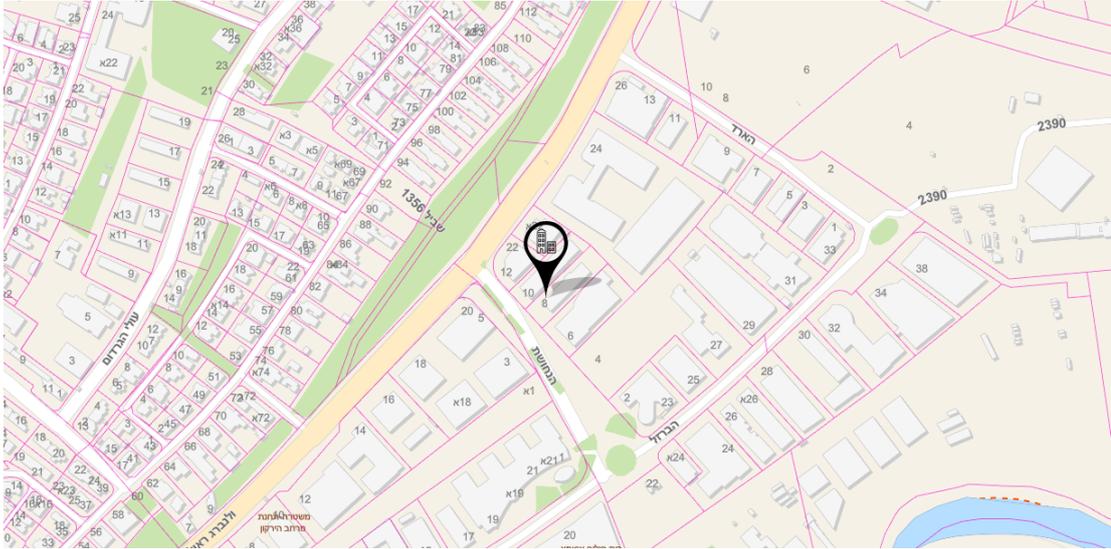


**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**מיקום:** רמת החיל

**כתובת:** הנחושת 8 רמת החייל תל אביב



**גושים וחלקות בתכנית:** נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638	חלק	269	-	-

**שטח התכנית:** 2113 מ"ר

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: אריה קוץ – ניר קוץ אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: אריה קוץ – סטודיו אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: WAWA

זים: בינת נכסים (1985) בע"מ

בעלות: בינת נכסים (1985) בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

קיים בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף אחת, ביעוד תעסוקה – מיועד להריסה

**מצב תכנוני קיים:**

תכנית 3561 – אזור תעסוקה רמת-החייל – תוספת זכויות בתנאים:

תנאי להגשת בקשה למתן היתר במגרש יהיה אישור "תכנית עיצוב אדריכלי" בקנ"מ 1:250 ע"י הוועדה

המקומית. התכנית תפרט ותעגן את מימוש השיפורים הנמנים להלן:

- מעבר ציבורי ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום קו בנין קדמי ו/או אחורי.
- הסדרת זיקת הנאה למעבר הציבור לפחות בצד אחד משני קווי בנין צדי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b> 15/06/2022 10 - 0019-222'
<b>תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8</b> <b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	

- שיפורים הנדרשים בתחום המגרש ובמפגש עם המדרכה העירונית כגון הסרת גדרות וקירות, הסגת מחסום הכניסה לחניון אל מעבר לקו בנין קידמי, הסדרת תשתיות עיליות וכד'.
- איחוד חניונים בין מגרשים סמוכים וביטול כניסות.
- ביטול חניה עילית לכלי רכב.
- תוספת שימושים ציבוריים בהתאם לשימושים כמפורט בהוראות תכנית זו.
- השהיית מי נגר וניקוז.
- הוספת חניון אופניים על פי תקן, הוספת מלתחות ומקלחות, הוספת חניה לרכב דו גלגלי על פי תקן.

### מצב תכנוני מוצע:

### טבלת נתונים:

הערות	מצב מוצע	זכויות ע"פ תכנית 3561	
• תתאפשר המרה של 10% בין שטחים עיקריים לשטחי שירות	8980.25 מ"ר	8980.25 מ"ר = 425%	עיקרי
• מתוכם עד 25% למסחר			
	3697.75 מ"ר	3697.75 מ"ר = 175%	שירות
	5100 מ"ר	8452 מ"ר = 400%	תת-קרקעי
ניתן יהיה להגדיל את התכסית המבוקשת עד 60% בתנאי עמידה של שיפור מרחב מפלס הולכי הרגל במגרש	54%	50%	תכסית (על קרקע)
	80%	80%	תכסית (תת-קרקע)
על פי תקנות התכנון והבניה "בליטות המותרות מבנין" סעיף 4.03 (3)	1512.0 מ"ר	אין פירוט למרפסות בתכנית זו	מרפסות
	19 קומות	20 קומות	גובה
	87 מטר		

- מתוכנן בניין לשימוש תעסוקה
- בקומת הקרקע מתוכנן שטח מסחרי בהיקף של כ- 150 מ"ר
- בקומת המרתף העליונה מתוכננים שטחי שירות, חניה ושטח מוצמד לשטחי המסחר שבקומת הקרקע (עפ"י תכנית ע1). השטח המוצמד הוא בהיקף של כ- 295 מ"ר.
- גג הבניין מתוכנן ברובו כשטח פנאי משותף.
- הגג העליון מתוכנן כגג טכני למערכות מיזוג, חשמל, מים וכו'.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8</b>	<b>15/06/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - 0019-222'</b>

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנה בפרויקט

#### תיאור כללי –

- א. קומת קרקע בגובה 6 מ' קומה ראשונה חלקית מעל קומת הקרקע 15 קומות טיפוסיות, קומת הגג מתוכננת בחלקה הקדמי הפונה לרחוב הנחושת, כמרחב מגוון לרווחת העובדים בבניין, בחלקה האחורי מתוכנן אזור טכני. גג עליון (פתוח לשמיים) מתוכנן כגג מערכות עבור מיזוג, חשמל מים וכו' על פי המפורט בתכנית הגג המצורפת.
- בתת הקרקע מתוכננים 3 מרתפי חניה לרכבים ולכלי רכב דו-גלגליים וכן שטחי שירות לבניין. הגישה לרכבים ממונעים למפלסי החניה השונים תהיה מתוך חניון מגדלי זיו הצמוד, לא תהיה רמפת כניסה ייעודית לחניון זה. במעטפת הבניין קיר מסך המשולב בזכוכית שקופה ובפנלים אטומים (זכוכית צבועה אטום/פנל אלומיניום), מעטפת שני גרעיני הבניין תהיה בחיפוי יבש בפנלים מתועשים, אלומיניום או HPL או פנל צמנטי.
- בכל קומות הבניין מתוכננות מרפסות בגדלים שונים הכוללות בתי גידול גדולי נפח לצמחיה כולל עצים.
- ב. בחזית המגרש הפונה לרחוב הנחושת מתוכננת רחבה פתוחה ללא גדרות והפרדה המובילה לחזית המסחרית של הבניין. שני מעברים רחבים משני צידי המגרש מובילים את הולכי הרגל ורוכבי האופניים לכניסות לבניין ומתחברים למגרש הצפוני של מגדלי זיו השכנים. לאורך המעברים מתוכננים אזורים מגוננים ושטחי חילחול. יוקצו זיקות הנאה למעבר לטובת הציבור הן בחזית הראשית לרחוב הנחושת והן בקו בניין צדדי דרום-מזרחי.

#### ג. גובה המבנה, מס' קומות ומפלסים:

- הבניין מתוכנן עם 18 קומות על קרקעיות
  - קומת קרקע גבוהה כ 6 מ'
  - קומה ראשונה חלקית מעל קומת הקרקע
  - 15 קומות תעסוקה, גובה קומה טיפוסית כ – 4 מ'
  - קומת גג חלקית משולבת במרפסת גג מגוננת
  - קומת גלריה עליונה טכנית
  - גג עליון למערכות, חדרי יציאה לגג, מעקים ומתקן ניקוי
- בתת הקרקע מתוכננים שלושה מרתפים לטובת חניון ומערכות טכניות
  - גובה קומות המרתפים יקבע בהתאמה לגובה קומות המרתף של חניון מגדלי זיו הצמוד- ממנו מתוכננת הכניסה לחניון הבניין החדש.
  - במרתף 1- יוקצה שטח מוצמד לטובת השטח המסחרי שבקומת הקרקע ליישטחים נילווים" למסחר, על פי הנחיות תכנית ע"1

#### ד. קווי בניין –

- קווי הבניין המותרים (עפ"י תכנית 1765) והמבוקשים:
- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| קו בניין קדמי (לרחוב הנחושת) | 10 מ' |
| קווי בניין צידיים            | 4 מ'  |
| קו בניין אחורי               | 7 מ'  |

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8</b>	<b>15/06/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - - '22-0019</b>

## **2.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת**

- א. חומרים** – מעטפת הבניין תחופה בקירות מסך, זכוכית שקופה ברפלקטיביות שלא תעלה על 14%, משולב בפנלים אטומים בזכוכית צבועה (זכוכית קרמית) או בלוחות אלומיניום צבועים, גוון החלקים האטומים יהיה גוון בהיר/לבן.
- מעטפת גרעיני הבניין תהיה בחיפוי יבש בפנלים מתועשים, אלומיניום או HPL או פנל צמנטי
- ב. שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ג. חזית חמישית**
- על גג הבניין תהיה מרפסת גג משולבת בגינון, הבינוי יהיה בנסיגה לכיוון רחוב הנחושת, התכנית מציעה פרגולה בנויה עד לקווי הבניין בכל החזיתות. הפרגולה מורכבת מפנלים סולאריים.
  - מתקנים טכניים שיוקנו על גג הבניין יוסתרו על ידי מעקה בנוי בהיקף הבניין שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.
  - גג הבניין המגונן יהיה מונגש לכלל משתמשי הבניין, מעליות הבניין יגיעו עד לקומה זו כמו גם חדרי המדרגות.
  - המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
  - בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון, למעט מתקן הניקוי לחזיתות הבניין.
- ד. תאורה אדריכלית**
- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- ה. יחס להנחיות מרחביות:**
- התכנית מציעה מרפסות "מדלגות" כדי לאפשר לעצים צמיחה משמעותית. פרגולה מעל הגג המגונן תהיה עד לקווי הבניין בכל החזיתות.

## **2.7 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

### **א. כניסות המבנה**

- הכניסה הראשית להולכי רגל תהיה ממרכז החזית הצידית של הבניין, דרך שביל גישה פתוח ומגונן.
- כניסת רכבים לחניון תהיה דרך חניון מגדלי זיו הצמוד לבניין החדש (מצפון), הכניסה לחניון תהיה מרמפת הכניסה של מגדלי זיו, לא מתוכננת כניסה רכבים חדשה לחניון זה.
- חניון אופנים מתוכנן על פי תכנית התנועה המאושרת המופיעה בחוברת העיצוב המצורפת. מלתחות מתוכננות בצמוד לחניון האופניים, כפי שמופיע בתכניות המרתפים בחוברת העיצוב המצורפת.

### **ב. קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, חזית מסחרית הכוללת גלריה מסחרית ומרתף מוצמד למסחר. בחזית האחורית הפונה לרחבה התפעולית של מתחם זיו ומהווה המשך טיבעי שלו, מתוכננים שטחי שירות לבניין, רחבת פריקה וחדר אשפה. (תב"ע שמקודמת במקביל מציעה קרוי של אזור זה עד לקוי אפס בשני המתחמים הצמודים (בבעלות אחת).

## **2.8 נגישות**

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

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8	15/06/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10 - - 'ב' - 0019

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/06/2022 10 - - '22-0019

## 2.9 תנועה תכסית המרתפים תהיה 80% משטח המגרש.

תקן חניה - תעסוקה:

רכב פרטי: 1 לכל 240 מ"ר

אופניים: 1 לכל 250 מ"ר

אופנועים: 1 לכל 100 מ"ר

חניה תפעולית: -

תקן חניה – מסחר:

רכב פרטי: 1 לכל 50 מ"ר

אופניים: 1 לכל 300 מ"ר

אופנועים: 1 לכל 100 מ"ר

חניה תפעולית: 1 לכל 400 מ"ר

רמפות וכניסה לחניון מתוכננים דרך חניון מגדלי זיו, במגרש השכן, לא יהיו רמפות במגרש זה.

- בקומות החניון מתוכננים 44 מקומות חניה לרכב (נדרש עפ"י תקן 44 חניות)
- מתוכננות 36 חניות אופניים במפלס חניון 3- (גישה עם שתי מעליות חניון ייעודיות) ועוד כ 30 מקומות חניה במפלס הפיתוח בקומת הקרקע.
- מתוכננות 92 חניות אופנועים בפלס חניון 3-, גישה לרכב ממונע דרך חניון מגדלי זיו.
- חניה תפעולית וחניית רכב נכה גבוהה מתוכננת בחצר התפעול האחורית של הבניין במפלס 0.00, בהמשך ישיר לחצר המשק הקיימת במגדלי זיו.

## 2.10 מערכות

### א. מתקנים טכניים והנדסיים –

חדרים טכניים ימוקמו בקומות המרתף השונות ובקומות טכניות בגג הבניין. הגישה לחדרים אלו תהיה מאזורים משותפים בבניין.

הבניין יחובר לחח"י במתח גבוה, עובדה המייתרת חדר טרנספורמציה ציבורי. חדר מיתוג לחח"י יהיה בקומת המרתף העליונה בחזית הפונה לרחוב הנחושת. על פי דרישת חברת חשמל פתח הכנסת ציוד לחדר המיתוג יהיה ברווח הקדמי לכיוון רחוב הנחושת. הפתח ישולב בעיצוב הריצוף. חדר שנאים פרטי ימוקם על גג הבניין באזור ייעודי בקומה הטכנית (במרחק אנכי של קומה אחת לפחות מאזור מאוכלס בבניין)

חיבור מים ראשי לבניין יהיה על גבול המגרש השכן מכיוון צפון מזרח, חיבור המים מרחוב הנחושת.

### ב. תאים פוטוולטאים:

תאים פוטו וולטאיים יותקנו כמערכת הצללה (פרגולה) מעל מרפסת הגג של הבניין בשטח שלא יפחת מ 40% תכסית קומה טיפוסית. אושר כחלק מנספח הבניה הירוקה לתכנית זו, על ידי בניה ירוקה וקיימות במשרד אדריכל העיר.

### ג. מערכות מיזוג אויר –

מערכות מיזוג וטיפול באויר (מערכות אויר צח) מרכזיות תהיינה על גג הבניין

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022 10 - 0019-222ב'	תא/תא/תעא/3561(3) - הנחוושת 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה עבור השטחים המגוונים במרפסות השונות. מערכת הטיפול במים תמוקם במרתפים.

ד. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - פתחי הכנסת אויר לחניונים יהיו משולבים במעטפת הבניין. שחרור אויר, יניקות עשן וארובות מנדפים לשטחי המסחר יעלו עד למפלס הגג הטכני של הבניין.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** –

חדר אצירת אשפה מרכזי מתוכנן בחלקה האחורי של קומת הקרקע, פונה אל האזור התפעולי של מתחם מגדלי זיו. החדר סגור ממוזג ומאוורר לג הבניין. בצמוד אליו מתוכנן חדר מיחזור מרכזי לבניין. שני החדרים מתוכננים על פי הנחיות אגף תברואה בעיריית תל אביב. גישה לפינוי אשפה למתחם תהיה דרך כביש השירות של מתחם מגדלי זיו (המתחם הצמוד מצפון למתחם הפרוייקט), גישה זו היא בהסדר והרשאה מלאים של בעלי הזכויות במתחם זיו.

ו. **תאורה - פתרון תאורה אדריכלית יוצג במסגרת הבקשה להיתר הבניה.**

ז. **כיבוי אש** – לבניין מוגדרות שתי רחבות כיבוי אש, אחת פונה לרחוב הנחושת, השניה ממוקמת ברחבה התפעולית בחזית האחורית של הבניין. רחבות הכיבוי מסומנות בתכנית הפיתוח המצורפת לחוברת העיצוב האדריכלי.

ברזי סניקה וכיבוי יותקנו בקרבה לרחבות הכיבוי. בנישות בקיר הבניין

ח. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנה ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום המתקדם מול הגורמים המאשרים יעשה במסגרת הטיפול בבקשה להיתר בנייה.

**כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבנינו ולא יבלטו למרחב הציבורי**

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- בחזית הבניין הפונה לרחוב הנחושת מוגדר שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל מקו הבניין הקדמי ועד לגבול המגרש, 10 מ' עומק, לרוחב כל המגרש. שטח זיקת הנאה כ 250 מ"ר.
- לאורך החזית הדרום מערבית תוגדר רצועת מעבר בזיקת הנאה להולכי רגל.
- לאורך החזית המזרחית שטח מפותח המשכיית ומתואם עם הפרוייקט ברחוב הנחושת 6 כך שיווצר מעבר רחב ברוחב של כ-10 מ' מגונן ומפותח ללא מכשולים וגדרות בין המבנים.

#### 3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה-**
- תכסית מרתפים היא 80% משטח המגרש, 20% משטח המגרש מתוכננים כשטחי חילחול טבעי בנוסף מתוכננים שלושה מאגרי השהיית נגר בנפח כולל של 70 מ"ק עם שלושה קידוחי החדרה.
- **שתילת צמחייה ונטיעת עצים**
- בשטח הפיתוח הוגדרו אזורים פנויים שאינם מעל מרתפים עבור בתי גידול לעצים בוגרים. מיקום בתי הגידול מסומן בתכנית הפיתוח המצורפת לחוברת העיצוב האדריכלי.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 מ"ק. יישתלו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8
10 - 0019-222'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- לא יהיו עצים ברחבות מרוצפות אלא רק בערוגות שתילה. בתי הגידול יחדרו אל מתחת לריצוף הסמוך כדי לעמוד בנפח הנדרש.
  - פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
  - **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**  
שטחי הפיתוח יהיו מרוצפים בריצופים שונים בגוון בהיר
- 4. מאפייני בניה ירוקה -** נספח בניה בת קיימה אושר ע"י מחלקת בניה בת קיימה במשרד אדריכל העיר. התכנון המוצע עומד בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה .

#### א. ניתוח השפעת רוחות

תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות: 6 מ"ש, 9 מ"ש, 15 מ"ש אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה. בנקודות העניין שנבדקו במודל לא צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת. יחד עם זאת, בצמוד למבנה (צפון למבנה – כניסה לחנייה ודרום למנה – מסחר) צפוי להוות בעונת החורף ובמעודים שונים בשנה, מוקד התגברות רוח חזקה. בשל כך, מתוכננים באזור הנ"ל אמצעים למיתון רוחות. במתחם מתוכננת שתילה של עצים בוגרים וצמחיה באזורים המוגדרים כרגישים במגרש: כניסה לבניין ואזורי שהייה, על מנת לצמצם את ההסתברות להופעת רוחות חזקות \ חורגות בזמנים במועדים לכך בשנה.

**ב. הצללה לקיץ:** חזית דרומית: כמות הקרינה המצטברת על החזית הדרומית (דרום מזרח/מערב) ביום קיץ, גדולה. הבניינים מסביב נמוכים יותר במשאירים את כל החלק הדרומי חשוף לקרינה ישירה. סטראוגרמת השמש: בשל העמדת המבנה והצפיפות בין בניינים, החזיתות פחות יזכו לקרינה ישירה הן בעונת הקיץ והן בעונת החורף.

#### ג. פוטנציאל אוורור - אסטרטגיות ביו-אקלימיות פסיביות

קיץ: אוורור נוחות ע"י אוורור מפולש למשרדים – ניתן לראות בסכמה אוורור פסיבי על ידי פתחים (דלתות במרפסות), אפשרות לאוורור ואיקלום שלא בהסתמך על מ"א מיכני. יש לציין כי הבניין מוקף מרפסות מגוננות ובכל אחד משני אגפיו הנגדיים יש ארבע דלתות המאפשרות גם אוורור טבעי. חורף: חימום פאסיבי: בשל אופן העמדת המבנה, החזית הארוכה של המבנה פונה לדרום-מזרח.

#### ד. יעילות אנרגטית

המבנה בתחום התכנית עומד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### ה. ניהול מי נגר

76% ממי הגשמים הנופלים על המגרש יטופלו ע"י: טיפול במי הנגר העילי באמצעות שלוש (3) קידוחי החדרה והשהיית מי הפיתוח והחזיתות אשר יופנו למאגר השחייה.

מי הפיתוח והחזיתות יופנו למאגר השחייה בנפח של 70מ"ק בו תותקן מערכת Drainbox

**1. חיסכון במים שפירים להשקיה**

ישגו 15% חיסכון בעזרת: תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבנה המשרדים והעברתם להשקיית שטחי הגינון, שימוש בצמחייה חסכנית במים, מערכת השקיה עם בקר השקיה הכולל ספירת מים והגנת מפריצת מים מצנרת פגומה, שיטת השקיה בטפטוף.

**2. חיסכון במים שפירים בבניין**

ברזים חסכוניים עם הגבלת ספיקה ל-6 ל"דקה בכיורים ו-7 ל"דקה במטבחים או ברזים אוטומטיים, ראשי מקלחת (ממוקמים בצמוד לחניית אופניים שבקומת החניון) יהיו חסכוניים עם הגבלת ספיקה ל-9.6 ל"דקה. מיכלי הדחה דו כמותיים 3-6 ל', כל האביזרים הבאים במגע עם מי שתייה יעמדו בת"י 5452.

**דו"ח תרמי עקרוני**

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

חתכי קירות חיצוניים וזיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

**קיר מסך-**

פרט 450	עובי d (מ')	מוליכות λ (וט למ"ר"ק)	מסה מרחבית (ק"ג למ"ק)	מסה ליחידת שטח (ק"ג למ"ר)	קיבול חום סגולי KJ/kg-k	r (מ"ר"ק לווט)
לוח גבס	0.012	0.21	900	10.8	1.08	0.057
צמר זכוכית 24 ק"ג/מ"ק	0.07	0.044	24	1.68	0.86	1.591
לוח גבס	0.012	0.21	900	10.8	1.08	0.057
		סה"כ מסה = 23.28				<b>1.71 = r</b>
		נדרש לפי ת"י 1045 עם תוספת 20%:				1.56

התנגדות תרמית פניית (rs)	R = r + rs	U
0.26	1.97	0.51

**קיר חוץ-**

פרט 470	עובי d (מ')	מוליכות λ (וט למ"ר"ק)	מסה מרחבית (ק"ג למ"ק)	מסה ליחידת שטח (ק"ג למ"ר)	קיבול חום סגולי KJ/kg-k	r (מ"ר"ק לווט)
טיח תרמי-200	0.03	0.072	200	6	0.75	0.417
בטון	0.2	2.1	2400	480	0.97	0.095
טיח פנים	0.015	0.87	1800	27	0.86	0.017
		סה"כ מסה = 513				<b>0.53 = r</b>
		נדרש לפי ת"י 1045 עם תוספת 20%:				0.36

התנגדות תרמית פניית (rs)	R = r + rs	U
0.26	0.79	1.27

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8</b>	<b>15/06/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10 - 0019-22</b>

<b>פירוט תכונות הזיגוג:</b>	
רפלקטיביות	עד 14%
מעבר אור (VT)	0.674
U-value	3.309 מקסימלי
הערות	הפרויקט יתוכנן לעמידה בדירוג אנרגטי B לפחות

#### ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ט. מעטפת בניין- חומרי הגמר של הגגות והחזיתות (כולל גוונים): חזיתות- קיר מסך.

גגות- חיפוי דק, גמר צבע – גוונים בהירים.

#### 5. גמישות:

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

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

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22 ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

אדרי' אלעד דמשק, משרד אדריכל העיר: תכנית העיצוב לנחושת 8 היא תוכנית עיצוב מתכנית ראשית תא/3561, התוכנית מעודדת שיפור המרחב הציבורי באזור רמת החיל התכנית מתמרת את השיפורים הרצויים על ידי כך שהיא מאפשרת הגדלת שטחי מסחר במבני המסחר. אדרי' אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים: מציג את התוכנית אסף הראל: מה האורך של הבניין אדרי' עמנואל גולדברג, ניר קוץ אדריכלים אורך המבנה הוא כ-80 מ' ורוחבו הוא כ-16 מ'. אסף הראל: אם נוסעים על רחוב ראול ולנברג יש נקודות שבעיקר נקבל את ה-80 מ'. מקבלים מאסה בנויה של 80 מ'.

אדרי' אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים: המבנה המוצג הינו המבנה הרביעי מרחוב ראול ולנברג ברח"ק 6 ועדיין אנחנו מתאמצים על החזית הזאת. המרפסות מסתובבות ויש הרבה הקפדה על הקומפוזיציה שתהיה ירוקה ומורכבת. שוק המשרדים סוף סוף מתאושש ומהר מאוד לא יראו אותנו מרחוב ראול ולנברג

אסף הראל: החזית לנחושת מוצלחת אבל הרוחב רחב מידי, הוא חומתי והמאסה יותר מידי גדולה, צריך לצמצם את הנפח או למצוא פתרונות אחרים, העיצוב לא פתור.

מיטל להבי: מאתגר לעשות ברוחב 16 מ' בנין. זיקות הנאה – המעבר הציבורי הוא מרח' הנחושת ולאן הוא מוביל? למה כתוב הסדרת זיקת הנאה לפחות בשני צדי הבניין?

אדרי' אריה קוץ, ניר קוץ אדריכלים: תבע 3561 אומרת לפחות בצד אחד ואנחנו פותחים לצד אחד 24/7. אנחנו מתחילים מהלך שהתוכנית מעודדת אותו. בעיקרון המגרש השכן לא בבעלותנו וטיפולנו כבר היום. ברגע שפותחים את הגדר, המעבר נפתח למערכת סמטאות שמקיפה את בנין זיו. כבר היום במצב הפחות פתוח אפשר לראות הרבה אנשים הולכים. מציג במצגת את מגדלי זיו ויש כבר היום מערכת הולכי רגל שמתחברת גם לנחושת ולוולנברג.

דורון ספיר: נאשר את תוכנית העיצוב

בעד: דורון ספיר, אופירה יוחנן ווולק, לאור שפירא, מיטל להבי, ציפי ברנד, אלחנן זבולון נגד: אסף הראל

התוכן	מס' החלטה
תא/תא/תעא/3561(3) - הנחושת 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/06/2022 10 - 0019-22'

**בישיבתה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי, אסף הראל