

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/מק/14801(1) - בגין 114	12/07/2023
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	17 - - '23-0012

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

המגרש ממוקם בפינת רחוב בגין ויוסף קארו, בסמיכות לצומת הרחובות הארבעה, שדרות יהודית ורחוב מנחם בגין בצמידות לתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה שדי יהודית. המגרש מחולק לשני מפלסים ופונה לשני רחובות – רחוב מנחם בגין העליון ורחוב יוסף קארו התחתון.

**כתובת:**

בגין מנחם 114, קארו יוסף 2, שכונת מונטפורי, תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7109			338	

**שטח התכנית:**

0.914 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: פייגין אדריכלים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: חורחה זלצברג  
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות בע"מ  
יזם: גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ  
בעלות: גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ

**מצב תכנוני קיים :**

במגרש קיים מבנה תעסוקה בן 6 קומות המיועד להריסה.

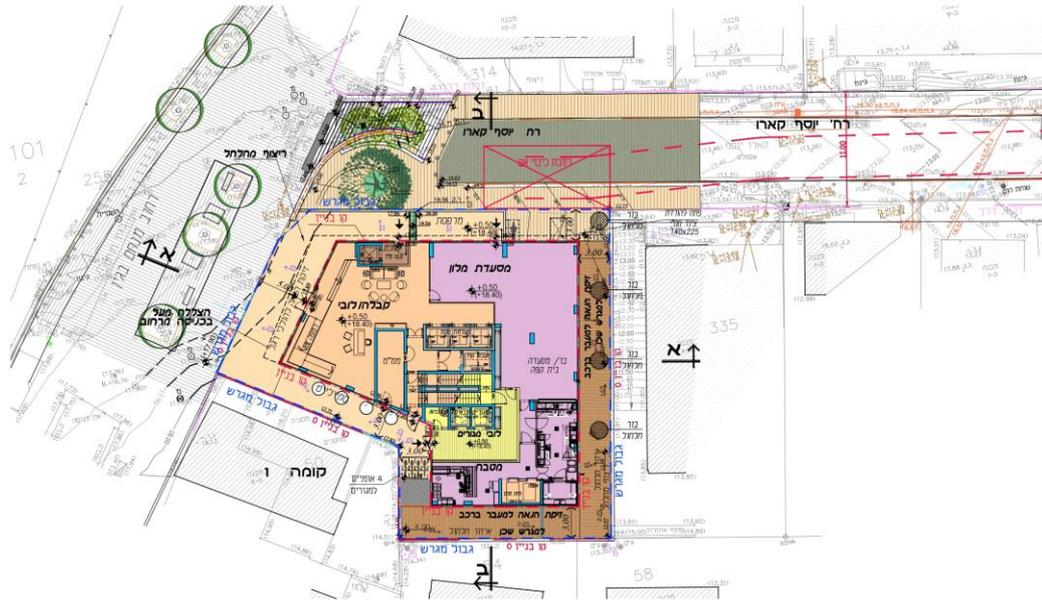
**מצב תכנוני מוצע :**

הקמת מבנה בן 14 קומות לשימוש מלונאות ומגורים כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. למבנה מתוכננות 2 כניסות, אחת עליונה מרחוב מנחם בגין 114 לשימוש מסחר ולובאי כניסה לשימושים השונים וכניסה שניה- תחתונה מרחוב יוסף קארו בה ממוקמים שטחים ציבוריים בהיקף של 370 מ"ר, כמו כן מתוכננות כניסות למלונאות ולמגורים וכניסות תפעוליות.

**הדמיות המבנה**



**תכנית פיתוח**



**העיצוב האדריכלי**

**1.2 אפיון המבנה**

**א. תיאור כללי - מבנה משולב מלונאות, מגורים ומסחר.**  
 בקומת הקרקע העליונה ברח' מנחם בגין: לובי מלון, לובי מגורים וכניסה נפרדת לשטחי ציבור ומסחר.  
 בקומת הקרקע התחתונה במפלס רחוב יוסף קארו: 370 מ"ר לשימוש ציבורי מבונה, כניסה לבית המלון כניסה למתקן רכב, אזור פריקה וטעינה, חדר אצירת אשפה וזיקת הנאה למעבר רכב למגרש גובל בבגין 112.  
 הפרויקט כולל כ- 149 חדרי מלון וכ-30 יח"ד, כ- 300 מ"ר שטחי מסחר, ו-370 מ"ר שטחי ציבור.

**ב. גובה המבנה ומס' קומות:**

מתוכננות 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ברחוב מנחם בגין, וגג עליון לשימוש מלונאי.  
 בכל הקומות חדרי מלון, מקומה 8 ומעלה בדופן הפונה לשכונה תמוקמנה יחידות מגורים.  
 גובה קומת הקרקע כ 8 מ' – לתאום עיצובי עם אדריכל העיר תוך הצגת מגרשים גובלים ושימוש בגגון לשמירה על קנה מידה אנושי בחזית הפונה לרחוב מנחם בגין.  
 קומת הקרקע תשמש לשימושי המלון ולובי כניסה למגורים  
 גובה קומות טיפוסיות עד 3.8 מ'  
 גובה גג עליון עד 4.8 מ'  
 גובה קומת הקרקע התחתונה לשימוש הציבורי לא יפחת מ 4 מ' נטו ויתואם עם אגף מבני ציבור.  
 כל זאת מעל 6 קומות מתחת למפלס כניסה.

**ג. קווי בניין -**

קווי בניין- ע"פי תכנית מפורטת מס' תא/מק-/4801:  
 קו בניין קדמי מזרחי לכיוון רחוב בגין 5 מ'.  
 קו בניין קדמי- צפוני לכיוון רח' יוסף קארו 3 מ'.  
 קו בניין צידי- מערבי 3 מ'.  
 קו בניין צידי דרומי 3 מ'.

**ד. תמהיל גודל יחידות דיו**

מוצעות 30 יח"ד, מתוכן כ 25 יח"ד קטנות בשטח בין 35-45 מ"ר נטו, בהתאם לתכנית הראשית תא/מק/4801- ובכפוף לאישור יחידה אסטרטגית

**ה. שטח ציבורי**

השטחים הציבוריים הבנויים ממוקמים בקומת הקרקע התחתונה ברחוב יוסף קארו. מתוכנת כניסה ראשית מרחוב יוסף קארו וכניסה נוספת מרחוב מנחם בגין במעלית לשימוש כלל הציבור לירידה מונגשת מרחוב מנחם בגין לרחוב יוסף קארו. היקף השטחים 310 מ"ר שטח עיקרי ו כ 60 מ"ר שטחי שרות. כניסה לשטח הציבורי יהיה ממפלס המדרכה. בשטח הציבורי לא תהיה הפרעה של עמודים קונסטרוקטיביים והם ישולבו בקירות חיצוניים ופנימיים. כמו כן לא יהיה מעבר של מערכות טכניות מהשימושים הפרטיים. השטח הציבורי מיועד לשימושי קהילה.

**2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

**חומרים** – זכוכית LOW ברפלקטיביות מירבית של 14%, חיפוי יבש אלומיניום/דקטון/רפפות. **חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר ובהתאמה לדרישות בניה בת קיימא כתנאי להיתר בניה.**

**מרפסות** – עיצוב המרפסות יהיה כחלק מקונטור המבנה. לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג. מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית. מעקות המרפסות ממתכת/מסגרות.

**קומה טיפוסית-**

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

**מסתורי כביסה-**

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה.

**חזית חמישית**

יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

**תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. אלמנטי התאורה יהיו מותאמים לארכיטקטורת המבנה. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

**2.2 קומת הקרקע/קומת הכניסה****כניסות המבנים**

הכניסה למלון ולמגורים יהיו מרחוב מנחם בגין. הכניסה הראשית לשטחי הציבור תהיה מרחוב יוסף קארו אך תתוכנן מבואת כניסה + ירידה במעלית לשימוש כלל הציבור ברחוב מנחם בגין. כל הכניסות תהיינה במפלס המדרכה הסמוכה.

תותר הבלטת גוונים בהתאם להוראות החוק.

**שטחים משותפים בנויים**

בקומת הקרקע העליונה והתחתונה מתוכננים שטחים משותפים למלון ולדירות המגורים כגון מבואת הכניסה, חדרי אופניים משותפים, מעליות, מדרגות מילוט, חדר אצירת אשפה. גנרטור חירום מתוכנן בקומת הגג ובמרתף מתוכננים מאגרי מים.

**נגישות**

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

**2.3 תנועה וחניה**

המרתפים יבנו על תכסית שלא תעלה על 85% משטח המגרש, ייקבע מעבר למעבר רכב למגרש הגובל בזיקת הנאה במפלס יוסף קארו. מספר החניות במגרש תקבענה בהתאם לתכנית הראשית וההנחיות העירוניות: בהתאם לתקן התקף- 15: 1 ליחידה מלונאית ו-0.5 ליחידת מגורים. חניות אופניים בהתאם למדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה ולהנחיות המרחביות ובהתאם למדיניות 9144 בחניות המיועדות למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי. ובהתאם למדיניות 9144

**2.4 מערכות**

לא ימוקמו מתקנים טכניים במרחב הפתוח. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מתקנים אשר ימוקמו על גגות המבנים יוסתרו ע"י מעקה הגג ובכל מקרה לא יבלטו מעליו. **חדרי השנאים** ימוקמו במרתף והכניסה אליהם תהיה ממדרגות המילוט של הבניין. חדר חשמל, מאגרי מים וחדרי משאבות יהיו במרתף. גנרטור חירום, מעבים וצ'ילרים למיזוג אוויר ימוקמו על גג המגדל ויוסתרו על ידי מעקה הגג. **שעון המים** הראשי ימוקם כחלק מחזית המבנה או כחלק מקיר התמך. בכל מקרה לא יוצב גמל המים בצורה שמפריעה לתנועת ושהיית הציבור במרחב הפתוח. חדר המכונות של בריכת השחייה יהיה בקומה מתחת לבריכה או בקומות אחרות במבנה ובתנאי שלא יוצמדו לשטחים הציבוריים.

**מערכות מיזוג האוויר**

יותקנו בתוך המבנה ובגג העליון. יהיה שימוש במי המזגנים להשקיה.

**איכות אוויר**

גנרטור: מיקום גנרטור במפלס קומה טכנית, קומה 14, בחדר סגור. פליטת אגוז גנרטור תהיה מעל קומת הגג הגבוהה. נידוף מטבחים: עפ"י חו"ד אין בתחום התכנית מסחר ציבורי. מתוכננים 2 מטבחים: בקומת מרתף (3-) ובקומה 1 נידוף המטבחים יעשה באמצעות שני פירים לקומת הגג העליון ויחוברו למערכות סינון ומפוחים. מסעדה/בית קפה: ישרתו את אורחי המלון, להגשה בלבד. חדרי קירור: במרתף (3-) אוורור חניונים: מתוכנן חניון רובוטי. פתרון הוצאת אוויר ומערכות גלאים יאושרו בשלב היתר הבנייה. לא יותרו פתחים לאוורור ברצפת קומת הקרקע/קרקע תחתונה דרך סבכות דריכה.

**אצירת האשפה**

תהיה בקומת הקרקע התחתונה, בהתאם להנחיות ואישור אגף התברואה וכמוצג בתכנית העיצוב.

**הנחיות אקוסטיות**

הבניין יעמוד בתקנות הרעש למניעת מפגעים משנת 1992. נספח אקוסטי של לבני מס' 2-2887 מיום 31.5.23 מאושר בכפוף לכך שלא יהיו שימושים רגישים במבנה. **בריכת שחיה** ובריכת פעוטות ימוקמו על גג המבנה התחתון. חדר המכונות של המבנה יהיה בקומה מתחתיהן. הצללה על הבריכות ואחסון חומרים מסוכנים יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה תוספת שניה חלק כ"א: בריכות שחיה.

**קרינה**

מיקום חדר טרפו יוצר מגבלות על חדר הכושר ושטחי ציבור הצמודים אליו. ככל שלא יהיה שינוי במיקום חדר הטרפו ו/או שטחי הציבור יידרש היזם להגיש מפרט מיגון וחיזוי קרינה בכפוף למפרט לבדיקת ואישור ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה הנ"ל בכפוף להחלטת אגף מבני ציבור.

**חומרים מסוכנים**

לשלב תעודת גמר יוגש היתר רעלים לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

**דו"ח הידרולוגי**

לשלב היתר הבניה יוגש לאישור רשות המים בכפוף לחקירה הסביבתית.

**כיבוי אש**

רחבות כיבוי האש תתוכננה כך שלא תהווה פגיעה ברצף התכנוני במפלס המתחם.

ברזי הסניקה יותקנו בנישות ייעודיות שישתלבו בחזיתות הבניין ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר הבניין.

**פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה ע"י היזם.**

**בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי****3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

המגרש ממוקם בלב המע"ר ועל ציר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ראשי. התכנון במגרש משתלב בתכנון העירוני של שדרת הקריה ומרחיב את המדרכה ברחוב מנחם בגין, משפר את רחוב יוסף קארו והופך אותו לרחוב משולב כולל נטיעות עצים בשתי המדרכות. כל השטח הפתוח בשטח המגרש יסומן בזיקות הנאה לציבור למעבר ושהייה. בחזית מנחם בגין המגרש ירחיב את מדרכה הקיימת וברחוב יוסף קארו תוקם כיכר עירונית קטנה בקצה הרחוב. כמו כן ייקבע מעבר ציבורי מונגש במעלית שיקשר את רחוב מנחם בגין ויוסף קארו. כל השטחים בין קו בניין קדמי לקו מגרש המסומנים בזיקת הנאה, יתוחזקו על ידי העיריה (ייחתם הסכם בנושא) ויהיה פתוחים ונגישים לציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע והשנה.

בקווי הבניין הצדיים תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב לחניון במבנה השכן ברחוב בגין 112.

בשטח שאינו מבונה בקו בניין צידי ממערב הוא שטח חלחול עם גינון וריצוף מחלחל ימשש לטובת המסחר והמלון ברוחב 1.50 מ'.

**3.2 פיתוח השטח**

כל חומרי הגמר והפרטים במדרכות ההיקפיות יהיו עפ"י הפרטים הסטנדרטיים של עיריית ת"א- יפו יתואמו ויאושרו ע"י אגף שפ"ע.

**מדרכות ומעברים:** עיצוב השטח הציבורי יעשה באופן הנותן העדפה להולכי הרגל, בפרטי פיתוח המשכיים בין מדרגות למיסעות ולמעברי שירות.

**ריצוף:** הרחובות סביב הפרויקט ירוצפו כמפורט בתכנית העיצוב באישור אגף שפ"ע.

**תאום הנדסי:** בשלב התאום ההנדסי יש לסכם את הבטחת ביצוע פיתוח הרחוב בהתאם לתכנית העיצוב.

**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**

יינטעו עצים לפי חישוב של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח במדרכה לרחוב בגין.

בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 – הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחיה לעצי רחוב בתל אביב.

לפחות 80% ממני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב יפו. 20% ממני העצים יהיו לבחירת המתכנן ככל שלא אסורים עצים האסורים לשימוש.

עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7,14 או 28 מ"ק.

קוטר גזע העץ יינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ 4 צול בגובה מטר מהקרקע.

גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

**נטיעת עצים בריצופים קשים-**

העצים יגודלו במשתלה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מטר לפחות.

**ניהול מי נגר-**

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי ואיטום ( לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל) להלן ה"שטח". שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. השטח יתוכנן באזור הנמוך במגרש ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ 100 מ"ר ויוצמד לגובל המגרש הגובל בשטח

ציבורי או בשטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים

**4. מאפייני בניה ירוקה****א. תקינה לבניה ירוקה:**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות. לעת הגשת ההיתר יוגש דוח על הפחתת פחמן בתהליכי הבניה.

**ב. תקינה ליעילות אנרגטית:**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שכל יחיד ואיכסון מלונאי עומדת בדירוג C לכל הפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**ג. ניהול מים:**

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281. יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.

**ד. גג כחול:** יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). יש לשים לב כי פתרון זה נדרש ללא קשר ביכולת עמידה ביעדים לניהול נגר.  
**ה.** הוצע פתרון מסוג ריצוף מחלחל מעל שכבת טוף להשהייה בשטח של 140 מ"ר, במקום בורות חלחול. כמו כן, צוין כי בתאום עם אדריכל נוף של הפרויקט הוחלט לרצף את האזור הנמוך בריצוף מחלחל ליעילות ההשהייה.

**ד. סקר אנרגיה:**

ייושמו מסקנות סקר האנרגיה אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- שילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיות העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף של 22557 קוט"ש, לפי הנחיות העירייה.

**איכות סביבה**

**א.** ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

**ב.** סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הוספת אלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ-14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

**ג.** אקוסטיקה

חוי"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתי לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

**ד.** קרינה

יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל, קווי החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

**ה.** מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ח כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

**ו.** פליטת אגוז גנרטור תהיה מעל קומת הגג הגבוהה

**ז.** נדוף מטבחים יעשה באמצעות פירים לגג העליון ויחוברו למערכות סינון ומפוחים

**ח.** ככל שלא יהיה שינוי במיקום חדר הטרפו ו/או שטחי הציבור יידרש היזם להגיש מפרט מיגון וחיזוי קרינה בכפוף למפרט לבדיקת ואישור ממונה קרינה ברשות לאיכול הסביבה. הנ"ל בכפוף להחלטת אגף נכסים ו/או אגף מבני ציבור.

ט. חומרים מסוכנים- לשלב תעודת הגמר יוגש היתר רעלים לבריכת שיחה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

### **5. גמישות:**

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

### **7. תנאים להיתר בניה:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר והשלמת האישורים לבניה ירוקה ודירוג אנרגטי כפי שיוגדרו לעת הוצאת ההיתר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. הגשת דו"ח הידרולוגי לאישור רשות המים בכפוף לחקירה הסביבתית.
6. אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמיך לתקן ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בת קיימא.

### **8. תנאים לתעודת גמר:**

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמיך לתקן וכן דירוג לפי ת"י 5282 ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בת קיימא.

### **חווד מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר:**

- ממליצים לאשר את התכנית בתנאי עמידה בתנאים הבאים:
1. אישור אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית לשימוש והתכנון של השטחים הציבוריים וחתימה על הסכם הקמה- כל זאת תוך התייחסות לנושאים הבאים- גובה הקומה,

- תכנון ביחס למתקנים טכניים מתוכננים, כניסה ופיתוח בחזית, שימוש במעלית משותפת לכלל הציבור לירידה ממפלס מנחם בגין (לובי הראשי), מיקום מערכות טכניות וכו'.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים :
  - תכנית פיתוח ומיקום מערכות טכניות, סימון זיקות הנאה כולל מעלית ציבורית לקישור מנחם בגין ויוסף קארו, מספר וגובה קומות תוך הצגת חזית לאורך רחוב מנחם בגין.
  3. אישור היחידה לבניה בת קיימא לעמידה בדרישות הוועדה המקומית המעודכנות בנושא.
  4. אישור היחידה לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום חדר טרפו בסמיכות לשטחים ציבוריים.
  5. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור ודרגת המלון המתוכנן תוך התאמה לדרישות התב"ע וההנחיות העירוניות.
  6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ותכנון רחוב יוסף קארו.
  7. אישור אגף שפע, אגף התנועה ושידרת קריה לתכנון ברחובות כולל קביעת אחריות עירונית לתחזוקת השטחים הפתוחים.
  8. אישור אגף הכנסות מבניה לתאום עקרונות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 תיאור הדיון :**

אדריכל יואל פייגין : מציג את התוכנית הילה אשכנזי : יש חדר טרנספורמציה שבחלקו משפיע על השימושים של המבנה הציבורי. אנחנו מנסים למצוא פתרון ולהרחיק את השטח הציבורי הבנוי מהטרנספורמציה כי אחרת אי אפשר לעשות שהייה ארוכה רק שירותים או מחסן. כרגע אין פתרון תכנוני לכך אך יש לי הצעת פתרון שיש לדבר עליה עם היזם אבל כדאי שנכתוב שתנאי לאישור התוכנית העיצוב מציאת פתרון מוסכם על אגף מבני ציבור ואגף נכסים לקרבה של חדר של הטרנספורמציה.

יואל פייגין : מדובר על שטח של 10 מ' מתוך 360 מ' מכיוון שהשימוש עוד לא ברור אז התנאי מכסה. הילה אשכנזי : מדובר על שטח של כ-25 מ' ולא 10 מ' כפי שמוצג אבל נדבר על כך.

### **בישיבתה מספר 0012-23' מיום 12/07/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית העיצוב בתנאי עמידה בתנאים הבאים :

1. אישור אגף הנכסים, אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית לשימוש והתכנון של השטחים הציבוריים וחתימה על הסכם הקמה – כל זאת תוך התייחסות לנושאים הבאים - גובה הקומה, תכנון ביחס למתקנים טכניים מתוכננים, כניסה ופיתוח בחזית, שימוש במעלית משותפת לכלל הציבור לירידה ממפלס מנחם בגין (לובי הראשי), מיקום מערכות טכניות וכו'.
2. תאום עם אדריכל העיר לנושאים הבאים :
- תכנית פיתוח ומיקום מערכות טכניות, סימון זיקות הנאה כולל מעלית ציבורית לקישור מנחם בגין ויוסף קארו, מספר וגובה קומות תוך הצגת חזית לאורך רחוב מנחם בגין.
3. אישור היחידה לבניה בת קיימא לעמידה בדרישות הוועדה המקומית המעודכנות בנושא.
4. אישור היחידה לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום חדר טרפו בסמיכות לשטחים ציבוריים.
5. אישור היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיור ודרגת המלון המתוכנן תוך התאמה לדרישות התב"ע וההנחיות העירוניות.
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה ותכנון רחוב יוסף קארו.
7. אישור אגף שפע, אגף התנועה ושידרת קריה לתכנון ברחובות כולל קביעת אחריות עירונית לתחזוקת השטחים הפתוחים.
8. אישור אגף הכנסות מבניה לתאום עקרונות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים.
9. מציאת פתרון לקרבה של השטח הציבורי הבנוי לחדר הטרנספורמציה באישור אגף נכסים ואגף מבני ציבור.

משתתפים : דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, חן קראוס