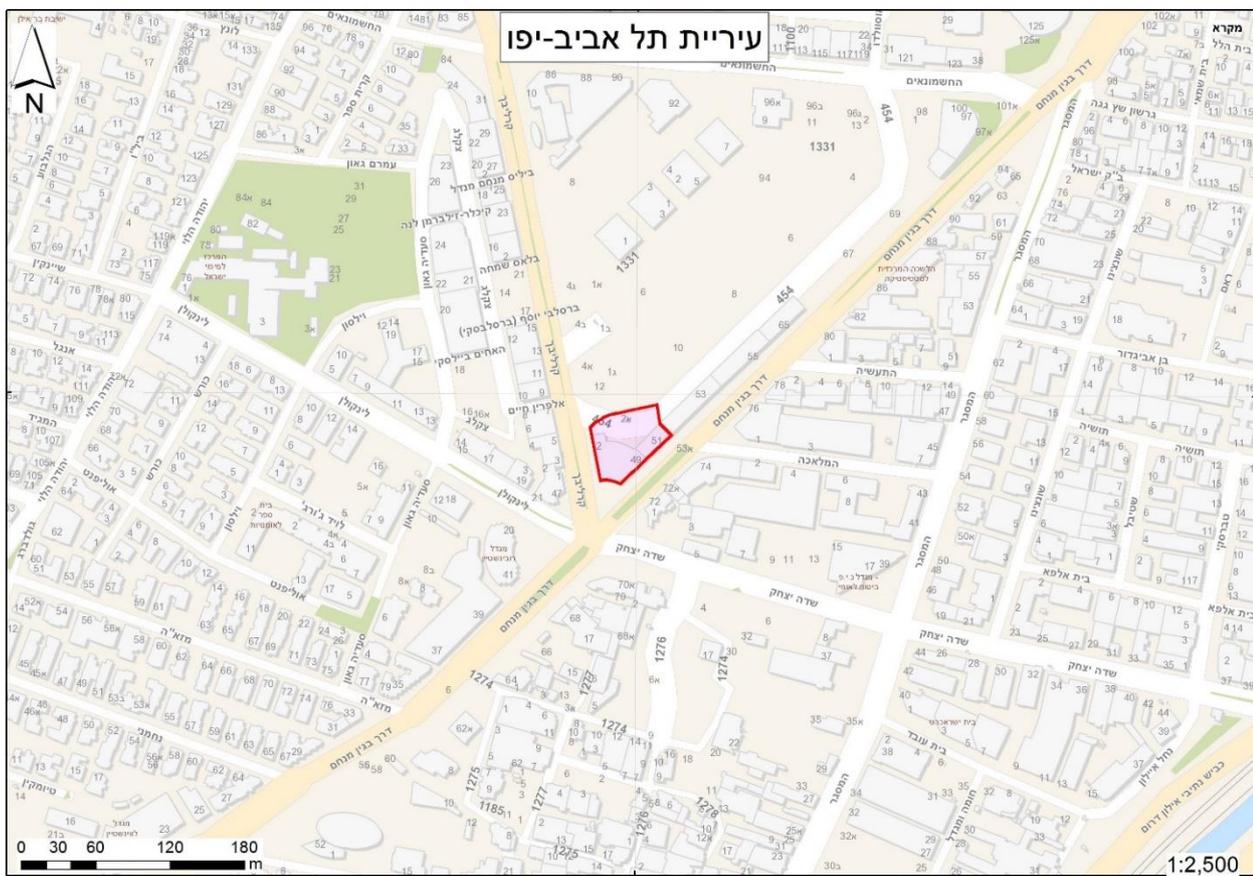


מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית תל אביב יפו

מיקום:
 דרך מנחם בגין מדרום מזרח
 רח' קרליבך ממערב
 דרך 454 מצפון

כתובת:
 דרך בגין 51
 קרליבך 2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	103,205	93-94,242

שטח התכנית:

2.607 דונם

מתכונים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים

מתכנן פיתוח ונוף: אדר' הגר צור – סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: אדר' חן שליטא – אלפא פרויקטים ירוקים

יזם: ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ

בעלות: ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ; עיריית תל אביב-יפו; מדינת ישראל – מינהל הדיור

הממשלתי

מצב השטח בפועל:

לאחר הריסת השטחים העיליים של המבנה קיים; עבודות לסלילת דרך 454; עבודות הרכבת הקלה. הושלמה הקמת מנהרת קרליבך המובילה לחיבור העתידי בין המגדל לתחנה.

מצב תכנוני קיים:

1. התכנית התקפה: מגדל בית מעריב - תא/4211. תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית: אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

2. ע1

3. תתל/71ב

מצב תכנוני מוצע:

תכנית עיצוב זו הינה תכנית עיצוב זמנית וחלקית אשר מתייחסת אך ורק לחפירה, דיפון והקמת מדרכות זמניות בתחום המגרש, וזאת על מנת לאפשר חיבור רציף של הולכי רגל לעת פתיחת תחנת קרליבך של הרכבת הקלה.

עבודות הדיפון והחפירה ייעשו לטובת הקמת מגדל בן 42 המאושר מתוקף תב"ע תא/4211. העבודות יכללו פיתוח מדרכות הגובלות במגרש 101 בצומת בית מעריב, במטרה לפתוח את הצומת לתנועת הולכי רגל סדירה התואמת את התוכניות לביצוע של תכנית שדרת הקריה, ובכך להבטיח את תפקוד הצומת לציבור הולכי הרגל ומשתמשי תחנת הרכבת הקלה. תחנת הרק"ל קרליבך מיועדת לפתיחה ע"י נת"ע באוקטובר 2022. צפי סיום פיתוח המדרכות ברחובות קרליבך ובגין בצמידות למגרש – יולי 2022.

1. מגרש מס' 101:

א. מרתפים:

כנגזרת מתכנית עיצוב זו, יבוצעו עבודות לחפירה ודיפון ל-11 קומות מרתף בלבד. הקמת המרתפים בעתיד (שאינם כלולים בתכנית עיצוב זו) יכללו מעבר ציבורי לתחנת הרק"ל קרליבך, שטחי חניונים אוטומטיים, חניון דו גלגלי וחדרים טכניים. השימושים במרתפים ייקבעו בהתאם לתכנית התקפה, התכנון המפורט של הנ"ל יוצג בעתיד במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כוללת למגדל ולמרתפים.

ב. פיתוח המגרש בתקופת עבודות הפיתוח (התייחסות לנושא כלולה בתכנית העצוב הנוכחית)

בשלב א' יובטח מעבר ציבורי בתוואי שבין העבודות בתחום המגרש לבין הסדרי התנועה בביצוע נת"ע.

בשלב ב' יפותח מעבר ציבורי תלוי ומקורה (בדומה למעבר שבוצע בשרונה מרקט), תוך המשך ביצוע העבודות בתחום המגרש.
2. מגרש מס' 820 (כלול בתכנית זו):
ישמש כשטח התארגנות לעבודות.

3. תכנית העיצוב החלקית והזמנית המובאת לאישור תואמת להוראות התכנית הראשית.

מיקום המגרש כחלק מתכנית שדרת הקריה



טבלת נתונים: בכפוף להוראות התכנית

התכנית הראשית מאפשרת הקמת מגדל תעסוקה. בקומת הקרקע יתאפשר מעבר מקורה להולכי רגל, ובו מסחר, ויציאה מתחנת הרכבת המתוכננת וכן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס המרתף העליון.
השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

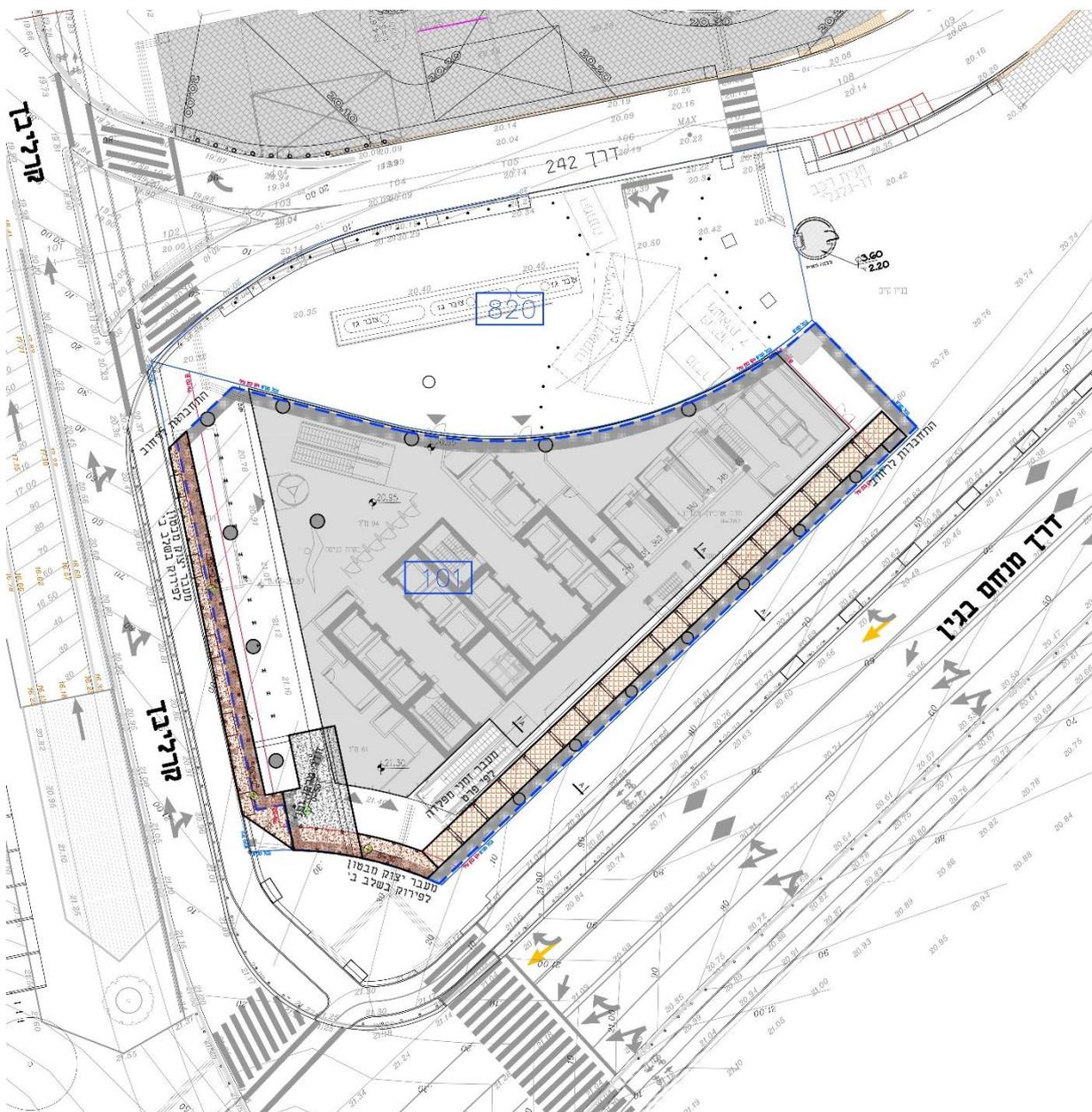
שלב א': פיתוח מעבר ציבורי בתחום המגרש בשלב עבודות הדיפון

- עבודות הסדרי תנועה של נת"ע

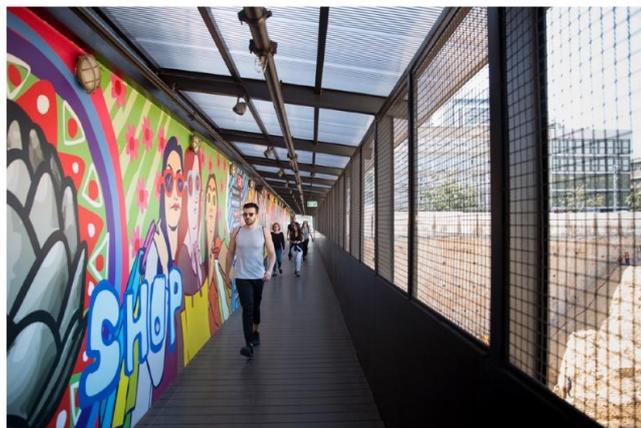
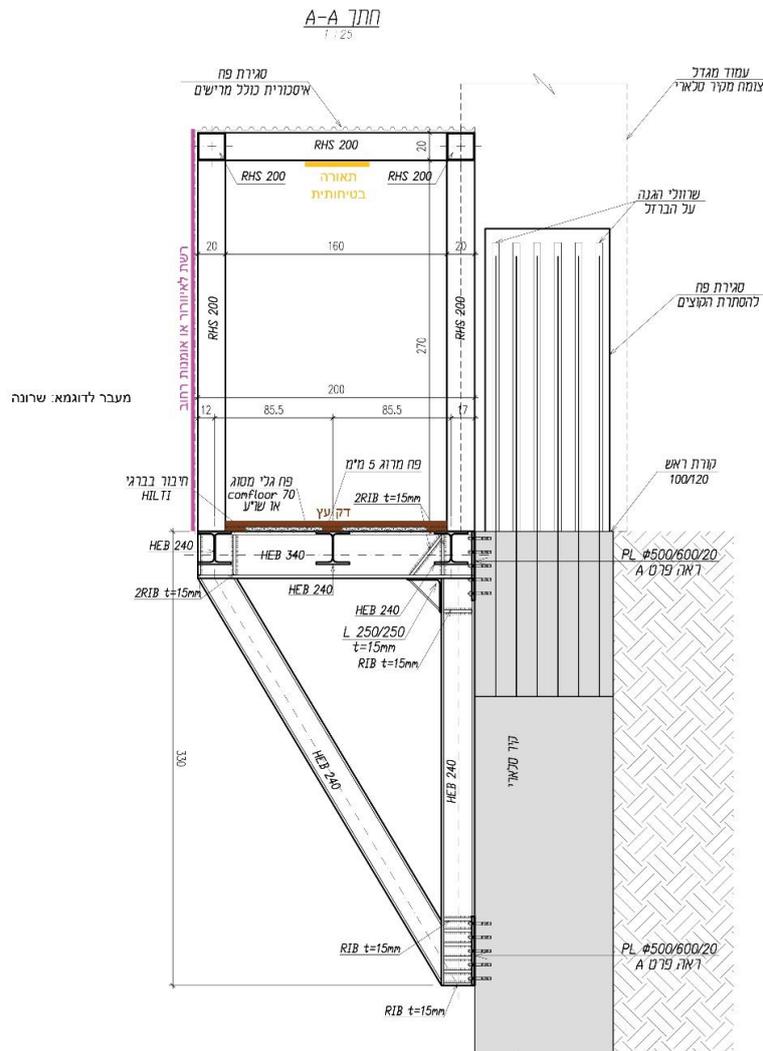
- מעבר ציבורי זמני בין עבודות הדיפון לעבודות הסדרי התנועה בצומת



שלב ב': קביעת מעבר ציבורי מוסדר (תלוי מעל דיפון המגרש ומקורה) לקראת השלמת עבודות הפיתוח של נת"ע לפתיחת התחנה



חתך המעבר הציבורי בשלב ב'



מעבר לדוגמא: שרונה

2. בניה בשלבים:

תותר הוצאת היתר נפרד לדיפון וחפירה, למרתפים ולמבנה העילי. במסגרת עבודות הבניה יינתן פתרון למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בכפוף לתאום עם הגורמים העירוניים ואישורם. כל זאת בהתאם ללוחות הזמנים בנושא המפורטים כחלק ממסמכי תכנית העיצוב.

3. פיתוח השטח ושלביות ביצוע המדרכות הזמניות

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

ב. תיאום עם שדרת הקריה: עבודות ביצוע תכנית שדרת הקריה יבוצעו במקביל למעברים הציבוריים הזמניים. באחריות היזם להשלים ביצוע המדרכות בתנאים כפי שיוסכמו בנפרד.

ג. שלביות ביצוע המדרכות הזמניות:

1. ביצוע מדרכות שלב א': התכנון מתבסס על תכנית הסדרי תנועה מס' 2.5 של נת"ע. בשטח כבר בוצעה אבן שפה למדרכות על ידי נת"ע, וניתן לבצע במייד מדרכות ברוחב הנדרש על פי הנחיות נגישות.

2. תחילת ביצוע העבודות במגרש מותנה בסדרת אישורים ותיאום הנדסי מול העירייה.

3. ביצוע הריסת קומת המרתף למבנה הישן של בית מעריב והוצאת היתר דיפון וחפירה בהתאם לתכנית העיצוב שבנדון. זהו גם המועד המשוער לתחילת ביצוע עבודות דיפון וחפירה.

4. במקביל למעברים הזמניים ועבודות דיפון וחפירה, יחל ביצוע מדרכות תלויות מעל הדיפון.

לוחות הזמנים לשלביות הביצוע הינם בכפוף להסכמי היזם מול העירייה, ומותנים בקבלת האישורים הנדרשים לביצוע העבודות, וזאת במטרה להשלים את המדרכות התלויות עד פתיחת תחנת קרליבך ע"י נת"ע באוקטובר 2022.

5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- אישור אדריכל העיר.
- חתימה על הסכם שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת ההנאה בהתאם למפורט בחו"ד צוות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

לאשר את התכנית המוצעת בהתאם להערות להלן:

1. **תנאי לפתיחת בקשה היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לחתימת הסכם כתנאי להוצאת היתר שיבטיח הקמת מדרכות בתחום זיקת ההנאה במגרש בית מעריב בסנכרון עם פתיחת תחנת קרליבך על פי העקרונות הבאים;**

א. במסגרת ההסכם תעוגן שלביות ביצוע לפיה תחילת העבודות יחלו בקרליבך ויסתיימו בדרך מנחם בגין.

ב. יוצג פתרון הנדסי ומימוני אשר יאפשר מדרכות הולכי רגל זמניות, למקרה שעבודות החפירה ודיפון לא יסונכרו עם פתיחת התחנה. יקבע רוחב המעבר הזמני.

ג. במידה ועבודות שדרת הקריה יסתיימו טרם סיום עבודות היזם בשטחי זיקת ההנאה, באחריותו של היזם לבצע את ההתאמות הנדרשות על חשבונו לרבות פיתוח סופי ותשתיות בהתאם לתכניות שדרת הקריה על חשבון היזם מקו אבן השפה המתוכננת עד לגבול מגרש (מערכת תאורה, ריצופים, שביל אופניים, ריהוט רחוב וכו').

ד. התייחסות לנושאי תחזוקה של המעבר הזמני לרבות ערבות ככל שידרש.

2. **העתקה והקמה של חדר הטרפו- יש לבצע תאום הנדסי לתכנון ותאום של כל אחד**

משלבי הביצוע של העתקת חדר הטרפו והתשתיות לפני תחילת העבודות, בכפוף לסיכום עם חברת החשמל. המיקום יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.