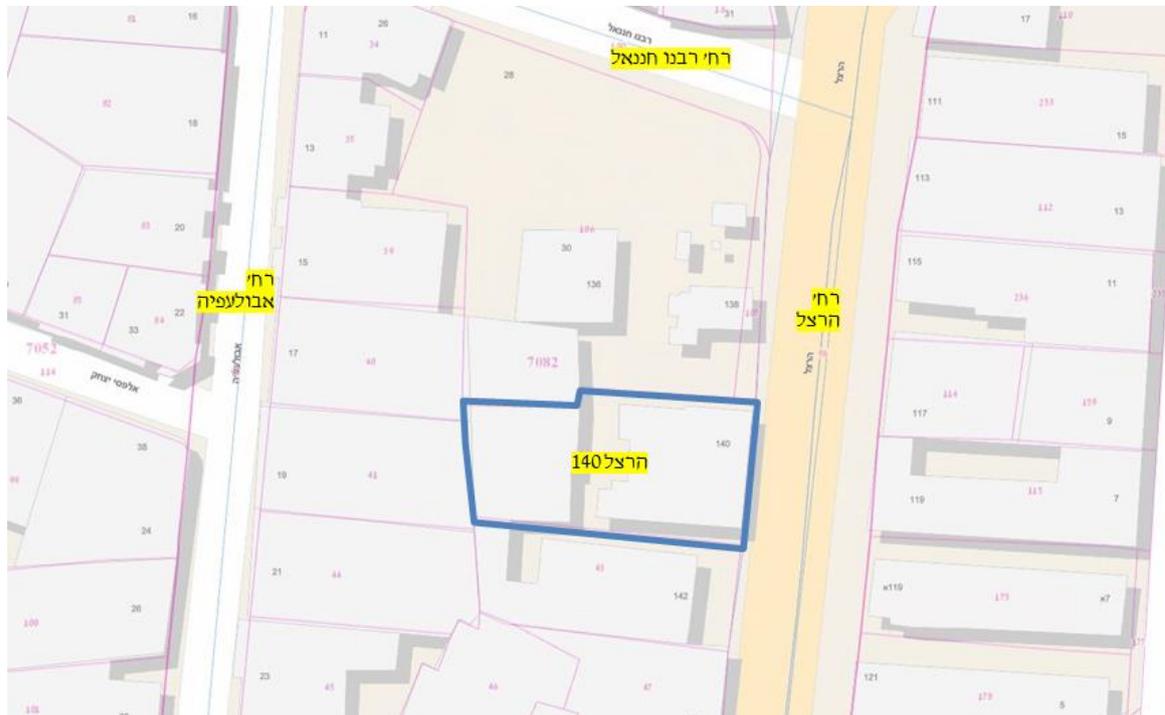


מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
וועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:
גבעת הרצל/מבואות יפו



כתובת:
הרצל 140

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק	42	

שטח התכנית: 0.872 דונם

מתכנן:

אדריכל תכנית: גידי בר אוריין
אדריכל השימור: גידי בר אוריין
מתכנן פיתוח ונוף: טלי וקסלר
יועץ בנייה ירוקה: AVIV-AMCG

יזם:

חזון הרצל בע"מ, עג סוליד טראסט בע"מ

בעלות:

עג סוליד טראסט בע"מ

מצב השטח בפועל:

בתחום תא השטח קיים מבנה לשימור בן שתי קומות עם חזית בקו "0" לרחוב הרצל וחצר אחורית גדולה המשמשת כיום לחניה, המבנה הינו חלק ממתחם בית פרדס. בייעוד 'תעסוקה מיוחדת' ומאפשר שימוש למגורים. המבנה החדש ממוקם באגף האחורי (מערב).

מצב תכנוני קיים :

על המגרש חלה תכנית תא/4516 שאושרה למתן תוקף בתאריך 15/04/2019. מטרת התכנית לאפשר פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם עירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ואפשרות למלונאות בשטח של כ- 3700 מ"ר מעל הקרקע.

התכנית כוללת בניין קיים לשימור בחלקו הקדמי של המגרש (מזרח), ובניין חדש בגובה 11 קומות בחלקו העורפי של המגרש (מערב), כאשר בין שני המבנים נקבעה זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח של כ- 340 מ"ר שישמש כשטח איכותי פתוח לציבור, חלקו מקורה ע"י קומותיו העליונות של הבניין החדש.

בבניין לשימור בקומת הקרקע יותרו השימושים המותרים בייעוד 'חזית מסחרית' וכן גרמי מעליות מדרגות ולובי מלון. בקומה שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים, תעסוקה 1 ומלונאות. במבנה החדש יותרו בכל הקומות מגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים ו/או תעסוקה.

התכנית קובעת צפיפות של עד 39 יח"ד וקובעת את תמהיל יח"ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בכפוף לסעיף 6.8 סעיף קטן 7 בתכנית תא/4516.

מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל בחלקו הקדמי של המגרש (מזרח) בניין קיים לשימור בן שתי קומות, קומת קרקע מסחרית וקומה שניה למגורים. בקומת הקרקע המסחרית קיימת אפשרות גישה אל הרחבה הפנימית. תכנית העיצוב מציגה :

- עיצוב המבנה החדש והנחיות עקרוניות לשימור המבנה לשימור
- תכנון זיקת הנאה ורחבה פנימית פתוחה לציבור
- תכנון נופי ונטיעות, שפת פיתוח, שילוט ותאורה

בחלקו העורפי של המגרש (מערב) מתוכנן בניין חדש בגובה 11 קומות לשימוש מגורים כאשר ארבע הקומות התחתונות ייבנו בנסיגה לטובת רחבה פנימית מקורה ע"י קומות 5-11. שתי קומות עליונות (קומות 10/11) ייסוגו מקו קדמי ואחורי.

בקומת הקרקע מתוכנן לובי כניסה, שטחי שירות ובעורף 2 יח"ד.

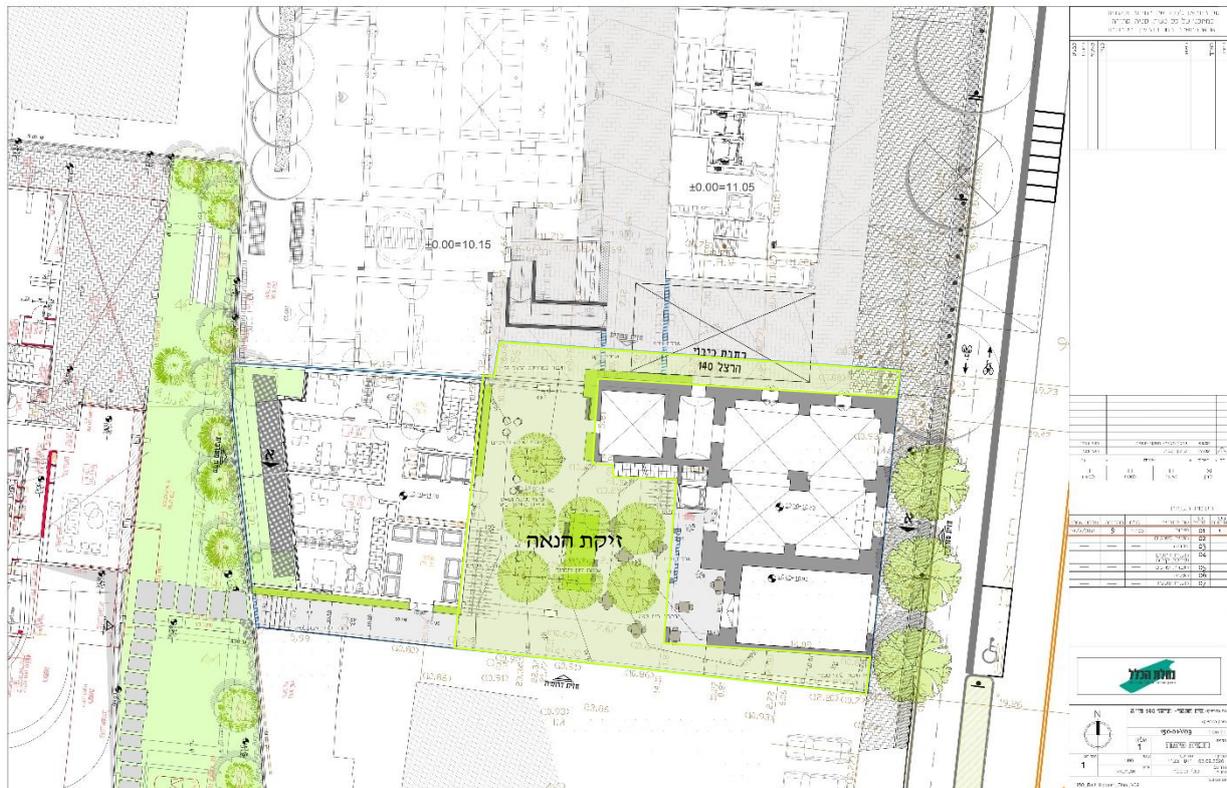
במבנה לשימור קומת הקרקע לשימושים מסחריים והקומה העליונה למגורים.

בבניין החדש האחורי מתוכננות 2 קומות מרתף : קומת מרתף 1- הכוללת שטחים נלווים ליח"ד בהתאם לתכנית 1, חדרים טכניים וחדר אופניים, קומה 2 - מיועדת למחסנים וחדרים טכניים.



מבט מכיוון דרום

תכנית פיתוח-



טבלת נתונים :

תכנית 507-0334797	נתונים	
	מ"ר	
	מ"ר	שטחים עיקריים
3000	מ"ר	שטחי שרות
1150 כולל מרתפים	מ"ר	מרפסות
468	מ"ר	גובה
11	קומות	
37	מטר	
77%		תכסית מבנה חדש ומבנה קיים
27%		תכסית מרתפים

תמהיל דירות מוצע:

מספר יח"ד ששטחן 35-60 מ"ר : 15 יח"ד
 מספר יח"ד ששטחן 67-84 מ"ר : 18 יח"ד
 מספר יח"ד ששטחן 100-160 מ"ר : 4 יח"ד
 בבניין לשימור : 2 יח"ד בגודל 116 מ"ר ו 126 מ"ר
 סה"כ יח"ד : 39 (37 יח"ד בבניין המערבי + 2 יח"ד בבניין לשימור)

שטח מסחר מוצע : 282 מ"ר בקומת הקרקע בבניין הקיים לשימור

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 11
 גובה : 37 מ'
 תכסית : 77%

עיקרי הוראות תכנית בית הבאר הרצל 140 תא/4516

1. קביעת מבנה קיים ברחוב הרצל 140 כמבנה לשימור והגדרת הוראות לשימור.
2. ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה והקולונדה.
3. שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה וקביעת השימושים המותרים.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה חדש בחלקו האחורי של המגרש ובכלל זה :
 - 5.1 קביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
 - 5.2 קביעת גובה בינוי ומס' קומות.
 - 5.3 קביעת כמות יח"ד.
6. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה לציבור.
7. קביעת תקן חניה 0.
8. החלת תכנית ע'1 על המגרש.

העיצוב האדריכלי

- 1.1 אפיון המבנים בפרויקט
- 1.1.1 תיאור כללי – הפרויקט כולל 2 מבנים :
- 1.1 בניין מזרחי קיים לשימור (בחלקו הקדמי של המגרש) הממשיך את הבינוי המרקמי בהתאם לעקרונות תכנית בתי הבאר ובתאום עם מחלקת השימור. לחזיתות פרטי בניה עיטוריים הכוללים חלונות מקוריים, סורגים מעוטרים וגג רעפי חרס המייצג את טיפוס בתי הבאר

בסביבות מזרח יפו. בקומת הקרקע "חזית מסחרית" עם גישה לרחבה פנימית ובקומה העליונה 2 יח"ד.

1.2 בניין מגורים מערבי חדש (בחלקו העורפי של המגרש) בן 11 קומות

1.1.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

בניין מגורים מערבי חדש (בחלקו העורפי של המגרש) בן 11 קומות, בגובה 37 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי של קומת הקרקע 6 מ', גובה מרבי לקומה טיפוסית 3.8 מ', גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4.5 מ' עד קצה המעקה העליון, גובה קומת מרתף בהתאם לתכנית ע'1.

קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0334797 – בית הבאר הרצל 140 תא/4516- קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי:

1. קו בניין קדמי:

1. בניין לשימור- קו בניין קדמי לרחוב הרצל 0 מ'.
2. בניין חדש- קו בניין קדמי של הבניין החדש תעשה הבחנה בין קומות קרקע, 1-3 (27.65 מ') לבין קומות טיפוסיות (15.30 מ'). שתי קומות עליונות יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבניין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית.

2. קו בניין צידי (צפוני):

1. בניין לשימור – 2.00 מ'
2. בניין חדש – קו בניין "0", קיר משותף לבניין קיים במגרש השכן.

3. קו בניין צידי (דרומי):

1. בניין לשימור- 1.85 מ'
2. בניין חדש- 2.70 מ'
4. קו בניין אחורי – 3 מ'.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. חומרים

בניין לשימור

- עירוב טכנולוגיות וחומרי בניה עתיקים ומודרניים המשלבים בנייה באבן כורכר מקומית בטכנולוגיה של קמרונות צולבים, קירות אבן דו פני בעובי 80-100 ס"מ עם מילוי מאבני דבש ותערובת של טין וחרס, בשילוב בלוקי "זיף זף" קיימים המורכבים מצמנט וצדפים גרוסים דק.
- גג רעפים בחלקו הקדמי של המבנה.
- חלונות נגרות ומעקות מסגרות לפי המצב המשוחזר.

בניין חדש

- חזיתות בגמר טיח. בחזית הפונה לרחבה הפנימית ישולב חיפוי קשיח כדוגמת אלומיניום/יורופאנל בגמר חלק בהתאם להדמיות ובכפוף לאישור אדריכל העיר בשלב היתר הבניה
 - המעטפת תבוצע בבניה יבשה ובה ישולבו הוויטריות ומעקות.
 - פרופילי אלומיניום, הזיגוג יהיה בעל רפלקטיביות (Rf) של עד 14%. מעבר האור (NT) יהיה 50% לפחות.
 - חומרי הגמר יאושרו סופית במסגרת היתרי בניה על ידי אדריכל העיר
2. מרפסות -המרפסות כלולות בתכנית המבנים. שתי קומות עליונות במבנה החדש יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבנין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין יעמוד בחוק התכנון והבניה ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה.
3. מסתורי כביסה – תינתן אפשרות לתלית כביסה לכל הדירות בתאום עם אדריכל העיר
4. הצללות וסגירות חורף - רוב הרחבה הפנימית מוצללת ומקורה ע"י קומות עליונות של הבניין החדש, סגירות חורף למסחר יצויינו בתכנית העיצוב.
5. שילוט -שילוט מסחרי יהיה בקומות הקרקע בלבד ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
6. חזית חמישית - בקומת הגג יהיו מערכות טכניות המוסתרות ע"י מעקה גג בהתאם להוראות התכנית הראשית ובאישור מחלקת שימור.
7. תאורה אדריכלית – יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.
8. יחס להנחיות מרחביות – המבנה החדש יעמוד בהנחיות המרחביות למעט הנושאים שצויינו בתכנית. הנחיות מרחביות לא חלות על מבנים לשימור.

קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. כניסות המבנים
- הכניסה לבניין הקיים דרך רחוב הרצל.
- תתאפשר גישה לרחבה פנימית דרך זיקת הנאה בחלקו הדרומי של המגרש. הכניסה לבניין המגורים החדש דרך הרחבה הפנימית.
- ב. קומת הקרקע
- בקומת הקרקע בבניין הקיים בשימוש "חזית מסחרית" עם אפשרות גישה לרחבה פנימית בעלת אופי ציבורי מובהק. קומת הקרקע בבניין החדש תיועד ללובי המגורים ולשתי יח"ד, כמו כן יותרו שימושים נלווים למגורים, בנוסף חדר אשפה לשימוש שני הבניינים.

בשטח בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה - מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, נטיעות עצים, המאפשר התחברות לפרוייקטים הסמוכים ומעבר לרחוב אלפסי.

ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה וחדר אשפה
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדר אופניים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות למעט קומה עליונה בבניין לשימור .

תנועה

תקן חניה אפס, הן לרכב פרטי והן לרכב דו גלגלי. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בפיתוח ובחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ומרתף עליון בכפוף לאישור אגף התנועה ומחלקת דרכים על נספח התנועה של תכנית העיצוב. התכנית תטמיע תכנון עירוני לרחוב הרצל.

מערכות**מתקנים טכניים והנדסיים**

כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות. מערכות הבניין לשימור ימוקמו על גגו השטוח של הבניין לשימור ויוסרתו ע"י מסתור באישור מחלקת שימור ואדריכל העיר.

1. מערכות מיזוג אויר - מערכות מ"א יתוכננו על גגות המבנים ובמרתפים ויוסרתו על ידי מעקות הגגות ואפשרות לפרגולה במבנה לשימור בכפוף לאישור מחלקת שימור ואדריכל העיר.
2. אוורור שטחי המסחר במבנה לשימור ייעשו בגובה של 2 מטר מעל גג המבנה החדש.
3. אצירה, פינוי אשפה ומיחזור - עבור המבנה לשימור תתואם חניה לפריקה וטעינה לסחורה ברחוב הרצל בכפוף לתכנון עירוני לרחוב הרצל. בבניין החדש יתוכנן חדר אשפה, פתרון לאשפה במבנה לשימור ימצא בגבולות במבנה החדש.
4. הנחיות אקוסטיות כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
5. תאורה - תאורת הבניין לשימור תתוכנן בתאום עם מחלקת שימור
6. כיבוי אש - תמוקם רחבה לכיבוי אש במגרש הרצל 138 בכפוף לאישור כ"א והסכמת הבעלים של הפרויקט. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות.
7. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבנייני ולא יבלטו למרחב הציבורי גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט

הנחיות הפיתוח הסביבתי**שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתוך המגרש בחצר שממוקמת בין המבנה לשימור לבין המבנה החדש שטחה הכולל של זיקת הנאה במגרש כ-340 מ"ר. פיתוח שטח ברחבה הפנימית ישמש את הציבור ויכלול אזורי ישיבה, נטיעת עצים וצמחיה. מרחב זה יתפקד כמרחב שוטטות אחד משותף עם שני פרויקטים גובלים (מצפון וממערב ובהמשך למעבר המתוכנן מהמגרש ברחוב הרצל 138
- כמו כן זיקת הנאה בחלקו הדרומי של המגרש תמשיך עד למגרש המערבי ותתוכנן ברצף מפלסי ככל שניתן ללא שערים וגדרות. התכנון במגרש המזרחי תתואם ותסומן במסגר היתרי הבניה כך שזיקת המעבר תמשיך עד לרחוב יצחק אלפסי.
- קביעת הוראות לתחזוקה – ההקמה והתחזוקה של השטחים הפתוחים יהיו באחריות היזם.
- תכנית הפיתוח וחומרי הגמר בפיתוח תתאים עצמה לתכנון הנופי במגרש הצפוני ותאושר סופית במסגרת היתרי בניה על ידי שפ"ע ואדריכל העיר.

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר-במגרש שטח פנוי מבניה של לפחות 15% משטח המגרש.

- יושארו 4% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי) כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם .
- העצים שיינטעו יהיו מותאמים לאזורים מוצללים כדוגמת 'סהרון קשה עלים' בעל עלווה צפופה, ירוק עד.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- חומרי הגמר בתחום הפיתוח יותאמו לפרויקט הצפוני.

מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ברמת שני כוכבים לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

1. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. ניהול מי נגר
התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב 25%-לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
3. חסכון במים
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
4. איוורור הדירות – על החללים שאינם זוכים לאוורור מפולש לקבל אוורור מאולץ.
5. דו"ח תרמי עקרוני - על הזיגוג להיות בעל גוון נייטרלי (על בסיס אפור) ובעל ברפלקטיביות (Rf) של עד 14%. על מעבר האור (NT) להיות 50% לפחות.
קיים דו"ח מיועץ
6. ריצופים
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור . יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל

ערכי SRI (-Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום (ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים).

7. אנרגיה

לצורך התקנת מערכת פוטו וולטאית, או תרמו סולרית ירוכזו מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן בגג המבנה. תוכן תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

8. **חניות אופניים**

על לפחות מ-40% מחניות האופניים להיות במפלס הכניסה לבניין מהרחוב.

גמישות:

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

הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

תנאים להיתר :

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- רישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- תיאום היתר הבניה בהתאם למסמכי התיעוד והממצאים בשטח ופרטי חיזוק המבנה מול מח' שימור מבנים.
- ביחס למבנה החדש יש לעמוד בדרישות בניה ירוקה של הועדה המקומית לפי ת"י 5281

תנאים לתחילת עבודה

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תנאים להיתר אכלוס

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיר, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4.

- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- יש לבצע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע בכל השטח המיועד להקמת המבנה החדש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה לאתר ייעודי. אם יהיה צורך במיגון המבנים נגד חדירת גזי קרקע האיטום יבוצע במבנה החדש ובמבנה לשימור.
- במידה ויעשה שימוש מלונאי במבנה -יש להתאימו לתקנים הפיזיים בהתאם לתמ"א 1/12.
- יינטעו עצי צל בתחום המדרכה לפי הנחיות הועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ויחידת אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב

- יש לבצע תיאום סופי של הפיתוח כולל התייחסות למפלסים ולמעברים בזיקות הנאה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: תוכנית עיצוב שמבקשת לשמור על בית הבאר. גידי בר אוריין מציג את תוכנית העיצוב ליאור שפירא: אני לא אוהב את הפרויקט אם אפשר לא לאשר את הפרויקט הייתי לא מאשר. אולם מאחר והתקדמנו בתוכנית יש להמשיך איתה. אסף הראל: אני מחזק את הדברים של ליאור. הבנין גוהר על המבנה של השימור. אומנם פה זה בקו אפס אבל אם לא היו המרפסות זה היה מכובד ואלגנטי אבל המרפסות גורמות להתייחסות לא נכונה לפרויקט והמופעים הללו לא עושים כבוד למבנים האלה. ליאור שפירא: חבל שאי אפשר להוריד את המרפסות ולהוסיף עוד קומה.

גידי בר אוריין: הבנין לא גוהר מעל הבנין לשימור. הוא נמצא במרחק מסויים מהבנה לשימור. יכולתי להקים את הבנין כבנין רגיל בעיר ולעשות חצר פרטית. בחרנו לעשות מבנה עם כיכר מגוננת ובשום מצב הבנין לא רוכן מעל המבנה לשימור.

ליאור שפירא: אין סיכוי שהעץ מתחת למרפסות יצמח ואז יהיה מעבר ריק וחשוך ובית הבאר מאבד את הפוקוס חבל שדעתם של חברי הועדה לא ניתנה בשלב מוקדם. טלי וקסלר: אנחנו נמצאים בקרקע טיבעית ומעבר לקרקע של הצל ובחירה טובה של נטיעות יהיו מופע אפקטיבי.

מיטל להבי: המבנה לשימור מהו נותן לנו אם הוא הופך לבנין מגורים והוא יושב בקו אפס לרחוב שזה רחוב שיש בו שביל אופנים ונת"צ וכו'. לא ברור בשטח ששורטט לזיקת הנאה שטח של חלקות. ליאור שפירא: זה מופיע בעמ' 53 בדרפט.

מיטל להבי: יש רשת של זיקות הנאה שמתחברות לפי השרטוט של גידי. ליאור שפירא: ואם אין? את רואה את השבילים.

מיטל להבי: האם יש זיקת הנאה בהרצל 136-138 בחלקות של פיבקו בין הבניינים. אני רוצה להבין את הרצף אם הוא סטטורי? לגבי תקן אפס לרכב ואופניים. גידי בר אוריין: אופנועים

מיטל להבי: מדובר בהרבה יח"ד בשביל תקן אפס אפס.

אופירה יוחנן וולק: אני לא אוהבת את המרפסות והפרויקט מעיב על בתי הבאר ולא נותן להם כלום.

ראובן לדיאנסקי: בנושא החלחול לפי הבנתי אין לנו 15% לחלחול, זהו פתרון טכני לענין מי הנגר? גידי בר אוריין: יש לנו הרבה יותר מ-15%.

ראובן לדיאנסקי: אתה אומר שיש פיזית למעלה מ-15%?

אלון הרשקוביץ: מי נגר יש 15% לחלחול, מיטל להבי: איפה תעשו חניית אופניים?

אלון הרשקוביץ: יש פזורים גם בפנים וגם בחוץ ויש גם בתוך המבנה. לגבי זיקות ההנאה שני הפרויקטים הרצל 140 ואבולעפיה 19, 17 גם הצוות של אדריכל העיר שליווה את ההיתר של אבולעפיה ביקשו שנייצר את זיקות ההנאה והם התאפשרו גם במסגרת ההיתר של אבולעפיה 17, 19. התוכניות הסטטוטוריות משנת 1990 לא איפשרו מעברים כאלה ויש כאן הזדמנות לייצר דיון עם היזמים והאדריכלים ושיתוף פעולה ויש כאן הצלחה של חיבור אל רח' אבולעפיה. יש זיקות הנאה בהיתר הבניה של הרצל 136 138 אבל הגישה היא חופשית. המעברים מתאפשרים והם חלק מהתפיסה של 3 הפרויקטים.

שושנה: בהרצל 136 ו-138 יש זיקות הנאות רשומות ופיתוח שמתואם איתנו ואגף שפע. באבולעפיה 19, 17 נרשם במסגרת היתר בניה זיקת הנאה כולל מה שצריך כמו לפרק קירות, ריצוף אם זה לעבור דרך מעבר פתוח מתקנים טכניים הנושא טופל עשינו פה השלמה גם עם האדריכלים והצוות.

רינת מילוא: מבחינה סטטוטוריקה מדובר במבנה לשימור במסגרת התוכנית רבנו חננאל. במסגרת הזו תוכנן כל המגרש הגדול. למעשה מדובר בחוסר זיהוי שבשנות ה-90 במקבץ בית הבאר 138 140 כיחידה אחת כבר אז חלה הפרדה. היה לנו ניסיון להתדיינות עם הבעלים להכין תוכנית אחת גדולה זה לא צלח. סימנו את הרצל 77 78 של בתי הבאר ובמקביל היתה התקדמות עם הבעלים של הרצל 140 וזהו תהליך מיוחד והגענו להסכמות איתם על השימור של הרצל 140 ובניה מאחורי המבנה וזאת התוצאה.

אודי כרמלי: החלופה כאן היתה לעבוד הרבה פחות קשה. להוריד בנין מאחורי המבנה לשימור ולייצר עוד פרויקט. נעשה מאמץ ע"י הצוות ושל מחלקת שימור כדי לאפשר משהו שנותן ערך מוסף. הבנין הזה לא בנין רוכן נכון שהוא מייצר סיטואציה שכן נראה כאילו הוא רוכן. במבט מהרחוב יראו בנין שנמצא מאחורי המבנה לשימור. יש ערך למבנה לשימור ולייצר גינה קטנה ועוד פינת קסם בעיר. זו שנה שנתיים עבודה כדי להגיע להסכמות. החלופה להוריד בנין למטה ולא לייצר בנין למטה היתה יותר קלה. זה שווה את המאמץ וזה כן יתקן קצת את המרחב הזה שהיה חשוב לנו וכן להפוך את בתי הבאר לפינה קטנה ויפה לביקור. אני תומך על הפתרון הזה.

ליאור שפירא: בתגובה שלך אתה מעמיד אותנו בבעיה אבל אני חושב אילולא המרפסות המופע היה יותר טוב.

אודי כרמלי: אי אפשר לבוא ליזם ולהגיד לוותר על 1000 2000 כי זה לא מסתדר.

ליאור שפירא: אפשר לעשות ניוד זכויות?

אודי כרמלי: אם אנחנו רוצים תוכנית בסמכות מחוזית אני בוודאי לא ממליץ על ניוד.

אופירה יוחנן וולק: אני מתנגדת

אסף הראל: אני נמנע

ראובן לדיאנסקי: בעד

מיטל להבי: בעד

דורון ספיר: בעד

מיטל להבי: חלק מהחניות ממוקמות בשטח של זיקות ההנאה איפה הציבור נכנס לגבי חניות אופניים? גידי בר אוריין: זו זיקת הנאה שפתוחה לציבור.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי

נגד: אופירה יוחנן וולק

נמנע: אסף הראל, ליאור שפירא

בישיבתה מספר 0011-21 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב

- יש לבצע תיאום סופי של הפיתוח כולל התייחסות למפלסים ולמעברים בזיקות הנאה

דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי