו המבקשים בבקשה לאפשר הוצאת היתר לדיפון וחפירה, ענין זה יובא לשיקול דעתו של מהנדס העיר.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 תיאור הדיון :

משה צור : עברנו תהליך לא שגרתי בתוכנית עם הועדה ומתוך כך פיתחנו שפה אדריכלית שונה ממה שהוצג.

מנדי : מציג את תוכנית העיצוב האדריכלית במצגת

מיטל להבי : בשקף השמאלי יש עוד מגדלים מה ברקע מהם? אתם יושבים על דרך יפו ועוד רחובות וההדמיות מתארות מרחב גדול, אני מבקשת שתציגו את מפלס קומת הקרקע וחיבור לרחוב 4 הדפנות והחיבורים לשפ"פ זיקות הנאה, שביל אופניים או תחנת אוטובוס, ההדמיות לא מספקות. משה צור : הפרויקט מופיע על צילום של רחוב אמיתי .

מיטל להבי : אני רואה 3 מסלולי נסיעה, המדרכה נשארת אותו דבר? איפה זיקות הנאה איפה הקולונדה? אני רוצה לראות שבמפלס הקרקע יוצר חיבוריות ותועלת ציבורית עם זיקת הנאה בעלת ערך יוצר דפנות ורחוב רחוב.

מיטל להבי : כמה מטרים הוסיפו לחתך הרחוב ?

מנדי : 2.5 מ' עד המבנה של הארכדה שמעבר לקו ואח"כ עוד 4 מטרים. כרגע אנחנו מתייחסים למדיניות הקיימת ולראות מה תחליטו במדיניות החדשה הקולונדה .

מיטל להבי : יכול להיות שנבטל קולונדות?

משה צור : כרגע אנחנו מחויבים לעשות קולונדה אנחנו חושבים שקולונדה לא צריכה אנחנו חושבים שצריך להיות הצללה והצללה תהיה כמו גגון.

אלון מטוס : הקולונדה היא לפי התבע שלפיה מוגשת תוכנית העיצוב הזו התוכנית מוגשת עם קולונדה.

מיטל להבי : ברח' יפו אין שביל אופניים תחברה ציבורית יש? אני לא רוצה עוד לה גרדיה? פרויקט גדול עם חזות לדרך יפו איפה התחשבנו שאין שביל אופנים אבל אין תחברה ציבורית. אם יש מימול אז צריך גם בצד הזה.

אלון מטוס : יש נתצ לכיוון מזרח, התחנות בדופן הדרומית של הרחוב, כרגע הן לא מופיעות בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי : אני רוצה שיופיע כתנאי בתוכנית שילוב של תחברה ציבורית/ שיתופית כלומר מקום לאוטובוס לעצור זה לגבי החזית הדרומית. בחזית הצפונית כמה מדרכה? ומה רחוב השצ"פ?

מנדי : 8 מטר

מיטל להבי : הוא במפלס אחד עם המסילה?

מנדי : יש אזור מסויים שיש התאמה במפלסים עולה ויורד ואפשר לראות בחתכים.

רבקה פרחי : זו תב"ע תקפה, יש לשים לב שתוכנית העיצוב מגדילה שפ"פ כי היא מתכנסת לתוכנית עתידית שבה דרשנו את ההגדלה.. מנדי תסביר את ההרחבה

מנדי : ע"ג מצגת מציג את ההרחבה.

מיטל להבי : לגבי החזית הצפונית.

רבקה פרחי : התבע התקפה מאשר להשאיר את הבנינים הקיימים בחלק המזרחי (מתחם א לפי התב"ע) ולהוסיף 2 קומות. חב' סלינה רוצה להיכנס לבנין הפינתי.

מנדי : מציג את הכניסה לרמפה

מיטל להבי : אתם תתנו בפרויקט כזה תועלת ציבורית על דרך יפו.

אירית לב הר גבאי : יש תחנת אוטובוס בדרך יפו לכיוון מערב מסומנת בנספח התנועה להעתקה בגלל שהיא נמצאת במיקום הכניסה למבנה.

מיטל להבי : אז תעתיקו אותה למקום אחר בשטח המבנה. ברוב הפרויקטים החדשים לא נלקחת בחשבון התחברה הציבורית. וזה לא תואם מדיניות תחברה שלנו ולא תואם לשום דבר.

ראובן לדיאנסקי : יש תמונה של שני קווים כחולים - השטח הזה הוא מעין מלבן נפרד מה הוא?

רבקה פרחי : המלבן המזרחי?

ראובן לדיאנסקי : כן

רבקה פרחי : התבע מחלקת 2 מתחמים, מתחם א' החלק מזרחי מתחם ב' החלק המערבי.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה לראות שטחי חלחול וכמה חניות יש למתחם.

מנדי : 150 על 6 קומות.

רבקה פרחי : הם בנו את המרתפים מחוץ לתחום השפ"פ.

ראובן לדיאנסקי : אז כמה שטח פנוי יש?

מנדי : 25%.

ראובן לדיאנסקי : אני בעד להוריד מרתפים למטה.

רבקה פרחי : גם מתחת לשפ"פ אין מרתפים.

ראובן לדיאנסקי : יש נסיגה ברחוב אבל המגדל יושב על פארק המסילה

רבקה פרחי : הוא לא שוכב על המסילה הוא בדופן פארק המסילה שיכול להחיל את המגדל. צמצמנו אותם לפי תכנית מאוד מינימלית בבנין מעורב שימושים.

מנדי : נראה במצגת את חזית הבנין.

מלי פולישוק : אלו בנינים חדשים עם הX?

מנדי : החלק התחתון בנין קיים, החלק עם ה X במידה וירצו להוסיף קומות אז הם יכולים להוסיף 2 קומות. מציג בשקופית את 2 הבנינים.

אסף הראל: שינתם את הגישה לבנין לגישה של מזרח מערב אני אהבתי את הגישה הקודמת עם קו הרקיע למעט ענין החומריות, המעטפת כאן יותר מוצלחת. לגבי התבע העתידי למה התחתון נשאר כפי שהוא כי אם מתבטלת הקולונדה נרצה שקו הבנין היה אחיד.

מנדי: הקולונדה בקומת הקרקע היא מורידה עמודונים במישור הקומות שמעל ובקומת הקרקע יש נסיגה. אם במדיניות החדשה לא תרצו קולונדה נוציא קו הוטירינה בקומת הקרקע לקו העמודים.

אסף הראל: האם השימושים ישארו קומתיים בתוספת?

רבקה פרחי: כן, חלוקת השימושים היא לפי קומות שלמות.

היזם: לגבי העמדה שמבחינת תכנון אנרגטי סולארי, תכנון של חזית דרומית גדולה הוא אופטימלי ברגע שיש חזית דרומית גדולה והמערכת קטנה התפקוד האנרגטי של הבנין עולה וישנה בליטה של 20 סמ' בחזית ויוצרת הצללה על הזכוכיות הדרומיות בעוד שבמערכת החזית בעייתי ולכן שווה להקטין אותם.

אסף הראל: אפשר לראות את הכניסות מאזור פארק המסילה?

מנדי: יש דרישה שלכם שכניסות לא יהיו מתוך שצ"פ אל מגרשים פרטיים ולכן הכניסה מכיוון המגרש שלנו היא מהכיוון המערבי, אותו דבר יהיה גם ללובי.

אסף הראל: למה שהכניסה לא תהיה מפארק המסילה?

אלון מטוס: כרגע ההנחיה של אגף נכסי העיריה שאין כניסה למגרשים פרטיים מתחום שצ"פים. לאור התב"ע העתידי יעבור השצ"פ מערבה והם יוכלו לפתוח את הפתחים.

אסף אראל: אפילו שזו מדיניות של אגף נכסים אפשר לשכנע את אגף הנכסים שיבין שפארק המסילה לאפשר מעבר לשצ"פ.

משה צור: גם אנחנו חושבים כך.

מיטל להבי: פארק המסילה הוא לא סטטוטורי והוא יהפוך בסופו של דבר לדרך זה פארק זמני. ברגע שנאפשר חזיתות מסחריות בפארק אנחנו לא רוצים שאימהות יצטרכו לבוא עם קופה.

אודי כרמלי: מתחת לפארק עוברת הרכבת הקלה ויש בעיר עוד פארקים כאלה ביעוד דרך שמתפקדים כפארק.

אין שום כוונה שפיתוח פארק המסילה יהיה פיתוח זמני.

ראובן לדיאנסקי: הרצועה המלבנית הוא שצ"פ והוא לא חלק מפארק המסילה. השצ"פ הזה הוא לא במחלוקת והחנויות אמורות להיות על השצ"פ ולא על הפארק. השצ"פ אין עליו מחלוקת ואני כן חושב שטוב שיהיה שם מסחר, צריך רגולציה סביב איזה חנויות יהיו שם.

מיטל להבי: השצ"פ שאתה בונה עליו הוא סטטוטורי הוא 8 מ'.

אסף הראל: אני אשמח לבדוק עם אגף נכסים את ענין הכניסות.

מלי פולישוק: מה הגודל של החלק המסחרי.

מנדי: החלק המסחרי פונה לשצ"פ

רבקה פרחי: החזית המסחרית גובלת לשצ"פ היא חלק מהשצ"פ

ליאור שפירא: נפל בגורלי לנהל את הישיבה הקודמת של פרויקט ניבה שבה לא אישרנו את התוכנית ואני מוצא בזה הזדמנות וכפי שמהנדס העיר אמר שהצוותים שלנו לוקחים בכובד ראש ובמקצועיות רבה כל פרויקט אזי אני מוצא לנכון להתנצל שהחלטה נפלה עליכם כרעם ביום בהיר והגורמים המקצועיים לא ידעו להגיד לכם לפני הועדה. אך יצא בסופו של דבר פרויקט נפלא ועבודה נפלא.

דורון ספיר: אפשר לאשר את הפרויקט ומיטל את תשבי עם הגורמים לגבי תחנות האוטובוס.

בישיבתה מספר 0014-20' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב האדריכלית.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, מיטל להבי