

**תכנית עיצוב ופיתוח לתכנית תא/4226 מרחב שד"ל-יבנה**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית עיצוב ופיתוח :**  
ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

התכנית ממוקמת בין רח' שד"ל-יהודה הלוי-יבנה- מע"ר רוטשילד

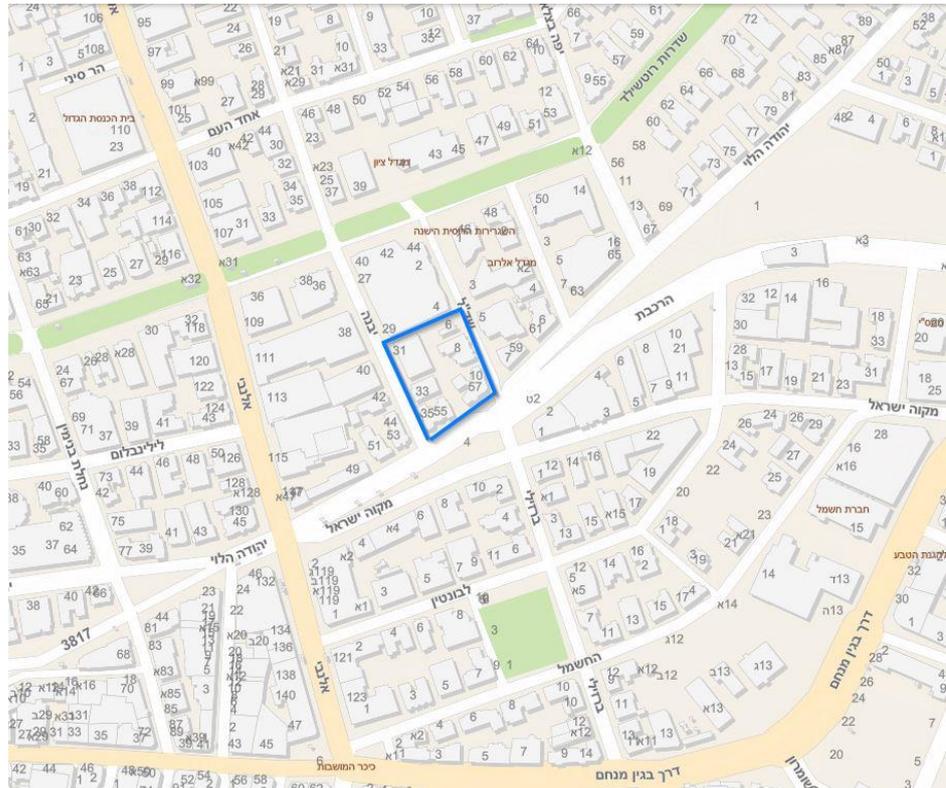
**גבולות התכנית:**

בצפון – חלקה 20 'מגדל הבנק הבינלאומי'

בדרום – רח' יהודה הלוי

במערב – רח' יבנה

במזרח – רח' שד"ל



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456	גוש	חלק	5,7,8,9,10	6

**שטח התכנית:**

3.133 ד'

**מתכונים:**

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים  
אדריכל השימור: אמנון בר-אור  
מתכנן פיתוח ונוף: מילר בלום אדריכלות נוף  
יועץ בנייה ירוקה: WAWA ייעוץ לתכנון בנייה ירוקה  
**יזם:** הד מאסטר בע"מ

**בעלות:** הד מאסטר בע"מ, ובר אברהם, אטרקצי יעקב, ליבר רות, רוזנבלום מלי, דונין מרים, שטיינבך יעל, שוב ירון, ישורון דניאל, ישורון עמי אליעזר, גיל יהודית, אמתי עמירם, מרגולין גיורא, ישורון עמי.

**1. רקע**

**1.1 מצב השטח בפועל:**

שד"ל 8 – מבנה לשימור בן 3 קומות. המבנה לפני תהליך שימור. חלקו האחורי נהרס במסגרת היתר לטובת חיבור עתידי למגדל.  
יבנה 35 – מבנה לשימור בן 4 קומות. המבנה לפני תהליך שימור. קומת הקרקע מסחרית ובקומות מעל מגורים.  
יבנה 33 – מבנה לשימור בן קומה 1 מעל במה הגבוה ממפלס הרחוב. המבנה לפני תהליך שימור.  
יבנה 31 – מבנה משרדים בן 9 קומות עיליות ו-3 מרתפים. בקומת הקרקע שטחי מסחר ולובי כניסה למשרדים. בקומה הראשונה שטחי מסחר. שאר הקומות למשרדים. בקומת הקרקע כניסה קיימת למרתפי חניה אשר תשרת את המרחב כולו בעתיד.

**1.2 מצב תכנוני קיים:**

- תכנית – תא/4226 'מתחם שד"ל-יבנה' (להלן "התכנית הראשית"):  
מטרת התכנית לחזק את המע"ר ההיסטורי של תל-אביב שבמתחם שדרות רוטשילד, תוך שילוב ושימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר ותוספת זכויות בניה לטובת בניית בית מלון עירוני, בשילוב עם מגורים.  
תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית
- תאי שטח בתחום התכנית – 100, 294 ו-820 (הפקעה לטובת דרך).
- היתרים קיימים:  
היתר 1 – מס' היתר 141136  
מהות ההיתר: דיפון וחפירה, תליית מבנה שד"ל 8, הריסה חלקית של מרתף יבנה 31. שלב ביצוע: הושלמו כ-75% מעבודות הדיפון, תליית מבנה שד"ל 8 הושלמה
- היתר 2 – מס' היתר 170866  
מהות ההיתר: הריסת חדר טרפו קיים והעתקתו למרתף תחת יבנה 31 שלב ביצוע: בעבודה
- היתר 3 – מס' היתר 170614

מהות ההיתר: היתר דיפון וחפירה, תליית מבנה לשימור יבנה 33 והוספת קומת מרתף. שלב ביצוע: כעת מבוקש היתר חדש לפרוק הוילה הנמצא בתהליך אישור.

### 1.3 מצב תכנוני מוצע:

- המרחב נמצא במע"ר רוטשילד בין רחובות שד"ל-יבנה-יהודה הלוי, בסמוך לתחנת הרכבת הקלה (הקו האדום) המתוכננת ברח' יהודה הלוי.
- התכנית כוללת מגדל בבניה חדשה ובנוסף 4 מבנים קיימים מתוכם 3 מבנים לשימור
- בתחום התכנית שני תאי שטח לבניה: 100 ו-294.

### תא שטח 100 כולל:

- מגדל הממוקם במרכז המגרש ומורכב משני נפחים מפותלים המייצרים יחד קומפוזיציה עיצובית ייחודית. המגדל צומח מעל הבינוי הקיים ומעל אגף נמוך בבניה חדשה, תוך שהוא מרחף חלקית מעל מבנים אלה על מנת שלא לפגוע ברקמה הקיימת וכדי לאפשר מרחב הולכי רגל רחב. לכיוון רחוב שד"ל מתוכנן עמוד קונסטרוקטיבי מחוץ לנפח הבינוי (מחוץ לתחום זיקת ההנאה).
- המגדל בן 40 קומות סה"כ. 39 קומות + קומת גג טכני. במסגרת הגובה המקסימלי המותר, ניתן יהיה להוסיף קומת ביניים שתמוקם במסגרת קומת הכניסה (כהמשך למבנה לשימור, כמופיע בנספח הבינוי) וכן ניתן יהיה לחלק את הקומה הטכנית על הגג ל 2 קומות. קומות אלה לא יחושבו במניין הקומות המותרות ובלבד שלא תהא סטייה מהגובה המותר. תוספת קומות או גובה מעבר לכך יהוו סטייה ניכרת מהתכנית ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- בחלקו הדרום מזרחי של המרחב אגף נמוך בן 3 קומות המייצר דופן פעילה/מסחרית לכיכר עירונית הנמצאת במפגש רחובות יהודה הלוי ושד"ל.
- התכנון כולל 300 מ"ר שטח עיקרי ושטח שרות, לטובת שטחי ציבור בנויים ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- מבנה לשימור שד"ל 8 מחובר אל המגדל כאגף נוסף בן 3 קומות. מפלסי 4 הקומות הראשונות בבניה החדשה הצמודה למבנה לשימור בשד"ל 8, יהיו בהתאמה למפלסים הקיימים במבנה לשימור כמופיע בנספח הבינוי של התכנית הראשית.
- מבנה לשימור יבנה 33 הוא מבנה בן קומה אחת. המבנה יושב מעל במה המוגבהת ממפלס הרחוב אליה יש גישה במדרגות או מעלית. שימוש המבנה למסחר כאשר מפלס רום הבמה ישמש לפיתוח וגינון.
- מבנה יבנה 31 הוא מבנה קיים בן 9 קומות. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שטחי מסחר. בשאר הקומות שימוש למשרדים. הגג הטכני הקיים יקורה במשטח קונסטרוקטיבי שיאפשר פיתוח ושהיה. גבולות משטח זה יהיו עד לחזיתות הבנין הקיים. הגישה לאזור זה תהיה מתוך המגדל ולטובת אורחי המלון. במסגרת הגג הטכני הקיים תחת הקירוי החדש, יותר שילוב מערכות לטובת הבניה החדשה.

**תא שטח 294 כולל:**

מבנה לשימור יבנה 35 הוא מבנה בן 4 קומות. קומת הקרקע מסחרית ובקומות מעל שימוש למגורים. גישה לקומות המרתף תהיה דרך הרמפה הקיימת ברחוב יבנה 31.

## 1.4 טבלת נתונים:

תכנית תא/4226 – 'מתחם שד"ל-יבנה'	נתונים	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בבניה החדשה בתא שטח = 26,000 מ"ר (1) מתוכם : שטח למגורים : 11,770 מ"ר שטח למלונאות ומסחר : 14,030 מ"ר (מתוכם לפחות 13,500 מ"ר שטחי מלונאות על קרקעיים) שטחים ציבוריים בנויים : 200 מ"ר.</li> <li>• <u>מבנים קיימים:</u> שד"ל 8 = 500 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה) יבנה 31 = 2,927 מ"ר יבנה 33 = 148 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה) יבנה 35 = 749 מ"ר. (שטח כולל משוער על פי תיק תיעוד. ייקבע סופית בעת היתר בניה)</li> <li>• סה"כ שטח עיקרי על קרקעי בתחום התכנית = 30,324 מ"ר</li> </ul>	מ"ר מ"ר	שטחים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בבניה החדשה = 9,398 מ"ר (2)</li> <li>• <u>מבנים קיימים:</u> יבנה 31 = 78 מ"ר</li> <li>• סה"כ = 9,476 מ"ר</li> </ul>	מ"ר	שטחי שרות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>מגורים תא שטח 100:</u> עד 120 יח"ד בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר עיקרי לדירה</li> <li>- 20% מהדירות יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר שטח כולל</li> <li>• <u>מלונאות:</u> - 320 חדרי מלון עירוני בהתאמה לתקנים הפיסיים של משרד התיירות</li> <li>• <u>מגורים תא שטח 294(יבנה 35):</u> עד 7 יחידות דיור.</li> </ul>		תמהיל
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>למגורים:</u> עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות X 12 מ"ר = 1,440 מ"ר</li> <li>• <u>למלון:</u> עד 7.5 מ"ר לחדר. סך המטרים לפי מס' החדרים X 6 מ"ר = 1,920 מ"ר.</li> </ul>	מ"ר	מרפסות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מגדל בבניה חדשה = 40 קומות.</li> <li>• אגף נמוך בבניה חדשה = עד 6 קומות</li> <li>• מבנה קיים - שד"ל 8 = 3 קומות, על פי הקיים</li> <li>• מבנה קיים - יבנה 31 = 9 קומות קיימות. בנוסף יותר קירווי הגג במפלס פיתוח נוסף, שהגישה אליו תהיה מהמגדל</li> <li>• מבנה קיים - יבנה 33 = קומה אחת. יושב על במה המוגבהת ממפלס הרחוב</li> <li>• מבנה קיים - יבנה 35 = 4 קומות</li> </ul>	קומות	גובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מגדל = כ-157 מ' ביחס למפלס ה00 (גובה יחסי). 180 מ' גובה אבסולוטי</li> <li>• אגף נמוך = עד 47 מ'</li> <li>• שד"ל 8 = כ-13 מ' (מבנה קיים לשימור) מבנה לשימור. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור</li> <li>• יבנה 31 = כ-29 מ' (מבנה קיים)</li> <li>• יבנה 33 = גובה המבנה כ-5 מ', גובה הבמה המוגבהת עליה יושב המבנה כ-3.6 מ'. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור.</li> <li>• יבנה 35 = כ-15 מ' מבנה לשימור. גובה המבנים לשימור על פי תיק תיעוד והנחיות מחלקת שימור</li> </ul>	מטר	
עד 60% תכסית עבור כל המבנים בתחום הקו הכחול		תכסית הפרויקט
85% משטח התכנית (3)		תכסית מרתפים

הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכנית הראשית ותקנות התכנון והבנייה.
2. כולל 100 מ"ר שטח שרות לטובת שטחים ציבוריים בנויים.
3. תכסית המרתפים תימדד מכל שטח התכנית בניכוי תכסית המבנים לשימור.

**1.5 עיקרי הוראות התכנית הראשית**

- א. קביעת שטחי בנייה בהתאמה לתכנית המתאר.
- ב. קביעת שימושים ראשיים: עירוב שימושים של מלונאות, תעסוקה ומסחר.
- ג. קביעת הגדלת היקף השימוש למגורים, מעבר ל-25% ולא יותר מ-40% מהשטחים העיקריים בתנאי שיבנו לפחות 320 חדרי מלון עירוני, בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. במידה ויבנה פחות שטח עיקרי מהמקסימום האפשרי בתכנית, אזי השטח העיקרי למגורים במגדל יופחת בהתאם, כך שהיחס של 40% מגורים מסך השטחים העיקריים בתחום התכנית בפועל יישמר.
- ד. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני ובכלל זה הגבהת המגדל עד 40 קומות ושינוי בתחום זיקת הנאה למעבר הציבור במפלס הפיתוח.
- ו. הקצאת שטחים לצרכי ציבור.
- ז. שינוי בהסדרי חניית כלי רכב במתחם ללא תוספת מקומות חניה.
- ח. שילוב מבנים לשימור בתכנון המתחם, שימורם, שיפוצם ותחזוקתם וקביעת התניות למתן היתר.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה.
- י. קביעת הוראות לאיחוד ללא הסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז'.

**1.6 הדמיות המבנים**



מבט מרחוב ברזילי



מבט מכיוון דרום-מזרח



מבט מפינת רחובות שד"ל-יהודה הלוי

## 2. הוראות העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

#### א. תיאור כללי

- המגדל ממוקם במרכז המגרש כשהוא מרחף חלקית מעל מבנה שד"ל 8 ומעל מבני יבנה 31 ויבנה 33.
- המגדל צומח מעל אגף נמוך בן 3 קומות הפונה לרח' יהודה הלוי ומייצר דופן פעילה לכיכר העירונית המתוכננת בצומת הרחובות שד"ל-יהודה הלוי.

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

גובה קומות בבניה החדשה :

- קומת מרתף טיפוסית : כ-3 מ'
- קומת מרתף עליון : עד 7 מ'
- קומת קרקע : עד 8 מ' (עבור לובאים וקומות ביניים/יציעים למסחר)
- קומה טיפוסית : במגורים - עד 3.6 מ', במלון – עד 3.8 מ'
- קומה ציבורית לשימוש המלונאי- עד 7.6 מ'.
- קומת גג טכני : עד 13 מ' ובהתאם להוראות התכנית הראשית.
- קומה טכנית בין שימושי המלון והמגורים (ככל ותבנה) : עד 5 מ'
- קומות מגורים עליונות : עד 4 מ'. תותר הגבהה חלקית בדירות.

- קומות תחתונות אשר מחוייבות להתיישר עם מפלסי הבנין לשימור לפי הוראות התב"ע: עד 4 מ' גובה המגדל עד כ-157 מ' ממפלס ה-00.180 מ' מפני הים

**ג. פריסת שימושים לפי מבנים:****תא שטח 100:**

מבנה שד"ל 8 – מבנה לשימור:

- קומת קרקע: לובי כניסה למלון.
  - קומה ראשונה: שימוש מלונאי
  - קומה שניה: שימוש מלונאי או שטחי ציבור עירוניים לטובת חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה בילוי ופנאי, רווחה ושירותים, כאמור בהוראות התכנית הראשית, בהתאם למיקום סופי שייקבע למיקום השטחים הציבוריים הבנויים, באישור ובתיאום אגף מבני ציבור.
- מגדל ובניה מרקמית חדשה:
- קומת קרקע: לובי כניסה למגורים, שטחי מסחר, לובי לשטחים הציבוריים הבנויים, שטחים טכניים ותפעול.
  - קומה 01 עד 23: שטחי מלונאות. חדרי מלון, חללים ציבוריים לרבות בריכת שחיה, שטחים טכניים ותפעול.
  - קומה 02: שימוש מלונאי או שטחי ציבור עירוניים לטובת חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה בילוי ופנאי, רווחה ושירותים, כאמור בהוראות התכנית הראשית, בהתאם למיקום סופי שייקבע למיקום השטחים הציבוריים הבנויים באישור ובתיאום אגף מבני ציבור.
  - קומה 24 עד 39: דירות מגורים, שטחים טכניים ותפעול.
  - קומה 40: גג טכני כפול
- מבנה יבנה 31 – מבנה קיים:
- קומת קרקע: שטחי מסחר, לובי כניסה למשרדים, רמפת כניסה/יציאה למרתף, שטחים טכניים ותפעול
  - קומה 01 עד 08: שטחי משרדים, שטחים טכניים
  - קומה 09: גג טכני ומעליו קירוי במרפסת גג לשימוש המלון
- מבנה יבנה 33 – מבנה לשימור:
- קומת קרקע: שטחי מסחר

## תא שטח 294 :

- קומת קרקע: שטחי מסחר, לובי כניסה, שטחים טכניים ותפעול
- קומה 01: שטחי משרדים/מגורים
- קומה 02-03: שטחי מגורים

ד. קווי בניין – קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4226

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

## א. חומרים

- המבנים יחופו בקירות מסך מזכוכית ואלומיניום ו/או בתלייה יבשה בחיפוי של פלטות מתועשות מאלומיניום או מתכת אחרת, ו/או גרניט, ו/או HPL (כדוגמת "טרספה"), ו/או פנלים המשלבים PV, ו/או חומר חיפוי אחר, בגוון בהיר ובעל רפלקטיביות נמוכה, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.
- קירות המסך יהיו ברפלקטיביות של עד 14% ובהתאם להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא.
- יתכן שילוב של כל החומרים האלה, באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

## ב. מרפסות

- יותרו מרפסות שקועות או זיזיות. המרפסות הזיזיות ימוקמו אחת מעל השניה, לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון לתליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- ג. שילוט - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

## ד. חזית חמישית

- גג מבנה לשימור שד"ל 8: גג המבנה יפותח כגג פעיל בו יתאפשר שילוב של צמחיה. היציאה אל הגג מתוך המגדל ושימוש לאורחי המלון.
- גג האגף הנמוך בבניה החדשה ישמש לטובת בריכת המלון ואזור שהיה ובילוי לאורחי המלון.
- הגג (באגף הנמוך בבנייה חדשה) יהיה מוקף בקירות/קירות מסך, בהתאם לחיפוי חזיתות המבנה.
- גג מבנה קיים יבנה 31 – בגג הקיים ישנן מערכות טכניות לטובת המבנה הקיים ובנוסף יותרו מערכות לשימוש הבנייה החדשה. במסגרת הבניה החדשה יתאפשר קירוי כלל המערכות במשטח אשר יאפשר גינון ופיתוח מעל הגג הקיים. תתאפשר יציאה אל הגג מתוך המגדל לשימוש אורחי המלון.

- גג המגדל - בשטחי גג פנויים יתאפשר פיתוח הגג כ"גג ירוק". שטחים שאינם מגוונים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

#### ה. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. שימושים

- בקומת הקרקע יהיו מבואות כניסה, שטחי מסחר, שטחים טכניים או תפעוליים.

#### ב. כניסות המבנים

- בבניה החדשה תתאפשר הפרדה לפי השימושים השונים: כניסה למגורים, כניסת אורחים למלון וכניסת שרות למלון.
- כניסה לשטח הציבורי הבנוי תהיה עצמאית ובהתאם לשימוש שיקבע ומיקומו. בתיאום מול היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- כניסות למסחר יתאפשרו מרחובות שד"ל, יהודה הלוי ויבנה.
- כניסה למלון תהיה דרך מבנה לשימור שד"ל 8.
- כניסות יתר המבנים הקיימים יהיו לפי המצב הקיים.

#### ג. כניסות החניון

- כניסה לכלי רכב פרטיים לכל המתחם תהיה מרחוב יבנה דרך הכניסה הקיימת במבנה יבנה 31. כניסה לכלי רכב תפעוליים תהיה מרחוב שד"ל.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ו/או דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכניות. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.
- תשמר אפשרות מעבר דרך החניון הכללי לחניון מתחת למבנה יבנה 35 ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.

#### ד. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע כמופיע בתכנית.
- יוסדרו 150 מקומות חניה ציבוריים לאופניים עבור משתמשי הרק"ל בתת הקרקע. הכניסה לחניית האופניים תהייה במעלית ייעודית מקומת הקרקע של הבנייה החדשה מול המבנה לשימור, יבנה 35.

### 2.4 שטח ציבורי בנוי

- יוקצו 200 מ"ר שטח עיקרי ושטח שרות של 100 מ"ר, לטובת שטחי ציבור ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- מוצעות שתי חלופות למיקום השטח הציבורי הבנוי:

חלופה א: שטחי הציבור ימוקמו בחלקה הצפוני של הקומה השנייה במגדל, בבניה החדשה בקומה השנייה מעל לובי המגורים..  
 חלופה ב: שטחי הציבור ימוקמו חלקית בקומה הראשונה של מבנה לשימור שד"ל 8 וחלקית בקומה הראשונה של המגדל  
 בשתי החלופות לובי הכניסה לשטחי הציבור יהיה בחלקה הצפוני של קומת הקרקע במגדל עם גישה מכיוון המעבר המחבר בין רחובות שד"ל ויבנה

## 2.5 נגישות

- תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
- עבור בניינים לשימור לא תהיה חובת הנגשה. בכפוף לתקנות החוק.

## 2.6 תנועה

- תקן חניה יהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר :
  - תקן חניה למגורים = 1:1 לכל היותר סה"כ 120 מקומות חניה
  - תקן חניה למסחר = 1:50. סה"כ 4 מקומות חניה.
  - תקן חניה למשרדים = 1:240. סה"כ 11 מקומות חניה
  - למלון עירוני 10 מקומות חניה
  - בנוסף במגרש המבנה לשימור יבנה 35 עד מקום חניה ליח"ד
- לא תותר הצמדת מקומות חניה, למעט לדירות מגורים, ולמעט חניה המוצמדת בהיתר טרם אישור תכנית זו לשטחי התעסוקה הקיימים. יתר מקומות החניה ינוהלו כחניון ציבורי ובהתאם לתכנית הראשית.
- רמפת כניסה/יציאה קיימת מרח' יבנה בתחום מבנה קיים יבנה 31 תשמש לגישה למרתף.
- רמפת הגישה לחניון היא רמפה קיימת עם הגבלה ל2.30 מ' גובה ראש. לאור זאת חניה לרכב נכים גבוה תהיה ברחוב.
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר. בנוסף 150 מקומות חניה לאופניים עבור משתמשי הרק"ל.
- פתרון אצירה ופינוי אשפה וכן חניה תפעולית לפריקה וטעינה יהיו במפלס הקרקע בתחום האגף הנמוך בבניה החדשה ובשטח שתחת הבמה המוגבהת עליה ניצב מבנה לשימור יבנה 33. גישה ברכב תפעולי אל אזור זה תהיה מרחוב שד"ל.

## 2.7 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים

- ניתן למקם מערכות טכניות על גג המבנים, או בחזיתות הבניינים, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה, ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבנין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המירבי המותר.

**ב. מערכות מיזוג אוויר**

- בכל המבנים שתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח (אוויר צח במבנים בהם נדרשת מערכת זו לפי התקנות). חלקי המערכת יהיו בתחום שטחים טכניים ייעודיים בקומות המבנים, בקומות הגג ובקומות המרתף.
- לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה ומערכת תעלות אוויר מתאימה.

**ג. אוורור חניונים ושטחים מסחריים**

- אוורור חניונים – הוצאת אוויר מהמרתפים תעשה בגגות המבנים ו/או בדפנות הרמפות ו/או בדפנות הבניינים בגובה שלא יפחת מ-5 מ' ממפלס הפיתוח.
- עבור הכנסת אוויר לא תהיה מגבלה של 5 מ' ממפלס הפיתוח. כל פתרון יהיה בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.
- אוורור שטחים מסחריים - לבתי האוכל שתוכנן מערכת מנדוף ממטבח בית האוכל ועד לגג הבניין, לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.

**ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

- לכלל הבניינים והשימושים שתוכנן מערכת סילוק אשפה במפלס קומת הקרקע או במפלס המרתף העליון.

**ה. הנחיות אקוסטיות**

- מערכת החוץ של המבנה תספק הנחתת קול כזו כך שבחדרי שינה \ מגורים ובמצב של חלון סגור רמת הרעש לא תעלה על  $LA_{eq} = 40dB$  בשעות שיא התחבורה .
- יתוכננו אמצעי השתקה ע"ג כלל המערכות האלקטרומכניות הפועלות בשגרה כך שעוצמת הרעש לא תחרוג מדרישת התקנות למניעת מפגעים {רעש בלתי סביר} התשי"ן 1990 .
- בתחום החניון לא תעלה רמת הרעש של המערכות {אוורור, גנרטור , משאבות} על  $LA_{eq}=70dB$  באזורים בהם עוברים הדיירים .
- רמת הרעש לא תעלה על  $LA_{eq} = 65dB$  במרחק 1 מטר מכלל פתחי האויר של המערכות מול פתחי ה יניקה \ פליטה בפיתוח

**ו. בריכות שחיה**

- בריכת שחיה של המלון תמוקם על גג האגף הנמוך בבניה החדשה.
- הבריכה והמערכות הטכניות עבודה, כולל פתרונות הצללה, לא יבלטו מעל לגובה הדפנות המתוכננות סביב מרפסת הגג ולא יהוו מפגע ויזואלי כלפי הרחובות.

**ז. כיבוי אש**

- רחבות כיבוי אש מסומנות באופן עקרוני בהיקף המתחם. מיקום סופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקנות ותוך פגיעה מינימלית באפשרות לנטוע עצים ברחוב.



**3.2 פיתוח השטח**

- שטח פנוי מבניה, על ותת קרקעי (בחפיפה) יהיה לפחות 15% משטח התכנית עבור חילחול, ניהול מי נגר ועצים בוגרים - בניקוי שטח המבנים לשימור. שטח זה מהווה כ- 13.5% משטח התכנית ללא ניקוי שטח המבנים לשימור.

**• הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- עומק גנני מינימלי לבתי גידול לא יפחת מ-1.5 מ' בבית הגידול המרכזי ברחבה העירונית בצומת יהודה הלוי ושד"ל, וברחבה הסמוכה למבואת הכניסה למגורים.
- בתי הגידול יהיו רציפים, נפח נטיעה מינימלי יהיה 24 קו"ב לעץ.
- במעבר הצפוני שבין רח' שד"ל ויבנה ובחצר שבגב מבנה יבנה 33, יותרו ערוגות המוגבהות ממפלס הפיתוח, על מנת להגיע לעומק שתילה של 1.5 מ'.

**4. מאפייני בניה ירוקה**

**תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

**א. דו"ח רוחות**

הפרויקט המוצע עומד בקריטריונים לבחינת התפתחות צפוייה של רוחות במהירויות 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש, 20 מ"ש.

**ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

1. הפרויקט המוצע עומד בקריטריון של חשיפת שטחים פתוחים לשמש בעונת החורף.
2. הפרויקט המוצע מקטין את החשיפה לשמש בעונת החורף ביותר מ-20%, של 5 גגות מבנים מתוך 90 מבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו.
3. הפרויקט המוצע מקטין את החשיפה לשמש בעונת החורף ביותר מ-20%, של 7 מבנים מתוך 90 מבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל שלו.

**ג. דו"ח תרמי עקרוני**

המבנה החדש יתוכנן לעמידה בדרוג אנרגטי B.

**ד. דו"ח אקוסטי עקרוני**

1. מערכת החוץ של המבנה תספק הנחתת קול כזו כך שבחדרי שינה \ מגורים ובמצב של חלון סגור רמת הרעש לא תעלה על  $LAeq = 40dB$  בשעות שיא התחבורה.
2. יתוכננו אמצעי השתקה ע"ג כלל המערכות האלקטרומכניות הפועלות בשגרה כך שעוצמת הרעש לא תחרוג מדרישת התקנות למניעת מפגעים {רעש בלתי סביר} התש"ן 1990.
3. בתחום החניון לא תעלה רמת הרעש של המערכות {אורור, גנרטור, משאבות} על  $LAeq=70dB$  באזורים בהם עוברים הדיירים.

4. רמת הרעש לא תעלה על  $LA_{eq} = 65dB$  במרחק 1 מטר מכלל פתחי האויר של המערכות מול פתחי היניקה \ פליטה בפיתוח

#### ה. ריצופים

נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI ( Solar Reflecting Index ) מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית.

#### 5. גמישות:

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

#### 6. תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

- א. אישור אדריכל העיר.
- ב. אישור אגף מבני ציבור ואגף נכסים.
- ג. עבור הבניינים לשימור- אישור מחלקת השימור.
- ד. אישור אגף שפ"ע לפיתוח ואחזקת השטחים הפתוחים.
- ה. קבלת התחייבות היזם לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע.

#### 7. תנאים לאיכלוס:

- א. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.
- ב. ביצוע בפועל של חניון האופניים לטובת משתמשי הרק"ל
- ג. יתר התנאים לאיכלוס בהתאם להוראות התכנית הראשית.

#### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתאומים הנדרשים ולתנאים הבאים :

1. על מנת לאפשר את היקף המגורים על פי המוצע בתכנית העיצוב , שטח העיקרי למלון לא ייפחת מ- 13,500 מ"ר, כך ששטח המגורים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הנבנים בפועל, בהתאם להוראות התכנית.
2. לשיקול דעת הועדה המקומית קביעת מנגנון להפעלת (ימים ושעות פעילות) ותשלום עבור חניון אופניים למשתמשי הרק"ל.
3. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות : סימון ותכנון זיקות הנאה, פיתוח הכיכר הציבורית, פיתוח זיקת ההנאה במפלס המבנה לשימור, חומרי גמר, בתי גידול, תכנית הנטיעות והצגת תכנון נופי על גבי תאום תשתיות, פתחי איורור, אפשרויות העברת תשתיות עירוניות מעל מרתפים בחזיתות

- המגרשים כלפי הרחובות וזיקות ההנאה, רוחב חזית פריקה וטעינה, בחינת אפשרות לגישה מחזית דרומית של המבנה לשימור שד"ל 8 לובי המלון/לובי ציבורי והתייחסות לפיתוח הכיכר הציבורית.
4. סיום תאום לנושא חזיתות הבנייה החדשה לרבות חומרי הגמר וחזית החמישית בכל הבניינים.
  5. סיום תאום לנושא גובה קומות לרבות גובה קומת קרקע והתאמתה להוראות התכנית הראשית, קומות ביניים, גלריות טכניות, קומות טכניות וקבלת התייחסות מחלקת הרישוי לנושא בבחינת התאמה להוראות התב"ע.
  6. תכנית העיצוב מציגה 2 חלופות למיקום שטחי הציבור. עד להוצאת היתר בנייה ייקבע המיקום הסופי והשימוש.
  7. תכנון השטח הציבורי, מיקומו והגישה אליו בהתאם לשימוש שייקבע ולהנחיות מחלקת מבני ציבור ואגף הנכסים. אגף מבני ציבור ממליץ על מיקום השטח הציבורי במבנה לשימור שד"ל 8 תוך בחינה ליצירת לובי בקומת הקרקע הפונה לרחוב שד"ל.
  8. סיום תאום מול מחלקת השימור לרבות התאמת הפיתוח והנטיעות סביב המבנים לשימור.
  9. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא, כולל התייחסות לניהול מי נגר וייצור אנרגיה.
  10. סיום תאום מול אגף התנועה.
  11. סיום תיאום בנושא חניית אופניים עבור משתמשי הרק"ל.
  12. סיום תאום בנושא חלוקת מקומות החניה לאופנים בין הפיתוח/קומת הקרקע ומרתף החניה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20 ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדין :

מנדי : מציג את תוכנית העיצוב ראובן לדיאנסקי : לא מקובל עליי 13.5% חילחול. החילחול לא נוצר על מנת לאפשר את החילחול אלא לאפשר יותר שתילת עצים. יש רחבה עירונית בצד של יהודה הלוי ואפשר להפוך אותה יותר ירוקה ומחלחלת. ואפשר לעשות עוד מאמץ בכל השטחים המרוצפים על מנת להגיע ל-15%. האופציה השניה היא להוריד לעוד קומת חניה ואין בעיה של מי תהום וזה יכול להיות פתרון נהדר. זה לגבי נושא החלחול - למצוא במגרש עצמו אפשרות לפינוי מריצוף. בנוסף יש זיקת הנאה לאשר לציבור לגג הירוק ולהנות ממנו. אם זה הופך לזיקת הנאה מי מתחזק אותו, שיהיה כמו שפ"פ והעיריה מסכמת מראש עם היזם שהעיריה לוקחת את התחזוקה היא מקבלת איזהשהו מימון, המטרה של הגגות הירוקים שיעבדו לאורך זמן. הדבר האחרון מה לגבי הפאנלים הסולריים והבנין עצמו שיעשה את האנרגיה שהוא צורך.

אסף הראל : בתוכנית יש דברים יפים, זו תוכנית שנותנת למרחב החדש של יהודה הלוי. השאיפה שלנו לקבל מבנה ציבור כמו שצריך אבל קומה שניה כאשר יש לך שם כל כך הרבה בנינים שיכולים להיות מבנה ציבור בסופו של דבר מה שהיה הופך מתנה לעיר. אני מחזק את דברי ראובן אין סיבה שמתחת לחזית יהיו מרתפים בלי קשר לחילחול. אפשר לוותר על החניות ולאפשר לשתול עצים בגובה קומה ואם תתנו לנו מבנה ציבור יהיה גג ירוק עם עצים. מה שחסר בתוכנית על יבנה יש שני מבנים המבנה הפינתי על יהודה הלוי או המבנה המסחרי היותר גדול שני המבנים האלה כמבני ציבור אפשר למצוא איך זה מה שהציבור יקבל מהתוכנית.

חן אריאלי : ביחס לתקן חניה מאוד גדול לרחובות צפופים כאלה-למה? התקן מאוד גבוה זה מרכז העיר ואנחנו מנסים להימנע. איך מבטיחים את הפחתת הפגיעה בדיררים כשנבנה מבנים חדשים? האם תהיה הגבלה של שעות הבניה ומנגנונים לשמירת על דיירי המתחם והפחתת רעשים. לגבי יעוד המבנים מדוע לא לייעל את כל המבנה של השטח הציבורי שהוא יהיה בנוי לרכו את 300 מ' ולהוסיף עוד זכויות כדי לאפשר שימוש ציבורי בקומת קרקע. איך עושים שימוש ציבורי נגיש מעל מלון? ואולי להגדיר את השימושים בהתאם לאזור. אני יודעת שהאזור משווע לגני ילדים שווה לייעד את זה לשם.

משה צור מציג במצגת : בתוכנית מרתפים ומאחר יש מרתפים קיימים, כל המרתף הוא בעיקר מיסעה והיא לא כלכלית מחזיקה קצת חניות ויוצא מרתפים מסעה בלי חניות. כך שזה לא יעזור שנרד 12 מרתפים.

ראובן לדיאנסקי : כל הפרויקט לא יהיה כלכלי.

משה צור : הורדנו חלק מהחניות והגענו לקצה גבול היכולת שעדיין זה על סף כלכליות וצחי חגי' הסכים אין מה להוריד. לגבי הגג הירוק יש לנו גישה מתוך המלון אז צריכים לבדוק עם תפעול ויכול להיות שכן אפשר לעבור ולתת לציבור להיכנס כי לובי של מלון צריך לבדוק זאת. לגבי פנלים סולריים לחזית אנחנו

חלוצים להוביל את הפתרון הזה. יש לי פתרון לפנלים סולרים שהם עדיין לא יישמים אבל זה בבדיקה ועד שנבנה בפועל נוכל לתת תשובה חיובית. אנחנו לא יכולים לשנות לגבי השימושים. היזם צחי חגיג: יש לזכור לגבי מי הנגר וחילחול – לקחנו כל שטח אפשרי ויצרנו חילחול שהוא מקסימלי גם אם נרד 3 קומות מרתף זה לא יעזור לחלול כי המטריצה היא של מבנים לשימור ומבנה קיים. יש מעט מאד שטח פנוי עם אינסוף מגבלות. שלושה מבנים לשימור לא ע"פ 2650ב' אלא ע"פי תוכנית שלנו שהורתה לשמש אותם בשל המשמעות הארכיטקטונית לשמר אותם. לכן אי אפשר לגעת בשטחים של המבנה לשימור ולא בשטחים של המבנה הקיים ולא בשטחים של הגרעין. בנוגע לתקן החניה המסעה לא יכולה לייצר חניות נוספות.

ליאור שפירא: הגישה לגג הירוק ע"י הציבור הוא מתוך המלון אז זו תהיה גישה ציבורית? משה צור: הגישה היא ציבורית למלון

אסף הראל: מה עם המבנה הפינתי של יבנה יהודה הלי האם הוא יכול להיות מבנה ציבורי? חגיג: המבנה הזה לא בבעלות שלנו והוא מבנה לשימור עם אינסוף מגבלות, אין לנו אפשרות ליצר את זה. אסף הראל: רואים בקומת הקרקע מסחר.

חגיג צחי: 480 בתב"ע למסחר הצלחנו למקם רק 90 מ' במבנה שלנו, נסגנו בהכל. אסף הראל: האם שטחי המסחר האם זו גם אופציה שיכולה להיות ציבורית.

רבקה פרחי: במקום המסחר? יש מעט מאוד מסחר בקרקע, ואני חושבת שלשמור על המסחר לכיוון יהודה הלוי עם התחנות של הרכבת זה חשוב למקם את המסחר שם.

משה צור: המסחר כאן נועד להזמין את האנשים לכיכר. יש מעט מסחר בקומת הקרקע ולכן חשוב למקם את המסחר שם.

אסף הראל: לשים מבנה ציבורי בקומה 2 הוא לא.

ליאור שפירא: בהינתן בכל המגבלות.

אסף הראל: האם זה אפשרי שגם איפה שיש מסחר על יהודה הלוי פינת יבנה ששם יהיה שטחי הציבור. אודי כרמלי: דוגמא לפרויקט שנתפר במחט עדינה, גם אני התרעמתי על נושא של 13.5% ולבדוק זאת. כל פינה בבנין הזה נחקרה, מזכיר שזו תוכנית עיצוב. הרעיון של שטח ציבורי הוא שיהיה שטח המשכי וגם 200 מ' זה לא שטח שמתלהבים ממנו. כל דבר כזה מפיל על העיריה את טיפול. גם אם חגיג אומר שזה תואם לשימושי המלון זה לא אנחנו אומרים, מדובר בשטח ציבורי לכל דבר והעירייה תבחרה מה לעשות שם עם גישה נפרדת שלנו ועם אחידות בשטח וכמה שפחות קומות ובמקרה הזה היזם נתן פתרונות לכל הבקשות שלנו. יש פרויקטים שאין שטחים לחילחול, אין להם שליטה על המתחם עצמו. הפרויקט הגיע בפחות מ13.5 אין מאיפה לקצץ.

רבקה פרחי: לשיקול דעת הועדה קביעת מנגנון להפעלת ימים שעות פעילות ותשלום עבור שימוש החניון לאופניים למשתמשי הרק"ל. יש כאן 150 מקומות לאופניים דרך מעלית בתוך הבנין צריך להחליט לגבי הנושא הזה.

ליאור שפירא: תעריפי אחוזת חוף.

ראובן לדיאנסקי: יש שתי אופציות למיקום הציבורי?

רבקה פרחי: לגבי המיקום

אודי כרמלי: גם אצלנו דעה לכאן ולכאן. תוכנית העיצוב יכולה להשאיר את 2 החלופות האלה.

ראובן לדיאנסקי: מה בנוגע לאנרגיה חלופית.

מנדי: אנחנו יכולים להתחייב 112 ק"ו לשעה.

ראובן לדיאנסקי: כמה אחוזים תצרוכת.

לגבי הרחבה בשדל יהודה הלוי יש מרתף למטה?

אודי כרמלי: לא היא אדמה יש בה עומק שתילה.

ליאור שפירא: את החלופות שהיה לבחור נתן לצוותים לענין האופניים נצמיד המחירון לאחוזת הבית. חגיג: אין לי בעיה להעביר את המעלית והחניות אופניים לבעלות לעיריה.

ליאור שפירא: תבדוק את זה, כי אנחנו רוצים שזה יהיה פתוח 24 שעות ואנחנו רוצים גג ירוק.

אסף הראל: אני נגד הפרויקט הבחירה של שטחי הציבור לא מייטבית. אני אשמח אם יהיו מגוון שטחי ציבור אם נוכל לאפשר את זה ונוכל לשפר את התוכנית.

חגיג: ההתחייבות היתה לתת 200 מ' בקומה א'

רבקה פרחי: בתא שטח 100

אודי כרמלי: היזם קשוב לכל הבקשות שלנו ויש לו חלופה שהוא מעדיף וכל החלופות שפה הם במסגרת התב"ע.

ראובן לדיאנסקי: מכירים את שוק בצלאל ואזור הריצוף הבלתי ניתנים להבנה והסכמה גם אם יש בעיה של מרתף וקושי ליצור עוד שטחי חלחול בעיניי חשוב שנרבה בשתילת ירוק.

ליאור שפירא

הצבעה: המלצת הצוות

בעד: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

נגד: אסף הראל

**בישיבתה מספר 0023-20 מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתאומים הנדרשים ולתנאים הבאים :

1. על מנת לאפשר את היקף המגורים על פי המוצע בתכנית העיצוב, שטח העיקרי למלון לא ייפחת מ- 13,500 מ"ר, כך ששטח המגורים לא יעלה על 40% מסך השטחים העיקריים הנבנים בפועל, בהתאם להוראות התכנית.
2. חניון אופניים למשתמשי הרק"ל יהיה פתוח 24 שעות ביום ובמחירי אחוזות החוף.
3. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות: סימון ותכנון זיקות הנאה, פיתוח הכיכר הציבורית, פיתוח זיקת ההנאה במפלס המבנה לשימור, חומרי גמר, בתי גידול, תכנית הנטיעות והצגת תכנון נופי על גבי תאום תשתיות, פתחי איוורור, אפשרויות העברת תשתיות עירוניות מעל מרתפים בחזיתות המגרשים כלפי הרחובות וזיקות ההנאה, רוחב חזית פריקה וטעינה, בחינת אפשרות לגישה מחזית דרומית של המבנה לשימור שד"ל 8 ללובי המלון/לובי ציבורי והתייחסות לפיתוח הכיכר הציבורית.
4. סיום תאום לנושא חזיתות הבנייה החדשה לרבות חומרי הגמר וחזית החמישית בכל הבניינים.
5. סיום תאום לנושא גובה קומות לרבות גובה קומת קרקע והתאמתה להוראות התכנית הראשית, קומות ביניים, גלריות טכניות, קומות טכניות וקבלת התייחסות מחלקת הרישוי לנושא בבחינת התאמה להוראות התב"ע.
6. תכנית העיצוב מציגה 2 חלופות למיקום שטחי הציבור. עד להוצאת היתר בנייה ייקבע המיקום הסופי והשימוש.
7. תכנון השטח הציבורי, מיקומו והגישה אליו בהתאם לשימוש שייקבע ולהנחיות מחלקת מבני ציבור ואגף הנכסים. אגף מבני ציבור ממליץ על מיקום השטח הציבורי במבנה לשימור שד"ל 8 תוך בחינה ליצירת לובי בקומת הקרקע הפונה לרחוב שד"ל.
8. סיום תאום מול מחלקת השימור לרבות התאמת הפיתוח והנטיעות סביב המבנים לשימור.
9. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא, כולל התייחסות לניהול מי נגר וייצור אנרגיה.
10. סיום תאום מול אגף התנועה.
11. סיום תיאום בנושא חניית אופניים עבור משתמשי הרק"ל.
12. סיום תאום בנושא חלוקת מקומות החניה לאופנים בין הפיתוח/קומת הקרקע ומרתף החניה.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, חן אריאלי