

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3615א(1) - בית גיבור תכנית עיצוב	01/04/2020
דיון בביטול תכנית עיצוב ארכיטקטוני	5 - - 20-0005

מטרת הדיון:

ביטול החלטת ועדה מקומית מתאריך 26.10.2016: "לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות".

רקע:

בתאריך 25.2.2020 התקבלה פנייה מעו"ד ארז ספיר, ממשרד נשיץ ברנדס (רצ"ב מכתב), בשם נציגות בעלי הזכויות בבניין, שעיקרה הפסקת קידום תכנית העיצוב שאושרה בוועדה המקומית (בתאריך 26.10.2016) וטרם נחתמה.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית

מיקום:

"בית גיבור":

מצפון חלקה מס' 5 בגוש 7003 (ככר השעות היפות)
 ממזרח חלקה מס' 10 בגוש 7003 (בית התעשיינים)
 מדרום חלקה מס' 11 בגוש 7003 (בית שרבט)
 ממערב רחוב קויפמן

כתובת:

רח' קויפמן 6, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7003	מוסדר	חלק	9	*5

*חלק מחלקה 5 גוש 7003. אינה כלולה בתחום התכנית הראשית

שטח התכנית:

2.521 ד' – חלקה 5

3.647 ד' – חלקה 9

מתכננים:

אדריכל תכנית: סטודיו דניאל ליבסקינד, אדרי' יגאל לוי

מתכנן פיתוח ונוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה

ניהול פרויקט: ט.י.ר.ן הנדסה בע"מ

יזם: קבוצת בעלי הזכויות בבית גיבור (בית גאון) תל אביב

בעלות:

גוש: 7003 חלקה: 9	קבוצת בעלי הזכויות ב"בית גיבור" תל אביב
גוש: 7003 חלקה: 5	עיריית תל אביב- יפו
	בחכירה לנכסי דנסטר בע"מ עד 01/07/2030

מצב השטח בפועל:

חלקה 9:

חלקה 9 הינה חלק ממתחם מע"ר מנשיה – התחום בין הרחובות קויפמן-שנקר-המרד, לוי יוסף גונדר, וכולל מגרשי תעסוקה ומסחר (בית שרבט, בית הטקסטיל, מגדל הסחר, מרפאות מכבי, בית התעשיינים ובית גיבור), כיכר השעות היפות (כיכר מוגבהת מעל חניון, ביעוד שצ"פ), בית מלון אינטר קונטיננטל ומלון דן פנרומה.

על חלקה 9 קיים מסד מסחרי במפלס 7.00 (אבסולוטי) המשמש למסחר, ברובו לחנויות אוכל המשרתות את משתמשי מתחם מנשיה בכללותו. המסחר מוגבה מרחוב קויפמן, עם המשך מחובר לטובת מעברי הולכי רגל למתחם בית התעשיינים ממזרח, למתחם שרבט מדרום ולחניון הממוקם מתחת לכיכר השעות היפות. הכניסה למתחם בית גיבור הינה מרחוב קויפמן במדרגות (עד למפלס 7.00 אבסולוטי) ומוביל לחצר פנימית המפצלת את תנועת הולכי הרגל הן למגדל מצפון והן לחיבוריות הולכי רגל לשאר הבניינים. המסד בגובה של 19.08 מ' מעל פני הים, הכולל קומה מסחרית גבוהה ומעליה קומות מסד המשמשות למשרדים ותעסוקה.

בחלקה הצפונית של החלקה בנוי מגדל "בית גיבור" – מגדל בן 17 קומות בסה"כ מעל קומת הכניסה הקובעת בתב"ע (7.00 אבסולוטי).

חלקה 5:

על החלקה קיים חניון בנוי בן 3 קומות (שמתוכם קומה אחת תת קרקעית), ומעליו כיכר ציבורית (בייעוד שצ"פ) הידועה בשם "כיכר השעות היפות". הגישה הקיימת לכיכר סגורה.

מצב תכנוני קיים:

התכנית החלה על המתחם הינה תכנית מס' תא/3615/א, אשר משנה את תכנית מס' 1600 ב' אשר הקנתה את זכויות הבניה למתחם.

תא/3615/א - אושרה ב-13.12.2010 – וייעדה את המתחם לשטח ל"מגורים, תעסוקה ותיירות",

השימושים המותרים בתכנית הינם: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים.

על פי סעיף 4.1.2 ב' ניתן להמיר את שטחי המשרדים לשטחי מלונאות ומגורים, ביחס של לפחות 60% למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

ג, הוראות תכנית ג חלות על תכנית תא/3615/א

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.1 בתכנית תא/3615/א.

תכנית 1600, - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ממשיכות לחול.

תכנית 1600 ב', - תכנית תא/3615/א משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1600 ב' ממשיכות לחול.

1ע, הוראות תכנית 1ע תחולנה על תכנית תא/3615/א.

טבלת נתונים - זכויות בניה והוראות בניה:

(על פי תב"ע 3615 א)

נתונים		תכנית 3615 א
שטחים עיקריים (על קרקע)	מלונאות	7813 מ"ר
	מגורים	5209 מ"ר
	מסחר	1566 מ"ר
שטחי שירות (על קרקע)	מלונאות	2735 מ"ר
	מגורים	1823 מ"ר
	מסחר	705 מ"ר
סה"כ שטח מעל הכניסה הקובעת	19851 מ"ר	
סה"כ שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	2377 מ"ר	
מס' יח"ד	130 יחידות דיור (גודל יח"ד - לא יפחת מ 40 מ"ר)	
גובה	קומות	17 מעל לכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת
	מטר	80.1
תכסית		100%

*מספר חדרי המלון ייגזר מתקני משרד התיירות.

תכנית המתאר תא/5000: (החלטה למתן תוקף)

המתחם נמצא באזור תכנון מס' 502. ביעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" והינו אזור מוטה מלונאות. בנספח העיצוב העירוני המתחם מופיע עד 25 קומות – רח"ק 6.

מצב תכנוני מוצע:

על פי התכנית הראשית (תא/3615 א) ניתן לבנות 17 קומות (מעל הכניסה הקובעת). החתך המוצע כולל שתי חלופות:

- א. ללא תוספת 5 קומות בהקלה למגדל.
- ב. תוספת קומות שיבוקשו במסגרת היתר הבניה כדלהלן:
 1. הקלה לקומות ולגובה על פי המותר בחוק התכנון והבניה – תוספת 5 קומות.
 2. תוספת קומה על פי תמ"א 38.
 - סה"כ 23 קומות, מעל הכניסה הקובעת.

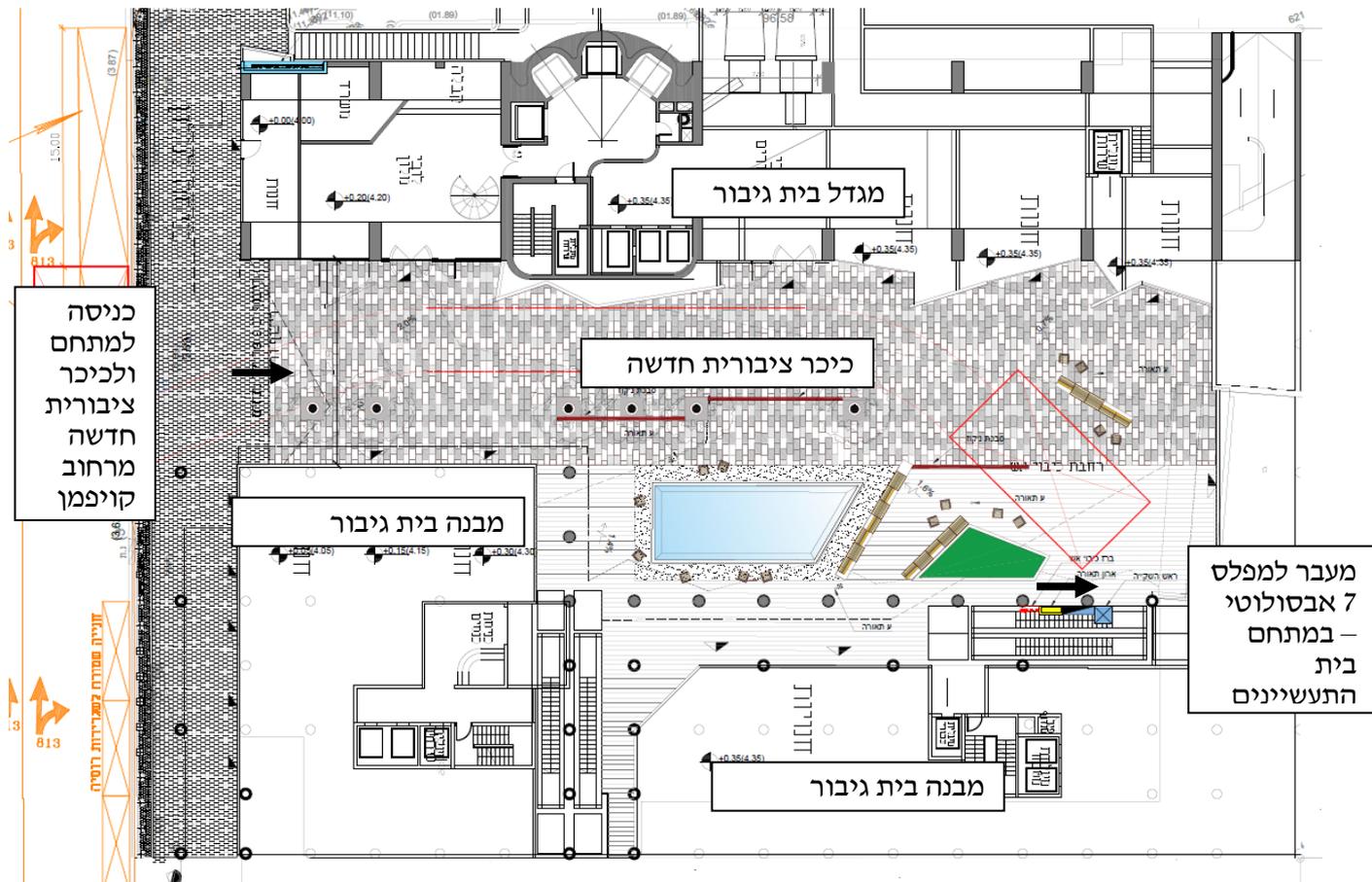
בתכנית העיצוב מוצע: תכנית העיצוב המוצעת באה לשפר את מערך תנועת הולכי הרגל במתחם:

1. הנמכת הפאטיו הפנימי הקיים למפלס המדרכה ברחוב קויפמן ממפלס 7.00 ל-4.00 (אבסולוטי).
2. הנמכת המפלס מאפשרת חיבור איכותי (ללא הפרעה) להולך הרגל מכיוון רחוב קויפמן.
3. פתיחת החזית לרחוב קויפמן ויצירת רחוב עירוני ציבורי איכותי במפלס הרחוב, ופתיחת חזיתות משחריות בכל דפנות הבניין הפתוחות לרחוב (למעט הלוביים), ע"י הריסת "מודל" ממסד הבניין כלפי רחוב קויפמן.
4. פירוק של אלמנטי הבטון בחזיתות מגדל בית גיבור ועיצוב הבניין מחדש כך שיתווספו מרפסות מעוצבות וייתנו לבניין צורה ייחודית, על ידי חזיתות זכוכית, אלומיניום וחומרים קשיחים נוספים שיאושרו מול גורמי העירייה הרלוונטים.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

העיצוב האדריכלי:

אפיון המבנים הקיימים בפרויקט

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מבנה מסד: בגובה של +27.50 שהוא 31.5 אבסולוטי. (גובה מבנה קיים 23.2 מ') אבסולוטי. גובה קומה טיפוסית קיימת 4.0 מ'. תוספת של 2 קומות על מבנה המסד הקיים. גובה קומה חדשה עד 4.0 מ'
- מגדל בית גיבור: גובה מירבי למגדל +94.00 שהוא 98.00 (אבסולוטי) – 23 קומות. גובה קומה טיפוסית קיימת הינו 3.4 מ'. וגובה קומה חדשה למגורים לא יעלה על 3.40-3.60 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית למלון לא יעלה על 3.40 מ' ברוטו. (גובה קיים 80.1 מ' ב-17 קומות).

שימושים:

- מס' יח"ד עד 130 יח"ד בגודל מינימאלי של 40 מ"ר – על פי המאושר בתכנית הראשית בטבלה 5.
- מס' יחידות מלונאיות הינו כ-197 חדרי מלון. שטחי המסחר העיקריים הינם 961.4 מ"ר.
- שטחי הציבור שטחי ציבור בנויים לשימוש העירייה בגודל של 500 מ"ר שטח כולל (שטח עיקרי של 483 מ"ר ו-17 מ"ר לשטחי שירות) יתוכנן במפלס 11.00 (אבסולוטי) בחזית הפונה לכיכר הפנימית הנוצרת במפלס 11.00 בין בנייני המשרדים "בית גיבור" – "בית התעשיינים" – "בית

שרבט" – "בית מכבי-טרייד טאוור", בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי של עיריית תל אביב.

השימוש הסופי של שטחי הציבור יקבע לעת הוצאת היתרי הבניה מה"ע או מי מטעמו. שטחי הציבור יתוכננו עם כניסות ויציאות נפרדות ומערכת תשתיות תופרד ממערכת התשתיות הפרטית.

שטח הציבורי ירשם על שם העירייה.

והכל לפי עמידה בתנאי התב"ע הראשית ביחס של 60% לפחות למלונאות ו- 40% לכל היותר למגורים (שטחים עיקריים).

חתך המגדל הינו כדלקמן:

קומת הקרקע – מסחר

קומה 1 עד קומה 11 (סה"כ 11 קומות) – מלון.

קומה 12 – קומה טכנית (בגובה קומה טיפוסית) למעברי אינסטלציה ומערכות טכניות למלון ולמגורים

קומה 13 עד קומה 23 – (כולל קומות טכניות) – מגורים

חתך המבנה המרקמי הינו כדלקמן:

קומה 1 – מסחר

קומה 2 - קומה לשטחי ציבור, מפלס: (7.00 + = 11.00)

קומה 3 – עד קומה 7 (סה"כ 5 קומות כולל קומה טכנית) מלון, כולל שטחי תפעול ותמך למלון.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/3615/א – "בית גיבור". על פי סעיף

6.1 א'2' תותר חריגה מקו הבניין עד 1.0 מ' (אך לא מעבר לגבול המגרש) לתוספת מרפסות, הבלטת אלמנטים הנדרשים לחיזוק השלד ו/או מעבר תשתיות.

קווי הבניין לתוספת במסד המרקמי – 6 מ' מדרום לכיוון בית שרבט.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – באישור ובתאום עם אדרי' העיר לפני היתר הבניה

גמר הבניין ייבנה מטיח, בטון אדריכלי לבן, זכוכית אלומיניום ומתכת.

זיגוג המבנה יהיה על ידי זכוכית בידודית, Low E. הרפלקסיביביות המרבית לזכוכית זו לא תעלה על 14%.

ב. **מרפסות** -

מרפסות המבנה תהיינה רציפות ועוטפות את המבנה מצפון, דרום ומערב

המרפסות תהיינה רציפות בקומות בצורה גלית על פי עקרונות העיצוב המתוארים בנספח העיצוב.

מעקות המרפסות יהיו בחלקן זכוכית ובחלקן מאלמנט אטום בעל חיפוי קשיח -אבן בהיר (נטיה ללבן) או טיח.

ג. הצללות וסגירות חורף -

לא תותרנה סגירות חורף בכיכר הציבורית.

ד. שילוט -

לא יותר שילוט על גבי חזיתות המגדל והמבנה המרקמי. שילוט למסחר ולמלון יתוכנן בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

שילוט קבלן יהיה רק בקומת הקרקע ובהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית.

ה. חזית חמישית -

החזית החמישית מעל קומות המסד (ללא מגדל "בית גיבור") תכלול דק וצמחיה, ותשמש בחלקה לבריקה עבור המלון.

בחלק מקומות הגג יתוכננו שירותים נלווים לבריקה כגון בר, בית קפה, מלתחות, שירותים, ספא, חדר כושר, וכו'.

בחזית זו, תותרנה פרגולות (מצללות) מעץ או מתכת, צמחייה וחיפוי דק עץ.

בשארית גג המסד ישמש הגג כגג טכני ומסתור למתקנים טכניים. מערכות הטכניות יוסתרו על ידי אלמנט אדריכלי אשר יפורט לעת הוצאת היתר בניה ויאושר ע"י אדריכל העיר.

במסגרת הקומה הטכנית ימוקמו המערכות הטכניות על גג המגדל. מתקנים אלו יוסתרו על ידי מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

בין קומות המסד המרקמי מתוכננים גשרים לחיבור המשכי בין פונקציות המלון במתחם. גובה תחתית הגשרים לא יפחת מ-7 מ' מעל הרחוב העירוני הפתוח במפלס (4.00 אבסולוטי). חומרי הבניה לגשרים יהיו באמצעות בניה קלה כגון פלדה, זכוכית ואלומיניום. רוחב גשרים אלו לא יעלה על 10 מ' וגובהם 2 קומות. מטרת גשרים אלו הינם לחבר בין פונקציות המלון בשני צידי הרחוב הציבורי – המסד והמגדל.

ו. תאורה אדריכלית -

1. חל איסור שימוש בתאורת הצפה על המגדל.

2. תאורה אדריכלית ככל שתבוקש תאושר בהתאם למדיניות ותוצג בהדמיה תלת מימדית.

קומת הקרקע/קומת הכניסה (רחוב קויפמן) -

קומת הקרקע – במפלס רחוב קויפמן תהיה במפלס הרחוב הקיים (4.00 אבסולוטי) כולל הרחוב העירוני. תותר עליה מתונה בגובה החצר הפנימית של עד 5% שיפוע, לשם התחברות עתידית למפלסי בית התעשיינים ממזרח. גובה קומת הכניסה המסחרית החדשה תהיה בגובה 6 מ' בשינוי לקיים היום – 4 מ'.

א. כניסות המבנים

קומת הקרקע – קומת הקרקע הינה קומה מסחרית פתוחה לרחוב קויפמן ולרחוב הפנימי העירוני, ומשמשת לכניסות לשימושים השונים במתחם, ולשימושים מסחריים. לובי הכניסה למגורים ולמלון מתוכנן מהכיכר הציבורית הפנימית, בקומת הקרקע במפלס 4.00 (אבסולוטי).

הכניסה לחניונים הינה מרחוב קויפמן – הכניסה הינה מהחזית הצפונית של חלקה מס' 5 גוש 7003 - הידוע בכינויה "כיכר השעות היפות".

הכניסה לחניון "כיכר השעות היפות" תטופל על ידי פיתוח נופי, בשדרוג המיסעה הקיימת והמשך פיתוח שפת הרחוב והמשך המדרכה כפי שמתוכננת בחזית של מבנה "בית גיבור". השדרוג יכלול פיתוח בפני חזית החניון והסרת אלמנטים שמהווים מטריד נופי כגון מעבים צינורות וכו'.

ב. שטחים משותפים בנויים :

בקומה התת קרקעית (מרתף עליון), מתחת לרחוב העירוני הפנימי עם זיקת ההנאה, יתוכננו חדרי אופניים, עגלות, מחסנים וחדרים טכניים לשימוש המסחר- הנגישים במעלית, המלונאות והמגורים. שטחים אלו נגישים לדיירי ומבקרי הבניין הן דרך חלקה 5 הצפונית (כיכר השעות היפות) והן דרך גרעיני הבניין. מאגרי מים וחדרי משאבות מתוכננים בקומה תת קרקעית (מרתף עליון), ונגישים מגרעיני הבניין.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות, במגבלות העובדה שמדובר במבנה קיים.

חניה, שטחי פריקה וטעינה -

- מספר מקומות החניה יקבע על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת היתר בניה.
- שטחי פריקה, טעינה וחניה ממוקמים בקומות התת- קרקעיות בחלקה 9. חניה לרכבים פרטיים על פי התקן ממוקמת בחלק מחלקה 5 (כיכר השעות היפות) ע"פ המותר בסעיף 6.6 בתב"ע תא/3615/א. חניות תפעוליות ימוקמו בקומת המרתף בחלקה 9.
- יוקצו חניות לשטח הציבורי הבנוי
- כיום משוייכים 180 מקומות חניה בחניון ל"בית גיבור" בחלק מחלקה 5. הפער יושלם על ידי מתקני חניה,
- עמדות לאוטובוסים מתוכננות בחזית מתחם בית גיבור, על רחוב קויפמן.
- הצגת פתרונות חניה ע"פ התקן לרכב דו גלגלי.

חניית אופניים

חנית אופניים ממוקמת בקומה תת קרקעית ראשונה של מתחם בית גיבור (חלקה 5). הגישה לחנית האופניים הינה דרך מעלית ציבורית היורדת למפלס זה מתוך הרחוב העירוני הפנימי. גישה נוספת לחניית האופניים היא דרך חניון "כיכר השעות היפות" על ידי רמפה למפלס התת קרקעי מתחת למתחם "בית גיבור" (חלקה 9) . מספר מקומות חניה לאופנים יהיו על התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

מתקני חשמל באם יידרשו על ידי חברת החשמל, יוטמנו בתת הקרקע (מרתף עליון).
אסור השימוש בשנאי על עמוד, או בחדר שנאים עילי.
תשמר הגישה לחדרים הטכניים לטכנאי חברת חשמל.

ב. מערכות מיזוג אויר –

מערכת מיזוג האויר תמוקם על גג הבניינים, ותוסתר על ידי מעקה מאושר על ידי צוות אדריכל העיר.
במבנים ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות, ככל שהדבר יתאפשר במסגרת הבניין הקיים.
לא יותרו פיתחי איוורור (פולטים) למערכות מיזוג אויר במפלסי הפיתוח.

ג. איוורור חניונים ושטחים מסחריים -

ארובות לבתי אוכל יתועלו אל גג המבנה. פירי מנדוף וארובות איוורור ממתבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. פתחי פליטת אויר מחניונים ישולבו בבינוי ולא יותרו בתחום פיתוח השטח בכפוף להנחיית היחידה איכ"ס ובאישור אדריכל העיר במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

פינוי אשפה על ידי דחסניות אשפה מתוכננים במפלס 2.15 (אבסולוטי) בחלקה מס' 5 (כיכר השעות היפות) ישירות מקומת הכניסה ובאישור אגף התברואה.
מיקום אשפה ומתקני מיחזור לא ימוקמו בחזיתות הפונות לרחוב, ולזיקות ההנאה.
מיקום האשפה מרוכז במיקום אחד, ובו מתקן לריכוז קרטונים ומחזור.
הפרדת האשפה תעשה על פי הנחיות אגף התברואה.
במסגרת מסמכי תכנית העיצוב והפיתוח, באישור אדריכל העיר, יוצגו מיקום חדרי אצירה לאשפת

שטחי

המסחר.

ד. תאורה –

במסגרת היתר הבניה יאושר פתרון תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה בכיכר המרכזית בתאום אדריכל העיר.

ה. כיבוי אש –

ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בלבד וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
רחבות כיבוי אש ישולבו במפלס הפיתוח של המתחם, בתאום ובאישור עם אדריכל העיר.

ו. בניה בשלבים-

ללא בניה בשלבים.

הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים / זיקות הנאה

הרחוב העירוני הפנימי, יהיה עד לגבולות הבניינים בזיקת הנאה לציבור. הרחוב העירוני הפנימי יפותח ברצף עם מפלסי הרחוב וללא אמצעי תיחום וגדרות. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל. זיקת ההנאה תתחיל בממשק ישיר עם הרחוב ובגבול הרחוב. הרחוב העירוני הפנימי יתוחזק על ידי היזם, כולל תאורה, ריהוט רחוב, גינון וכו'. אחזקת השטחים הפתוחים תהייה ע"י חברת הניהול של הבניין. מדרכות בהיקף התכנית:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה, ברחוב קויפמן, יצטרפו למדרכה הציבורית וירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל אביב יפו בתאום עם אדריכל העיר. שטחים אלה יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

כניסה לתניונים תשולבנה באמצעות אבן עליה לרכב תוך שמירה על רצף המדרכה וזכות קדימה להולכי רגל ובהתחשב במצב הקיים. כל חומרי הגמר בפיתוח יאושרו ע"י אדריכל העיר לפני ביצוע.

פיתוח השטח

ב. הוראות הכוללות:

- קביעת הוראות **מי נגר** - בניין קיים על תכנית מלאה ולכן לא מוצע השהיית מי נגר במפלס הפיתוח. מי הנגר יתועלו אל מחוץ למגרש על ידי תעלת איסוף. נקודות ניקוז ואיסוף מי גשם, מתוכננות כחלק מתכנית הפיתוח ואוספות מים לאורך הרחבה הציבורית. התעלה ממוקמת מתחת לרצפת הפיתוח, ומתעלת את המים עד לגבול המגרש.
- קביעת הוראת לשתילת צמחיה ונטיעת עצים: תותר שתילת צמחיה/עצים בתוך תאי שתילה מוגבהים, בעלי נפח 24 קוב לפחות, בתאום עם אדריכל העיר במסגרת מסמכי התכנית.

מאפייני בניה ירוקה

על פי סעיף 2א6.1 המעטפת תתוכנן על פי עקרונות הבניה הירוקה. **תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 (2 כוכבים) לבנייה בת קיימא למבנה לשיפוץ והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. מסקנות דו"ח איכות סביבה יופנמו בתקנון בעיצוב האדריכלי.**

א. דו"ח רוחות

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוטמע בתקנון העיצוב האדריכלי.

ג. איוורור הדירות

הצגת בחינה לנושא האוורור המבנה (פתרונות לאוורור טבעי ואוורור מאולץ) על פי סימולציות ממוחשבות

ד. דרוג אנרגטי B לפי תקן ת"י 5282

המבנים יעמדו בדרוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

ה. דו"ח תרמי עקרוני

משום שמדובר בבניין קיים – יוגש דו"ח ע"פ דרישה או כל הנחיה אחרת מהיחידה לאיכות הסביבה.
חתך הקיר יותאם לעמידה בתקני בידוד טרמי ובהתחשב במצב הקיים.

ו. ריצופים

ריצוף הרחוב העירוני הפנימי יבוצע בריצוף בעל ערכי SRI וואו איזון בין השטחים המרוצפים למגוונים.

ז. שימוש חוזר במי עיבוי

יש להציג פתרון עקרוני לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים.

ח. ייצור חשמל

בחינה לגבי היתכנות לייצור חשמל בגג/חזיתות מפאנלים סולאריים או/אנרגיה מתחדשת מסוג אחר.

גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
ולא יחייבו אישורה של הועדה המקומית.
אין בתכנית זו לאשר שטחי בניה, הקלות, ובכלל זה זכויות מכוח תמ"א 38.

חוות דעת צוות:

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי בתנאים הבאים:

1. התכנית מציעה הריסת מפלסי הכניסה הקיימים ויצירת מפלסים חדשים, תוך הפיכת קומות מרתף קיימות לקומות על קרקעיות. מומלץ כי ספירת הקומות יעשה ממפלס הכניסה הקיים לפני ההריסה.
2. חתימה על הסכם עם אגף נכסים כתנאי להוצאת היתר בניה, לנושא שטחי הציבור הבנויים והחניה.
3. התחייבות היזם בכתב על הסכמתו לשינויים עתידיים, במידה וידרשו בחלקה 5, תוך תיאום עם מדיניות ותכנית הפיתוח למע"ר מנשיה. ובכלל זה הסכמת היזם להעברת החניה התפעולית על כל נילוה לתת הקרקע ומתן אפשרות לחיבור עתידי לחניון תת קרקעי בחלקה 5.
4. הוראות תכנית העיצוב יכללו את הנחיות "חוות דעת מכוון רישוי"
5. אישור אגף התנועה, אישור יועץ בטיחות. (שלא מוסיפים פתחי מילוט בעקבות תוספת מקומות חניה), אישור אגף התברואה. הטמעת הנחיות במסמכי תכנית העיצוב.
6. סימון זיקות ההנאה בתכנית הפיתוח.
7. אישור מנהל אגף שפ"ע לתחזוקת שטח זיקת הנאה ע"י היזם.
8. תיאום סופי עם אדריכל העיר ואישורו. ובכלל זה קביעת מפלסי הפיתוח הסופיים תיאום פיתוח קומת הקרקע, עיצוב המגדל, רוחב גשרים, חומרים ועוד. הטמעת הנחיות אדריכל העיר במסמכי תכנית העיצוב והפיתוח.
9. תירשם הערת אזהרה בנוגע לכך שלא תותר הצמדת חניות ליחידות המגורים על השימוש המלונאי. החניות לטובת הפרויקט הינן זמניות.
10. עמידה בתקני משרד התיירות.

בישיבתה מספר 0023-16ב' מיום 26/10/2016 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רבקה פרחי: הציגה את עיקרי התכנית
רגב נמרוד מנהל הפרויקט: הציג את התכנית
אדר' דניאל ליבסקינד: הציג את תכנית העיצוב

עמית עידן: מדוע לא מטפלים בככר השעות היפות?
ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הסבר על סעיף 3 מה זה חלקה 5 ומה עתיד להיות ובסעיף 5,6 מדוע צריך את אישור אגף התברואה?

אורנית מורגנשטיין : הסיכום היה שבנובמבר עם לשכת התכנון של הועדה המחוזית, שיוצג מסמך המדינות למע"ר מנשיה ולכן אנחנו מבקשים לוודא שהכל מתואם ולא יסכל שינוי תכנון.
רבקה פרחי : חלקה 5 היא בבעלות עיריית ת"א. סטטוריות היא שצ"פ. ההחנות מתחת לשצ"פ הם בחכירה ארוכת טווח לנכסי דנסטר. פתרונות החניה ופתרונות פריקה וטעינה ניתנים לבית גיבור בחלקה 5 או דרך חלקה 5 במצב הקיים.
בתוכנית הראשית קיים סעיף שמפנה גם את הפתרונות העתידיים (לשימושים של מגורים ומלונאות) לחלקה 5 ולכן הערה בסעיף 3.
התחלנו לקדם תוכנית מדיניות למע"ר מנשיה שכוללת את החלקות במתחם כולל של המלונאות דן ואינטרקונטיננטל. אנחנו לא רוצים לעכב את קידום התוכנית הנוכחית כך שהערה הזו קובעת שמאשרים את התוכנית כפי שהיא, והיזם לא יתנגד לגבי כל שינוי שיעשה בחלקה 5 וכל שינוי שיעשה לגבי החניות התת קרקעיות וגם לגבי פריקה וטעינה.
ראובן לדיאנסקי : בעוד 10 שנים תצטרכי את חלקה 5 מה יהיה החלופה שלהם.
רבקה פרחי : יש חלופה שאומר לחכות עד שתהיה מדיניות למע"ר מנשיה
ראובן לדיאנסקי : היה צריך להביא לנו פתרון עתידי
רבקה פרחי : לכל פתרון עתידי שיהיה, היזם יצטרך להתאים את עצמו ולכן יש כאן את סעיף 3 כדי לאפשר לנו את הגמישות התכנונית ולא לקבע משהו שהוא לא נכון. לגבי ככר השעות מדובר בחלקה נפרדת ומדיניות מע"ר מנשיה תטפל בכך.
ראובן לדיאנסקי : אם אין תוכנית עתידית לגבי חלופה לחניות מה יקרה אז.
נמרוד : אם העיריה תרצה להשתמש בחלקה 5 החלופה יצטרכו לתת פתרון תת קרקעי שהוא ישים.
ההתחייבות היזם הינו בהסכמה.
ראובן לדיאנסקי : כלומר כרגע אתה עושה קומת חניה אחת מתחת לפני הקרקע במגרש שלך ואם בעתיד יצטרך עוד קומה יש לך את המגרש שלך ותוכל לחפור מתחתיה.
נמרוד : כן.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ המלצת הצוות .

משתתפים: דורון ספיר, אפרת טולקובסקי, שמואל גפן, ניר סביליה, נתן אלנתן וראובן לדיאנסקי

מכתב מיום 25.2.20 ממשרד נשיץ ברנדס אמיר - בקשה להפסקת קידום הפרויקט.

נשיץ ברנדס אמיר
NASCHITZ BRANDES AMIR

נשיץ, ברנדס, אמיר ושות', עורכי דין
רחוב תובל 5, הל-אביב 6789717
טל. 03-623-5000 פקס. 03-623-5005
משרד חיפה: שדרות פל-ים 16, חיפה 3309523
טל. 04-864-4433 פקס. 04-864-4833
WWW.NBLAW.COM

טל" ישיר: 03-6235167
פקס: 03-6235166
esapir@nblaw.com

1/334/ד

25 בפברואר 2020

- באמצעות דואר אלקטרוני-

לכבוד
הגברת רבקה פרחי
רכזת תכנון עיר בכירה
מינהל הנדסה אגף תכנון העיר
ג.י.,

הנדון: "בית גיבור" - רחוב קויפמן 6 בתל אביב – הודעה על סיום קידום הפרויקט

נציגות בעלי הזכויות בבניין שבנדון (להלן: "הנציגות"), מילאו ידי לפנות אליך כדלקמן:

1. בחודש מאי 2019 החליטה הנציגות על הפסקת קידום הפרויקט שבכותרת.
2. בסמוך להחלטת הנציגות על עצירת קידום הפרויקט כאמור, הופסקה עבודתו של מנהל הפרויקט מר נמרוד רגב מחברת חברת ט.י.ר.ן הנדסה בע"מ ואף ניתנה לו הוראה מפורשת לא לפעול בשם הנציגות בשום עניין שנוגע לפרויקט או לנציגות.
3. לאור האמור, הנציגות מבקשת גם שלא לקדם את תוכנית העיצוב שהוגשה לפרויקט.
4. במידה ונדרש, נשמח לענות לכל שאלה או הבהרה בעניין.

בברכה,
ארז ספיר, עו"ד

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

חו"ד צוות:

בהתאם לבקשת נציג בעלי הזכויות במגרש, מומלץ לבטל את החלטת הועדה המקומית לאישור תכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20/ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

אורלי אראל: היזמים לא ממשיכים עם תוכנית העיצוב והם בקשו להקפיא ולבטל את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0005-20'ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

בהתאם לבקשת נציג בעלי הזכויות במגרש, הוחלט לבטל את החלטת הועדה המקומית לאישור תכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי