

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	30/10/2024 2 - - '24-0019

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

**1. כללי:**

**1.1. הסבר כללי:**

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות עבור מרכז קידום נוער ערבי, בשכונת עגימי ביפו. המרכז כולל אולם רב תכליתי/חדר אוכל, מטבח מבשל, חדרי לימוד, מרכז תעסוקה, חדר כושר, חדר מוסיקה, מועדון נוער, בית חם. לצד המבנה יפותח מגרש ספורט. תוספת מדרכה לאורך רחוב החרוב.

**1.2. מיקום:** שכונת עגימי, יפו



**1.3. כתובת:** רחוב שערי ניקנור 5, רחוב החרוב 3-1.

**1.4. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
9008	מוסדר	חלק	25, 21

**1.5. שטח התכנית:** 1.157 דונם שטח רשום

**מתכנים:**

אדריכל: עינת אייכהולץ פורת ותמר ענתבי רוטמן, אייכהולץ ענתבי אדריכלות מתכנן פיתוח ונוף: טל רוטמן- אדריכלות נוף יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי יועץ תנועה: סלימאן ותד, אם-אס הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ

**יזם התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש מרכז קידום נוער ומגרש ספורט קטן, בשטח המגרש ישנם 20 עצים בוגרים, בתחום המגרש בניה פרטית לא מוסדרת.

**מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור</b>	<b>30/10/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - - 0019-24</b>

- תכנית תא/2660 "עגימי" – התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה לצרכי הציבור, המשתנים לאורך הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

### מצב תכנוני מוצע:

#### המבנה המוצע:

- הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בחלקו הדרומי של המגרש, ופיתוח מגרש ספורט:
- מבנה בן 4 קומות
- למבנה שתי כניסות: כניסה ראשית מרחוב החרוב דרך מבואה מפולשת מקורה למפלס 0.00, כניסה משנית מרחוב שערי ניקנור בשביל דרך מבואה חיצונית מקורה למפלס +4.20.
- שימושי המבנה כוללים אולם רב תכליתי/חדר אוכל, מטבח מבשל, מאגר מים וחדר אשפה, חדר כושר, מרכז תעסוקה ובו סדנת בישול, סדנת גרפיקה ממוחשבת, מועדון נוער וחדרי לימוד.
- על גג המבנה אזור מערכות טכניות.
- במגרש הספורט במפלס רחוב שערי ניקנור מתוכנן אלמנט הצללה.

#### נתוני נפח:

מספר קומות: 4  
גובה: כ- 16.8 מ' ממפלס 0.0  
תכסית: כ- 345 מטר

#### קווי בניין:

קו בניין קדמי צפוני לכיוון רחוב שערי ניקנור: 0.0 מטר  
קו בניין קדמי מערבי לכיוון רחוב החרוב: 0.0 מטר  
קו בניין צדי דרומי לכיוון שצ"פ: 0.0 מטר  
קו בניין צדי מזרחי לכיוון מגרש בייעוד מגורים: 2.5 מטר\*  
\*הקלה נקודתית בקו מגרש צידי מ 2.5 מ' ל 0 לצורך קירוי קל למגרש הספורט.

#### טבלת השוואה:

נתונים	ממצב קיים להריסה	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'	
			אחוז	מ"ר
סה"כ זכויות בניה	45	113	270%	270 כולל
גובה	520	1420	3,123	מ"ר
	2	4		
קומות	8.38	16.8 (18.2)	17	מ'
	271	345	29.8%	60%
תכסית במ"ר ובאחוז	23.4%	29.8%		

#### שלביות:

המבנה מתוכנן להיבנות באופן שיאפשר את המשך הפעילות במבנה הקיים. לאחר שיושם המבנה החדש, ייהרס המבנה הקיים ובמקומו יוקם מגרש הספורט. תאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנה:



הדמייה מצפון מערב, רחוב שערי ניקנור 5



הדמייה מזרוע מערב, רחוב החרוב

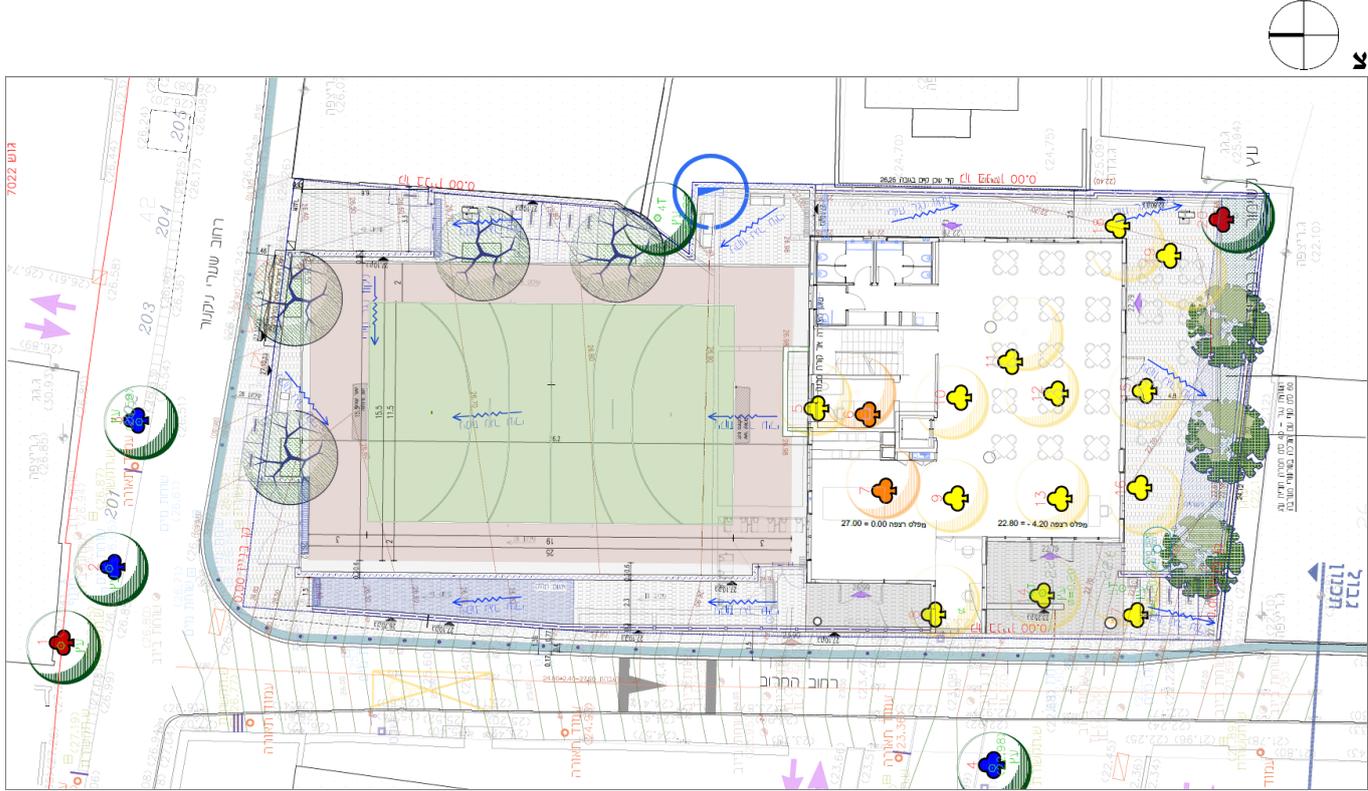


משערי ניקנור 5 - כניסה למבנה מפלס +420



מהחרוב 3 - כניסה ראשית למבנה מפלס 000

תכנית פיתוח השטח:



2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסיבתי

2.1.2 תיאור כללי

המבנה המוצע משתלב בבניה המרקמית בשכונת עגימי. לאורך רחוב החרוב טופוגרפיה משמעותית. הבינוי המוצע משתמש בטופוגרפיה ומציע שתי כניסות: אחת דרך המפלס הגבוה ברחוב שערי ניקנור דרך שביל לאורך מגרש הספורט. כניסה נוספת במפלס רחוב החרוב דרך מבואה מקורה.

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**חומרים:** המבנה בבניה קונבנציונאלית ומחופה ברובות טיח בגוון בהיר. אלמנט משרבייה מבלוקים או בטון או פריקסט, מסגרות החלונות והמעקות יהיו מממתכת.

הגידור והמעקות החיצוניים לפי פרט עירוני.

**א. חזית חמישית גג טכני:**

- גג טכני הכולל מתקנים טכניים. לצורך הסתרה המתקנים הקמת מעקה בגובה 140 ס"מ וקיר אקוסטי חלקי בוגבה 220 ס"מ, והרחקת מיקום המתקנים הטכניים וקיר אקוסטי מהחזית לרחוב. הגישה לגג לטיפול באמצעות סולם. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- גג טכני - תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, יבוצעו הסדרי בטיחות למניעת נפילה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור</b>	<b>30/10/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - 0019-24'</b>

## 2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית למפלס 000 מרחוב החרוב 3, דרך מבואה מפולשת.
- כניסה משנית למפלס +420 מרחוב שערי ניקנור .
- למגרש הספורט כניסה מרחוב שערי ניקנור.

## 2.3 אצירת אשפה:

- חדר האשפה משולב בבינוי וימוקם בנישה ייעודית בתת קרקע, הכניסה אליו מרחוב החרוב דרך מבואה מקורה ובסמוך למטבח מבשל.

## 2.4 תנועה וחניה:

- כניסת הולכי הרגל למרכז תבצע הן מרחוב החרוב והן מרחוב שערי ניקנור.
- עפ"י דרישות הפרוגרמה, תקן חניה "אפס".
- גישת רכב שירות, גישת רכב חירום והצלה יהיו דרך רחוב שערי ניקנור ע"פ נספח תנועה.
- מספר ומיקום חניית אופניים לפי תכנית פיתוח ותנועה, הוקצו 10 מקומות חניה לאופניים.
- פריקה וטעינה תבצע מהסמטה שיוצאת מרחוב החרוב.

## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

1. **סקר עצים:** סקר העצים אושר ע"י האגרונום העירוני ויבוצע בהתאם להנחיותיו. הסקר מוטמעו במסמכי התכנית. התכנית. במגרש מתוכננים 13 עצים לכריתה ו 21 עצים להעתקה.
2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים: 4 סיגלונים במגרש הצפוני (מגרש קטרלג) ו-3 טבבויות במגרש הדרומי.
  - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
  - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 2019-0019 - 2	תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

#### ג. נטיעת עצים במדרכות:

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

- ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, תתבצע ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנות להשקיה וניקוז.
- ה. **צל ונטיעות במרחב הציבורי:** כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ו. **הצללות:** במבנה עצמו שתי מבואות המוצללות מהמבנה עצמו. אלמנט הצללת מגרש הספורט.

#### ז. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- מיקום המבנה גבוה ביחס לאזור, וזרימת המים לכיוונים מזרח ודרום, מאלצים פיתרון מערכתי. מי הנגר מהגגות והמרפסות יופנו לכיוון מגרש הספורט אל קולטנים אשר, יחד עם מי הנגר משטח המגרש והשבילים, יופנו לשוחת סינון מקדים. משוחת הסינון המים יופנו לשוחות השהייה אשר בתחתית כל אחת מהן ימוקם קידוח חלחול שאינו חודר למי התהום. מי נגר משטחי הפיתוח באגן הדרומי של המגרש יופנו אל רצועות גינון להשהייה וחלחול. עבור כלל הפתרונות תבוצע

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור</b>	<b>30/10/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - - 24-0019</b>

יציאת עודפים לרחוב/לניקוז העירוני. לצורך השהייה נוספת של מי הנגר על גבי גגות המבנה יתוכנן "גג כחול" בהיקף של 50% משטח הגג הטכני, בהתאם לדרישת מחלקת "בר קיימא" בעיריית תל אביב. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים נדרשים בתב"ע. כמו כן, המסמך תוכנן בהתאם לנספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית.

- תכסית:** שטח מגרש 1,157 מ"ר, שטח גינון 34 מ"ר, סה"כ 2.9% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש.

### 3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
  - דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
  - **מתקני חשמל:** העתקת פילר חשמל קיים ברחוב החרוב לפילר חשמל בתת קרקע לכיוון רחוב החרוב. מידות הפילר: אורך 380 ס"מ, עומק 60 ס"מ, גובה 240 ס"מ. משולב בדופן לכיוון רחוב החרוב. פילר קיים עילי ברחוב שערי ניקנור: ללא שינוי.
  - אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב. למעט דלתות הפילרים המשתלבות בקיר פיתוח ופונות לכיוון רחוב החרוב.
  - **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
  - **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה:
  - פילר מים בתת קרקע לכיוון רחוב החרוב, במידות: אורך 600 ס"מ, עומק 80 ס"מ, גובה 180 ס"מ.
  - מאגר מים בתת קרקע מתחת למגרש הקטרגל. הגישה למאגר תתבצע דרך מגרש הקטרגל וחצר המרכז.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני	30/10/2024 2 - - '24-0019

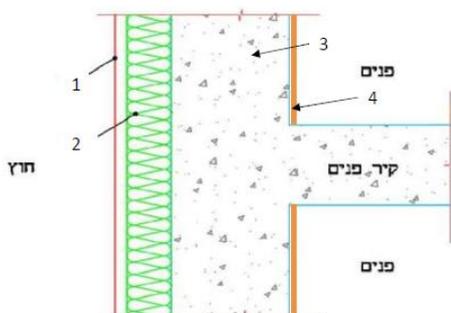
#### 4. מאפייני בנייה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה. לבנייני מוסדות חינוך: הניקוד הנצבר בפרק בריאות ורווחה בת"י 5281 לא יפחת מ-10 נק'

- א. דו"ח זכויות צל והעמדת המבנים בשטח המגרש – יוגש כחלק מאוגדן הגשה לתקן בנייה ירוקה, בנוסף מופיע כנספח לדראפט זה
- ב. יעילות אנרגטית ודו"ח תרמי - כחלק מהתקלות ציבורית, המבנה נדרש, על פי תקן 5281 לבנייה ירוקה, לעמוד בבידוד המזערי לפי חוק התכנון והבנייה ועל כן המבנה לא יבדק לדירוג אנרגטי.
- ג. איפוס אנרגיה – יוצג דוח המשקף את המצב המתוכנן של מאזן צריכת האנרגיה במבנה לצורך שיקוף המצב ללא דרישה עמידה בדירוג מסויים.
- ד. איזורו החדרים: כל חדרי השהיה במבנה מאווררים מלבד המטבח שם יותקן מאוורר.
- ה. דו"ח תרמי עקרוני: מצורפים חתכים עקרוניים מהדוח התרמי – חתך קיר ממד וקיר חוץ

פרט 1: קיר חוץ מבטון יצוק - חתך אופקי - תוכנית

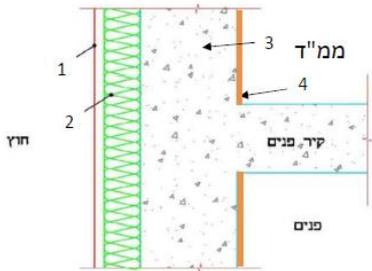
פרט 1 - קיר חוץ אופייני								
מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פנית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.5	0.015	0.50	119%	0.170	0.764	1.309
2	פוליאיש לפי 1045	3.0	0.469					
3	בטון רגיל	20.0	0.100					
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
	סה"כ	25.500	0.594					





**פרט 2: קיר ממד חיצוני- חתך אופקי - תוכנית**

פרט 2 - קיר מרחב מוגן אופייני								
מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פניית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010	0.5	133%	0.170	0.834	1.199
	פוליאש לפי 1045	3.0	0.469					
	בטון רגיל	35.0	0.175					
	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
4	סה"כ	40.0	0.664					

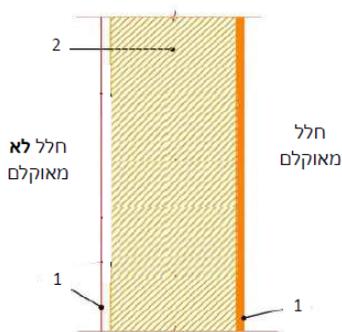


**פרט 3: קיר הפרדה בין חלל מאוקלם לחלל לא מאוקלם**



פרט 3-חלופה א' - קיר הפרדה בין גרעין לדירה								
מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פניית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.0	0.010	0.4	165%	0.260	0.918	1.089
	בלוק אשבוך	15.0	0.638					
	טיח שחור / טיט	1.0	0.010					
1	סה"כ	17.0	0.658					

פרט 3-חלופה ב' - קיר הפרדה בין גרעין לדירה								
מספר בשרטוט	סוג החומר / שכבה	עובי שכבה - ס"מ	התנגדות תרמית אופינית - r	דרישת התקן לפי 1045	עמידה בתקן	התנגדות פניית	כולל R	U
1	טיח שחור / טיט	1.2	0.012	0.4	126%	0.260	0.765	1.308
	צמר מינרלי - לפי 1045	2.5	0.481					
	טיח שחור / טיט	1.2	0.012					
1	סה"כ	4.9	0.505					



1. **הצללה:** תכנית הפיתוח תכלול הצללה על של מעל 50% משטח הפיתוח -מעל מגרש הספורט ובכך יביא להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
2. **ייצור אנרגיה** – בפרויקט זה לא יכלל ייצור אנרגיה בגג עקב מגבלה של מקום ומערכות אחרות הקיימות בגג.

מס' החלטה	התוכן
30/10/2024 19-0019-24 - 2	תא/תעא/צ/2660(3) - המרכז לקידום הנוער שערי ניקנור דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ח. תאורה – בפרויקט ישולבו מערכות להפכת צריכת תאורה הבאות – תאורה חסכונית, מעגלי תאורה בחלונות החיצוניים, ושליטה מרכזית על תאורת המבנה.
- ט. מיזוג אוויר - התכנית תכלול מיזוג אווירי חסכוני בדירוג A

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח עומד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו והדרום)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. אישור היחידה לתכנון בר קיימא לעניין הקמת גג כחול.
2. אישור יחידת התיעול לנושא פתרון החלחול המוצע.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24 ב' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון:**

**עינת אייכהולץ:** מרכז ספורט עגימי מציגה את תוכנית העיצוב.

**חן אריאלי:** האם הכניסה מהחרוב?

**עינת אייכהולץ:** הכניסה מהחרוב ויש גם כניסה מניקנור. יש כניסה למועדון הנוער דרך מגרש הקט-רגל שם הפעילות היא בעיקר אחר הצהריים.

**מילי פולישוק:** בדרפט כתוב שאתם הורסים את המבנה

**עינת אייכהולץ:** הורסים את המבנה הקיים. ההמשכיות היא שקודם כל בונים את הבניין במגרש הסמוך חן אריאלי: זה מועדון נוער מאוד פעיל שמספק גם ארוחות חמות וחשוב שהפעילות לא תיפסק ראובן לדיאנסקי: זה בניין של קרקע ועוד 2 קומות?

**יותם בן יעקב:** בנין של 4 קומות. יש שימוש בטופוגרפיה המאוד משמעותית של 8% ברחוב החרוב. קיימת כניסה מרח' משערי ניקנור וקיימת עוד כניסה מרח' החרוב ממפלס נמוך יותר שם יש מבואה בגובה של 2 קומות, הפרויקט מרחיב גם את המדרכה ומאפשר את מבואת הכניסה.

**ראובן לדיאנסקי:** מבואת הכניסה 2 קומות ופונקציונאלית יש עוד 2 או 3 קומות?

**יותם בן יעקב:** יש 4 קומות סה"ע, רק המבואה היא בגובה 2 קומות.

**ראובן לדיאנסקי:** הייתי רוצה לראות 6 ו-8 קומות?

**יותם בן יעקב:** זה איזור היסטורי שיש בו מגבלה של גובה.

**מילי פולישוק:** בשימושים לא ראיתי חדר מוסיקה

**חן אריאלי:** היא אמרה כשהציגה את התכנית

**ליאור שפירא:** ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בהתאם לתנאים המופיעים בחוות דעת הצוות.

**בישיבתה מספר 0019-24 ב' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. אישור היחידה לתכנון בר קיימא לעניין הקמת גג כחול.
2. אישור יחידת התיעול לנושא פתרון החלחול המוצע.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי