

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| מס' החלטה   | התוכן                     |
| 21/12/2022  | תא/תעא/3561(4) - הנחושת 6 |
| 5 - 22-0032 | דיון בעיצוב ארכיטקטוני    |

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

## 1. פרטים כלליים

### מיקום:

מערב : חלקה 269, מצפון : חלקה 616, מזרח : חלקה 638, מדרום : רח' הנחושת

### כתובת:

תל אביב-יפו, רח' הנחושת 6



### גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי בשלמותן | חלקות | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------|-------|-------------------|
| 6638     |         |             | 268           |       |                   |

### שטח התכנית:

3.378 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: עומרי עוז אמר – אדריכל נוף  
 יועץ בניה ירוקה: WAWA – בניה ירוקה  
 יועץ תנועה: דגש הנדסה  
 בעלות: קרן ריט 1 בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

בניין משרדים בן 7 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו- 6 קומות תעסוקה, מעל 3 קומות מרתף חניה.

**מצב תכנוני קיים:**

על המגרש חלה תכנית תא/3561 אזור התעסוקה רמת החייל.  
 התכנית הגדילה את זכויות הבניה ל - 600%. 425% שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר ו 175% שטחי שירות.  
 ייעוד המגרש -תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לתכנית תא/3561, מוצעת תוספת של 4 קומות משרדים מעל 7 הקומות הקיימות, כך שניתן למצות את שטחי הבניה המותרים במסגרת התכנית. בהתאם להוראות הבינוי בתכנית, מוצעות חזיתות מסחריות לכיוון רחוב הנחושת ולכיוון החזית האחורית, בחזית זו גם מתוכנן מעבר הולכי רגל לשביל עתידי בדופן המזרחי של המגרש. הדופן המערבי של המגרש מתוכנן כאזור מרוצף ללא גדרות עם המגרש השכן (הנחושת 8).

**טבלת נתונים:**

| נתונים            |           | לפי תכנית תא/3561    |
|-------------------|-----------|----------------------|
| שטחי בניה (תוספת) | מעל הקרקע | 10008 מ"ר            |
| מספר קומות קיימות |           | 7                    |
| מספר קומות חדשות  |           | 4                    |
| זכויות            | 600%      | 20,268 מ"ר           |
| תכסית             | מעל הקרקע | 1046 - 49% מ"ר לקומה |
|                   | מרתפים    | 2,066 - 95% מ"ר      |

## עיקרי הוראות התכנית

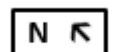
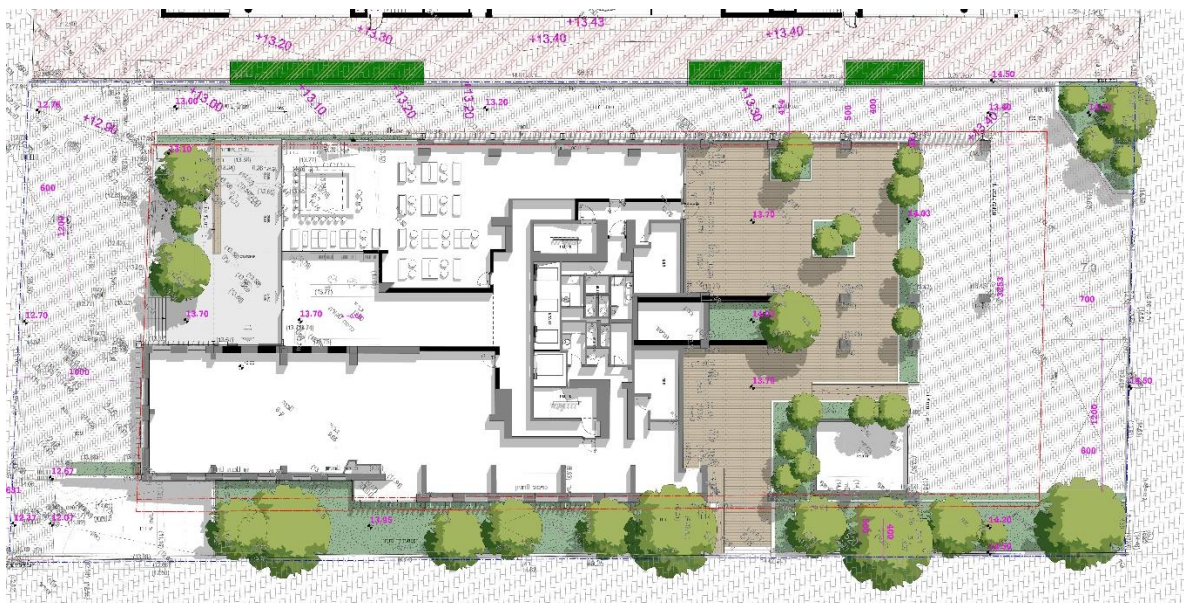
### הדמייה – חיפוי הבניין הקיים והחדש ליצירת חזית אחידה







## תכנית פיתוח השטח



## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנה בפרויקט

#### א. תיאור כללי

בניין בן 12 קומות מעל 3 קומות מרתף חניה – 6 קומות משרדים קיימות מעל קומת קרקע מסחרית לכיוון רחוב הנחשות וחזית מסחרית אחורית. מעליהן 4 קומות משרדים חדשות וגג למערכות טכניות ואזור שהייה ציבורי פתוח. בין הקומות הקיימות לקומות החדשות מתוכננת קומת גג ביניים לטובת מיקום מערכות ואזור שהייה ציבורי פתוח ומקורה. בקומת הקרקע הוגדל לובי הכניסה ונוספה חזית מסחרית לכיוון הרחבה האחורית של המבנה. לצורך פתיחת חזית מסחרית אחורית תוכנן פיתוח המגרש בהתאם, כולל ביטול חניות תפעוליות ושימושים טכניים, טיפול בגינות ותכנון חיבור למעבר הולכי רגל עתידי בדופן המזרחי של המגרש.

#### ב. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו ע"פ תכניות בתוקף ובהתאם לתכנית מותרת בתכנית 3561
- קו בנין קדמי קומת קרקע לרחוב הברזל 10 מ' (לפי תכנית 3561) ובנוסף בליטה לצורך חיזוק לפי פרט לאישור.
- קו בנין צידי צפון - לפי בנין קיים 4.65 מ' ובנוסף בליטה לצורך חיזוק לפי פרט לאישור.
- קו בנין צידי דרום - לפי בנין קיים 4.35 מ' ובנוסף בליטה לצורך חיזוק לפי פרט לאישור.
- קו בנין אחורי לכיוון השצ"פ 7 מ'.

### 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

#### א. חומרים

- תוספת הקומות החדשות ע"ג קונסטרוקציית פלדה המשמשת גם לחיזוק עמודי הבטון הקיימים. הקונסטרוקציה הינה גלויה וחיצונית לבנין הקיים. יוצג פרט לאישור אורך הבליטה מקו בנין צידי
- המעטפת של הקומות החדשות, מקירות מסך מזכוכית בידודית בין עמודי הפלדה הנושאים את הבנין.
- על גבי קונסטרוקציית הפלדה החיצונית, בקומות הקיימות, תורכב מעטפת רפפות אלומיניום, אשר תתן מענה לפתרון הצללה וכמו כן תיצור מראה עדכני למבנה. על גבי מעטפת הקומות החדשות תורכב מערכת של רשתות פלדה להצללה וליצירת מראה שקוף ושונה מהמבנה הקיים. יוצג פרט לאישור אורך הבליטה מקו בנין צידי.

#### ב. הצללות בפיתוח

הצללת אזורי השהייה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות בהתאם לדוח הצללות שהוגש למחלקת קיימות בעיריה. בגג הבניין מוצעים אלמנטי הצללה קלים לשהייה, מוצג בתכנית גגות.

### ג. הצללת הבניין

מעטפת רפפות קבועה על גבי חזיתות הבניין הקיים, ומערכת הצללה מרשתות פלדה בקומות החדשות. מערכת ההצללה הינה חלק אינטגרלי בחיפוי כלל הבניין, ותמוקם על גבי "כלוב" קונסטרוקציית הפלדה החיצוני.

### ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג -

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה הגג.
- גג המבנה יישמש בחלקו אזור שהייה ופעילות לדיירי המשרדים ויפותח בהתאם, כולל גינות והצללה. אל גג המבנה מתוכננת גישה נגישה.
- גג המבנה יישמש כאזור השהייה למי נגר, ויחופה בשכבת חצץ בגובה של כ-30 ס"מ, ע"פ חישוב הידרולוג.

## 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. קומת הקרקע

מתוכננת חזית מסחרית לכיוון רחוב הנחשות וחזית מסחרית לכיוון הרחבה האחורית של המבנה. בחזיתות אלו מתוכננים אזורי ישיבה לטובת ההסעדה. בחזית האחורית של המבנה, מתוכננת גישה לשביל הולכי הרגל העתידי בדופן המזרחית של המגרש. פריקה וטעינה תעשה דרך מרתף החניה. לצורך כך, מתוכננת מעלית שירות שתחבר בין מרתף 1- לקומת הקרקע. בשטח שסביב המבנה מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף, בהתאם להנחיות העיצוביות של תכנית 3561 ובהתאם לדרישות בניה ירוקה. בחזית הראשית המדרכה המשכית למדרכות הקיימות ולפי פרט עירוני.

### ב. כניסות

כניסה ראשית לבניין המשרדים, מצד דרום, לפי הקיים היום. לובי הכניסה הוגדל. פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הנחשות מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף שפ"ע. כניסה נגישה למסחר בחזית הקדמית דרך רחוב הנחשות כניסה נגישה למסחר האחורי דרך מעבר הולכי הרגל בדופן המזרחי של המגרש. כניסה לחניון קיים מרחוב הנחשות.

## 2.4 נגישות

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

## 2.5 מערכות

### א. מערכות מיזוג אוויר

יחידות מיזוג האוויר ימוקומו על הגג הטכני בקומת הביניים ובגג העליון.

### ב. איורור חניונים ושטחים מסחריים

ביטול איורור חניונים בפיתוח ותכנון אוורור מאולץ לגג המבנה.

### ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הנחושת מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.

### ד. כיבוי אש

מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש - אחת בחזית הבניין על רחוב הנחושת ושניה בחזית האחורית.

## 2.6 תנועה

מערך תכנון התנועה משתלב במדיניות העירונית לעידוד השימוש בתחבורה ציבורית ועודד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים (אופניים / הולכי רגל). המגרש ממקום בסמיכות לקו מתע"נ בביצוע – הקו הירוק – על רחוב ראול ולנברג וממוקם בסמיכות לקו מטרו (M3) המתוכנן מצפון, זאת בנוסף לסמיכות לתחנות אוטובוסים קיימות ופעילות לאורך רחוב ראול ולנברג והברזל. המתחם בסמיכות לצירי אופנים על רחוב ראול ולנברג ולציר האופנידן (קו ירקון) שעובר בפארק הירקון ומגיע עד רחוב הנחושת.

### א. כניסות ויציאות

במסגרת תכנון הפיתוח עבור המתחם מוסדרת הרחבה לאורך רחוב הנחושת כולל ביטול של מדרגות ושאר אלמנטים היוצרים הפרדת מפלסים באופן שתוצר רחבה ומדרכה רציפה בחזית המבנה (כ-18 מטרים רוחב), כמו כן נערכו שינויים מקומיים לרמפה הקיימת של המבנה באופן שחלקו יקורה ויוסתר.

### ב. מאזן חניה

הפרויקט מתבסס על חניון קיים ורמפה קיימת המשרת את המבנה הפעיל. התכנון אינו כולל הוספת מקומות חניה לרכב פרטי בכלל, כאשר חלק ממקומות החניה הקיימים ייגרעו לאור תוספת הבינוי / קונסטרוקציה ומערכות וכמו כן לאור תוספת מקומות לחניה עבור רכב דו גלגלי (מחסנים עבור אופניים בצמוד לגרעיני מעליות + אופנועים). בסך הכול המתחם צפוי לכלול כ 227 מקומות חניה לאחר הטמעת העדכונים הנ"ל באופן שיספק תקן חניה משוקלל של כ 65:1 (ביחס לתקן החניה של החניון הקיים שמשרת את המבנה הנוכחי ומבוסס על תקן של 35:1).

### מאזן חניה: (תוספת בינוי במסגרת התב"ע)

| תוספת ביקוש: |         |          |          | טבלת היצע: |         |          |          |
|--------------|---------|----------|----------|------------|---------|----------|----------|
| אופנועים     | אופניים | רכב פרטי | רכב פרטי | אופנועים   | אופניים | רכב פרטי | רכב פרטי |
| תמו          | תמו     | תמו      | תמו      | תמו        | תמו     | תמו      | תמו      |
| 63           | 1:100   | 63       | 1:100    | 63         | 1:100   | 63       | 1:100    |
| 63           | 63      | 63       | 63       | 63         | 63      | 63       | 63       |
| טבלת מאזן:   |         |          |          | טבלת היצע: |         |          |          |
| אופנועים     | אופניים | רכב פרטי | רכב פרטי | אופנועים   | אופניים | רכב פרטי | רכב פרטי |
| ביקוש        | ביקוש   | ביקוש    | ביקוש    | היצע       | היצע    | היצע     | היצע     |
| 63           | 63      | 63       | 63       | 63         | 63      | 63       | 63       |
| 63           | 63      | 63       | 63       | 63         | 63      | 63       | 63       |

ג. **מערך פינוי האשפה**

פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הנחושת מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.

ד. **מערך רחבות כיבוי אש**

מתוכננות 2 רחבות כיבוי אש, אחת בחזית הבניין על רחוב הנחושת ושניה בחזית האחורית.

ה. **פריקה וטעינה**

פריקה וטעינה תעשה דרך מרתף החניה. לצורך כך, מתוכננת מעלית שירות שתחבר בין מרתף 1- לקומת הקרקע.

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**3.1 פיתוח השטח**

**א. מי נגר**

תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמופיע בתכנית הפיתוח, השהיית מי נגר תעשה ע"י כיסוי רוב הגג העליון בשכבת טוף בגובה כ-30 ס"מ ויריעת גג סופח בעובי 10 ס"מ. השהיית מי הנגר תואמה עם הידרולוג. עודפי מי הנגר ינוקזו לרחוב הנחושת. בשטחי הגינון תיושם שכבת אגרגט בעובי ממוצע של 40 ס"מ לצורך השהיית מי נגר בשטחי הגינון שמעל מרתף. יישום אמצעי השהייה וויסות המפורטים לעיל מטפלים ב- 51% מנפח הנגר היממתי 1:50 שנה ולכן הפרויקט עומד בהנחיות מנהל התכנון לשטח מגרש הקטן מ- 5 דונם.

**ב. הוראות לשתילת צמחיה**

בשטח סביב המבנה מתוכנן אזורים מגוננים. המרתף הקיים מתפרש על 95% משטח המגרש. הגינון המתוכנן – כ-15% משטח המגרש, מתוכנן על אדמה גננית המוגבהת בחלקה. גובה גינון נע בין 70 ס"מ ל 150 ס"מ בהתאם לתכנון הגינון ולניתן במסגרת גינון מעל מרתף קיים.

ג. **מערכות**

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

על השטחים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

##### א. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

צורך בנפרד נספח הצללות על מנת לשפר משמעותית את ההצללה במגרש, תוכננו עצים רחבי צמרת לשתילה. בהתאם לדו"ח המצורף שתואם מול מחלקת קיימות במשרד אדריכל העיר הראנו שיפור משמעותי באחוזי ההצללה ועמידה באחוזים הנדרשים.

##### ב. דו"ח תרמי עקרוני

על כלל המבנה בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

##### ג. סקר אנרגטי

יותקנו תאי PV לייצור חשמל בגג המבנה בשטח של 1075 מ"ר, בהתאם למסקנות הסקר האנרגטי. 30% מסך חניות הרכבים יומרו לחניות לרכבים חשמליים.

##### ד. ריצופים וחיפויים

נעשה שימוש בחיפוי רפלקטיבי עד 14% ואלמנטי הצללה קבועים אשר שוברים את קרני השמש ואינם גורמים לסנוור בסביבה הקרובה. שטח הפיתוח ירוצף באבן בגוון בהיר וכן יהא שימוש באלמנטים להצללה לשטחים הציבוריים הפתוחים למניעת אפקט "אי החום העירוני".

##### ה. תנאים לתחילת עבודות

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

##### ו. תנאים להיתר אכלוס

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת gold לפחות. 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.

#### 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים יהיו באישור מה"ע ולא ידרש שינוי בתכנית העיצוב.

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

לאשר את תכנית העיצוב לקידום היתר בנייה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 תיאור הדיון :**

אורית ברנדר : תכנית אזור תעסוקה רמת החייל ת.א 3561 מאפשרת תוספת זכויות במטרה לשיפור המרחב הציבורי באזור התעסוקה באזור. הנחשת 6 היא דוגמה לתוכנית שמקודמת, התב"ע קבעה תנאי להגשת היתר הבניה הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח.

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית במצגת.

חן אריאלי : בנושא שימושים מעורבים בגגות איך מונעים את מפגעי הרעש? לגבי ההצללה האם היא בהתאם לכיוון השמש או שהיא סטטית? האם ניתן לווסת כניסה של אור וחום?

חן קראוס : האם היו עוד הצעות לעיצוב? האם יש עוד מבנים מעוצבים בסגנון הזה?

ענת בן לוי יליזרוב : זה נראה מאוד מרובע ומנוכר.

רועי אלקבץ דר : זה מאוד משתלב . עם רחוב הברזל.

מלי פולישוק : העיצוב לא נראה טוב. מדוע לא עולים עוד קומה?

גידי בר אוריין : לנושא הרעש- מיזוג האוויר מתואם אם יועצי אקוסטיקה ברמה מאוד גבוהה, אנו מחלקים את המיזוג גם לקומה המפלשת וגם לעליונה. מבחינת הצללה - הרעיון שהאלמנטים האנכיים יסתובבו - , זה יאפשר הצללה משתנה וכיוון נכון של השמש והכנסה של אור לפי הצורך ובנוסף יוצר דינמיות לחזית.

לגבי עיצוב הבניין- התפיסה לא להרוס בניין קיים ולתכנן תוספת מעליו היא נכונה וגם יותר ירוקה. העיקרון, היה לקחת בניין קיים בסגנון פוסט מודרניסטי ולהפוך אותו לבניין שמשדר חדשנות ולהוסיף את הזכויות המותרות מעלי הבניין הקיים. בין הקיים לתוספת מוצע סוג של ניתוק, נוצרת קופסא מודרנית שנותנת גמישות מרבית ושקיפות. יש אלמנטי הצללה גם בקומות החדשות באמצעות רשת מתוחכמת וגם בבניין הקיים באמצעות תריסים שזזים. העיצוב משתלב עם הסביבה. חשוב להתייחס לשינויים מפלס הקרקע.

לנושא תוספת קומה : בבניין משרדים יש זכויות ברוטו ונטו כל קומה שעולים יוצרת פחות שטחים עיקריים. לכן תכנון נכון הוא לקדם תכנית מירבית ולייצר שטחים איכותיים ופחות שטחי גרעין.

חן קראוס : יש באיזור עוד בניינים בסגנון מודרני?

גידי בר אוריין : יש עוד בניינים בסביבה שמשרדים בכיוון של הקופסה העליונה, זה בניין מיוחד בגלל הרשת שמסביב.

רועי אלקבץ : אם היה ניתן לראות את הבניין כחלק מהרחוב היה ניתן לראות שהבניין משתלב יפה.

חן קראוס : יש מקומות חניה?

גידי בר אוריין : יושבים על הקו הירוק אין טעם להעמיס חניה.

ענת בן לוי יליזרוב : כמה חניות לאופניים ולדו גלגלי?

גידי בר אוריין : 63 לאופנים ו-63 לאופנועים.

אודי כרמלי : זה אחד הפרויקטים הראשונים שאנו מצליחים לחדש ולא להרוס . אנו מאמינים בלקחת בניינים קיימים ולעשות להם התאמות. מדובר בבניין מצוין שמתחשב בקיימות המטלות שהיו לנו חשובות בפרויקט הזה הן בעיקר מפלס קומת הקרקע והשפה העיצובית של הבניין. הבניין משתלב עם השפה הארכיטקטונית של רחוב הברזל ופרויקטים חדשניים שיש ברחוב. דורון ספיר : נאשר את תכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0032-22' מיום 21/12/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, רועי אלקבץ, זבולון אלחנן