

תע"א/תא/4486 "פניקס דבורה הנביאה"



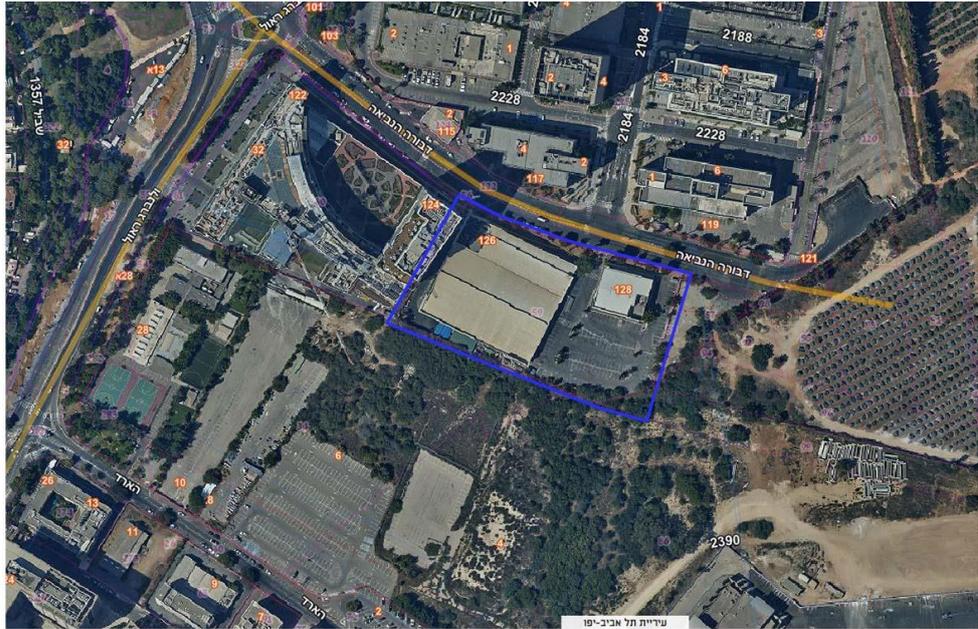
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

התכנית הראשית תא/4486 חלה בין הרחובות:
בצפון – רחוב דבורה הנביאה
בדרום – מתחם הארד
במערב – בנין תעסוקה ודיור מוגן עד 120
במזרח – חלקות 58,59

כתובת:

רחוב דבורה הנביאה 126-128



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	59	
6639	מוסדר	חלק		98

שטח התכנית:

12.703 דונם

מתכננים:

משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מאזא ארכיטקטורה
 לשם שפר איכות סביבה
 דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ

אדריכל התכנית:
מתכנן פיתוח ונוף:
יועץ בנייה ירוקה:
מתכנן התנועה:

יזם:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185

בעלי הקרקע:

הפניקס חברה לביטוח בע"מ ח.פ. 520023185

מצב השטח בפועל:

מגרש חניה וסופרמרקט.

מצב תכנוני קיים:

על המגרש חלה תכנית תא/4486 שאושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2020 מטרת התכנית לאפשר פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם מעורב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה.

התכנית קובעת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים דרך המרחב מצפון ולדרום, כיכר מגוננת וציר ירוק ממזרח למערב ברוחב 20 מ' (10 מ' בשטח המגרש) אשר יחבר בין רח' ראול ולנברג לרח' הברזל וירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור בחלקו ויהיה ביעוד שצ"פ.

מצב תכנוני מוצע:

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית התקפה "פניקס דבורה הנביאה" תא/4486.

עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. התכנית כוללת מגדל משרדים ומבנה תעסוקה הפונים לרחוב דבורה הנביאה, שני מגדלי מגורים בדופן הדרומית ומגרש למבנה ציבור שאינו מפורט בתכנית זו.
קומת הקרקע מתוכננת לשימושי מסחר והסעדה, לובאים ושימושים נלווים (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
כל השטחים שאינם מבונים יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ובכל ימי השבוע ליצירת שלד עירוני ציבורי.

תא שטח 100 ביעוד מסחר ותעסוקה:

- א. בינוי:
מגדל משרדים בן כ-40 קומות (קרקע + 36 + גג טכני משולש)
מבנה משרדים בן 6 קומות (קרקע + 4 + גג טכני)
- ב. שימושים:
קומת קרקע: מסחר, לוביים ושימושים נלווים (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
קומות טיפוסיות: קומות תעסוקה.
קומות גג טכני: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.

תא שטח 301 ביעוד מגורים:

- א. בינוי:
2 מגדלי מגורים. כ"א בן 27 קומות (קרקע + 24 + גג טכני כפול)
- ב. שימושים:
קומת קרקע: לובי ושימושים נלווים. (שטחי שירות, ח. אצירת אשפה, חדרי טכניים וכד').
קומות טיפוסיות 1-24: קומות מגורים.
קומות גג טכני: שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.

זיקות הנאה:

תרשם זיקת הנאה כמסומן בנספחי תכנית העיצוב לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלות וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים והרחובות הגובלים.

ג. מרתפים וחניה:

מתוכננים 5 מפלסי מרתפי חניה. הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית תא/4486, בתכנית של עד 85% מתוך שטח התכנית. השימושים בתת הקרקע יהיו לפי תכנית תא/4486: המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, חדרי חשמל ותקשורת, מערך חדרי לקליטה וטיפול באשפה, חצר פריקה וטעינה, חדרי שירות, חדרי אפניים ומחסנים. כמו כן, יוקם שטח בשימוש מסחרי במרתף עליון, בשטח עיקרי של עד 1,800 מ"ר בהתאם לתכנית הראשית.
מספר מקומות החניה לתעסוקה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי או לפי 240:1 – המחמיר מביניהם, תקן החנייה המקסימלי למגורים 1:0.6 ולשאר השימושים לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
כניסת הרכבים תהיה דרך שתי רמפות אחת ממערב ואחת ממזרח, בתחום הבניינים.
יתאפשר חיבור תנועתי בזיקת הנאה לרכב במרתף חניה 1- למגרש החום הציבורי מתוך מרתפי החנייה.

טבלת נתונים:

תכנית תא/4486 – "פניקס דבורה הנביאה"		נתונים	
<ul style="list-style-type: none"> 19,500 מ"ר עיקרי למגורים 46,700 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים 1,800 מ"ר עיקרי למסחר ותעסוקה מתחת ללכניסה הקובעת (תת"ק) 	מ"ר	שטחים עיקריים	
<ul style="list-style-type: none"> 7,800 מ"ר שירות למגורים 18,760 מ"ר שירות למסחר ומשרדים 	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי	
<ul style="list-style-type: none"> 45,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה- שטחים המיועדים יחד לכל השימושים (תאי שטח 100 ו 301) 	מ"ר	שטחים תת קרקעיים	
<ul style="list-style-type: none"> מס' יח"ד -244 יח"ד. שטח דירה ממוצעת יהיה עד 80 -מ"ר שטח עיקרי. תמהיל יח"ד : 41% דירות קטנות בשטח של עד 65 מ"ר/יח" כולל ממ"ד . 42% דירות בינוניות 17% דירות גדולות בשטח מעל 120 מ"ר כולל ממ"ד 49 יחידות דיור (המהוות 20% מסך הדירות ו20% משטח המגורים בתכנית) יהיו דיור להשכרה בהישג יד ל 20 שנים. 		תמהיל	
<p><u>למגורים</u> : עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות X 12 מ"ר = עד 2,928 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים.</p>	מ"ר	מרפסות	
<ul style="list-style-type: none"> סה"כ 40- קומות : קרקע + 36 + קומת גג טכני משולש. סה"כ 27 קומות : קרקע + 24 קומות למגורים + קומת גג טכנית כפולה. עד 5 מרתפים . 	קומות	גובה	
170 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ועד 186 מ' מעל פני הים.	מטר		
85%		תכסית מרתפים	

הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.
2. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומות הקרקע יהיו ככל הניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים.
3. גידור המגרש הציבורי יעשה ע"י העירייה לפי הצורך והשימוש של מבנה הציבור. ולא כחלק מהיתרי הבניה של המגרשים הסחירים
4. **התייחסות לדיור בר השגה-**
20% מתוך יח"ד שייבנו יהיו דיור להשכרה בהישג יד – סה"כ 49 דירות. הדירות ימוקמו במגדלי המגורים בהתאם לגדלים, הכיוונים והמיקומים אשר סוכמו מול היחידה האסטרטגית – הנ"ל מוצג בחוברת העיצוב. יחידות אלו יהיו להשכרה ל 20 שנים בהתאם לתב"ע.

הדמיות המבנה: מבט מכיוון דרום

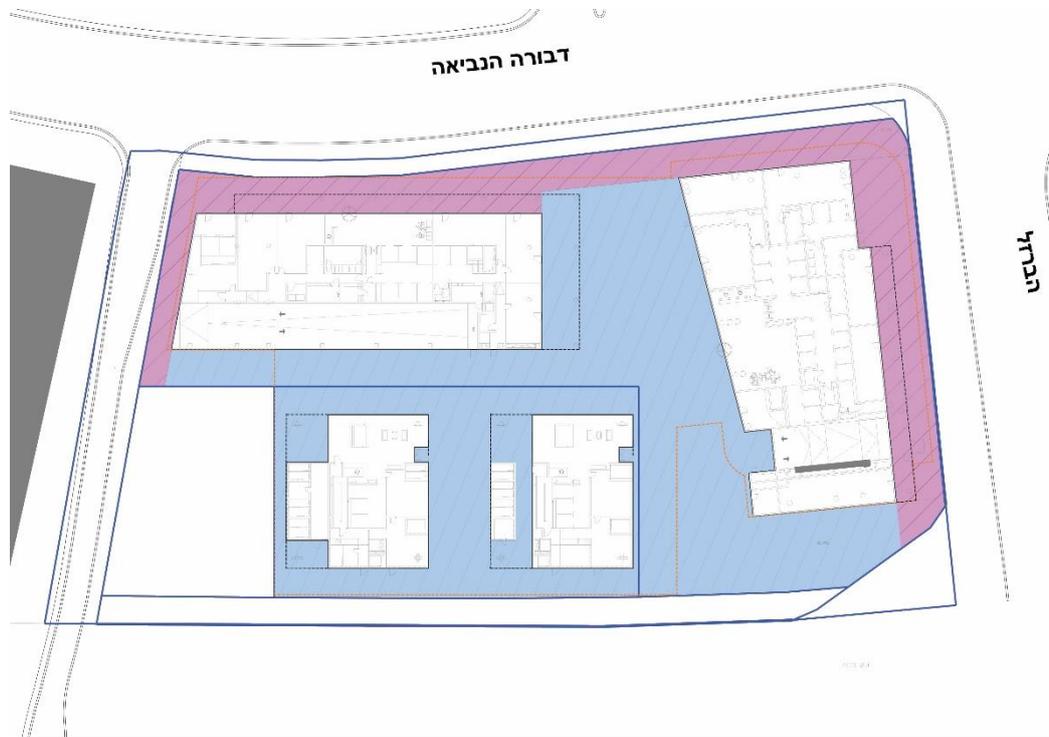


מבט לסיכור מרחוב דבורה נביאה

תכנית פיתוח השטח:



סימון זיקת הנאה



- | | | |
|------------|-------------------------|---|
| קוול המוש | שטח אדמי. בתחוקה פנימית | ■ |
| גבול תחוקה | שטח פנים תחוקה צדדית | ■ |
| קרני | | |

סכמה חלוקה לתחוקה ציבורית / פרטית

העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תאור כללי:

מתחם המשלב שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים בן כ-40 קומות ומבנה משרדים בן 6 קומות עם קומת קרקע המשלבת מסחר ו-2 בנייני מגורים זהים בני כ-27 קומות.

ב. גובה המבנה, מספר קומות ומפלסים: מגדל משרדים

- קומת הקרקע: 6.0 מ' נטו.
 - קומות טיפוסיות 1-36: 4 מ' . תותר קומה עליונה גבוהה יותר.
 - קומת גג טכני משולש: כ-12.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-165 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. מתקן ניקוי במצב פתוח יהיה מעל גובה זה.

מבנה משרדים

- קומת הקרקע: 6.0 מ' נטו.
 - קומות טיפוסיות 1-4: 4 מ' .
 - קומת טכני גג: כ-8.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

מגדלי מגורים

- קומת הקרקע: 6 מ' ברוטו גובה נטו עד 4.5 מ' ככל הניתן.
 - קומות טיפוסיות 1-24: 3.60 מ' .
 - קומת גג טכני כפול: כ-7.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה כ-100 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ג. קווי בנין:

קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4486:

לרחוב דבורה הנביאה (לצפון):

6 מ'.

לרחוב הברזל (למזרח):

5 מ'

לכיוון השצ"פ, תא שטח 671, (לדרום):

5 מ' עד השצ"פ ו-10 מ' לקו מגרש.

לרחוב מערבי (מערב):

10 מ'.

בקומת הקרקע יהיו קולונדות/ מעברים מקורים בקומות מפולשות בחלקו.

במגדלי המגורים ובמשרדים קומת הקרקע מפולשת בחלקה.

שטח קומות מפולשות אלה יהיה בהתאם לסעיף 5.ה (טבלה 5) בתכנית תא/4486

מרתפים יותרו, עד תחום קווי המגרש.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של טיח, זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים, ובהתאם לתכנון החזיתות העקרוני המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות :

- כל המרפסות במגדלי המגורים והתעסוקה, מתוכננות בתוך קווי הבניין .
- בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות.
- **פתרון תליית כביסה** – לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות שיבדק ויאושר במסגרת היתר הבניה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף :

מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ה. שילוט :

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבניוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי הוועדה לשילוט עירוני.

ו. חזית חמישית :

- תתאפשר הקמת מערכות PV סולריות על גגות המבנים.
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("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.
- תותר בניית פרגולה או גגון מעל מרפסות גג הדירות בקומה העליונה ובמרפסת המשרדים העליונה כך שאינם חורגים מגבולות תכנית הקומה שמתחת. כמופיע במסמכי תכנית העיצוב. הכל בהתאם להגדרות החוק.

תותר סככה לתאים פוטוולטאים מעל הגגות הטכניים בהתאם לתב"ע.

ז. תאורה אדריכלית :

בהתאם להנחיות ולמדיניות הוועדה המקומית.

2.3 קומת קרקע / קומת כניסה

א. שימושים :

מסחר, לובי למגורים, לובי למשרדים, לובי לחניות אופניים בתת"ק שטחי שירות כגון ח. אצירת אשפה, חדרים טכניים וכד'.) לכל אלו לרבות שטחים טכניים ותפעוליים.

ב. כניסות :

כל הכניסות יהיו בתאום מול מפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות לרכב בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה למעבר ושימוש הציבור. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות ולכיכר. בנוסף, יהיו כניסות למעברי שירות למסחר, בכדי שכל מערך התפעול, אספקה ופינוי מהמסחר לא יעשה, ככל שניתן, דרך חזיתות המסחר. שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים.

ג. כניסה למרתפים :

מתוכננות שתי כניסות, אחת מכיון מזרח (כניסה מהמשך המתוכנן של רחוב הברזל) – רמפה לרכב פרטי, וכניסה שניה מרחוב חדש בגבול המערבי של התכנית מכיון מערב, רמפה לרכב פרטי ולרכב תפעולי. הרמפות ממוקמות בתחום הבניינים.

ד. אפנייים :

חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף ובקרקע. הגישה לחניות בתת הקרקע תעשה ע"י מעלית יעודית לאופנים לקומות החניונים. כמו כן תוסדר חניית אופניים בקומת הקרקע ובפיתוח מסי מקומות החניה עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה:

מתוכננות 5 קומות מרתף. תירשם זיקת הנאה החדית למעבר רכב בתת הקרקע בין כל תאי השטח כולל למגרש החום.

- בקומות מרתף עליונה, מסחר, חצר פריקה וטעינה ואשפה לשימוש מבנה המשרדים, המסחר והמגורים, מחסני אופניים ומלתחות ומתקנים טכניים.
- קומות מרתף ישמשו למתקנים טכניים ולחניה.
- יתאפשר חיבור בין חניונים פרטיים לחניון מגרש ציבורי.
- ע"פ התב"ע (4486), לא תותר הצמדת מקומות חניה פרט לשימוש מגורים.
- תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. (לפי סעיף 6.1 ב')
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- חניות האופניים ימוקמו בהתאם למדיניות בר קיימא של עת"א.
- רחבות כיבוי אש יהיו בפינה הצפון מערבית בסמוך למגדל המשרדים ובין שני מגדלי המגורים ומבנה התעסוקה כמסומן בתכנית.
- שבילי אופניים יפותחו כחלק מהמדרכות העירוניות ברחוב הברזל ודבורה הנביאה. ניתן יהיה לסמן שביל אופנים בשצפ 671 ו670 בהתאם להחלטת אדריכל העיר.
- ניתן יהיה לסמן שביל אופניים בזיקת ההנאה הדרומית הגובלת בתא שטח 670-671.
- הכיכר הפנימית תהווה מרחב משולב ללא סימון שביל אופנים.

2.6 מערכות טכניות:

א. חדרי החשמל:

חדרי החשמל המרכזיים ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים במרתפים במפלס 1- באזור הדרומי של המגרש לצד רמפת הכניסה. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדופן הרמפה. שלושה חדרי גנרטורים ממוקמים במרתפים במפלס 1- באזור המרכזי והדרומי של המרתף. פתרון האוורור מוטמע בקומת הקרקע של מגדלי המגורים. ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. מאגרי המים:

לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של הבניינים. באם יידרשו מאגרי מים למבנה הציבור הם ימוקמו בנפרד במבנה הציבור.

ג. מערכות מיזוג אוויר:

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והשי"ע של המגורים יותקנו בגג העליון ככל הניתן. יחידות קירור המים (צילרים) וכל מפוחי ש"ע וא.צ. של מבנה המשרדים ושל המסחר, ימוקמו על גג המבנים. הכל בכפוף לתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים:

פליטת אויר מהמרתפים, ופתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין. פליטת האויר ושחרור העשן יעשו בגובה של 5 מ' ממקום שהיית אדם בפיתוח, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה תוך בחינת הנושא ביחס לתכנון השטחים הציבוריים. הכנסת האויר הצח למרתפים תעשה ברפפות משולבות בחזיתות מגדלי המגורים בקומת הקרקע. בכפוף לאישור אדריכל העיר.

מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל משרדים, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

כל חצרות פריקה וטעינה ואצירת אשפה ימוקמו במרתף (1-).
התכנון כולל שתי חצרות משק מרכזיות עבור מגורים ועבור תעסוקה ומסחר.
התכנון התבסס על הפרדת 4 זרמים לפחות - ירוק פסולת מעורבת, כתום לאריזות, נייר וקרטון.
יתוכנו שני שוטים לכל מבנה מגורים ושימוש בדחסנים בנפח של 12 קוב כ"א הכוללים מהפכים למיכלי 360 ליטר. הדחסנים ימוקמו בחדרי אצירה מרכזיים. בנוסף יתוכנו חדרי מיחזור סמוך לכל חדר אצירה מרכזי.
כל זאת בהתאם לאישור של אגף התברואה העירוני.

ו. הנחיות אקוסטיות:

ע"פ התב"ע (4486), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים.
יבוצע מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

ח. בריכות שחיה:

תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה ובגג העליון של מגדל התעסוקה בכפוף לפרסום הקלה במסגרת היתר הבניה. ובתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם לטובת מיקום בריכות אלו.

י. כיבוי אש:

במתחם מתוכננות שתי רחבות כיבוי אש.
רחבת כיבוי אש תמוקם בפניה הצפון מזרחית בסמוך למגדל המשרדים והרחבה השנייה בין מגדלי המגורים ומבנה התעסוקה.
ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

יא. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

א. במגרש ובסביבתו המידית מערכות המשרתות את השטח במגרש הפרטי כגון גמל מים, חשמל, תקשורת, ראשי מערכת וכד' וכן מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו' יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי 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)

2.7 בניה בשלבים

תכנית העיצוב האדריכלי תתאם את הוראות השלבויות הקבועות בתכנית 3561.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

- א. מדרכות בהיקף הפרויקט.
- ב. כיכר עירונית בשטח של כ- 900 מ"ר בין בנייני התעסוקה
- ג. גן לינארי בשטח של כ-1000 מ"ר בדופן הדרומית של המגרש.
- ד. שצ"פ אורכי בדופן דרומית בצמוד ומתואם לשצ"פ מתחם הארד

כל השטח הפנוי מבניה על קרקעית בקומת הקרקע יקבע כזיקת הנאה איכותית ורציפה למעבר, שהייה של הולכי רגל ורוכבי אופנים ושימושים ציבוריים בכלל זה שימושי קהילה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי, דת וכדומה, 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.

הדפנות המסחריות של הרחובות והכיכר יפותחו כרצועת הליכה מרוצפת עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר כהמשך למדרכה העירונית. הכיכר מפולסת בדפנות ונגישה ותאפשר חציות ואזורי שהיה מוצלים. הגן והשצ"פ יהיו מגוננים ברובם ויבוצעו כל התשתיות המתאימות לנטיעת עצים וצמחייה, השהייה וחילחול מי נגר. המרחב בכללותו ייתן מענה למגוון פעילויות וקהלים, יכיל מעברים לציבור הרחב, גינון, נטיעות ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. הצמחייה מגוונת מורכבת מצמחייה רב שנתית מקומית ועונתית המתאימה לתנאי אור וצל הקיימים. בשילוב מדשאות.

3.2 המגרש בכללותו, יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות לכיכר העירונית ולגינה הדרומית

3.3

חומרי הגמר בכל הפרויקט יאושרו על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו. שטחי הפיתוח המוצמדים לרחובות בהיקף הפרויקט וימסרו לתחזוקה עירונית(ראה סכמת תחזוקה) יפותחו בחומרי גמר עירוניים ברובם ויוגשו לאישור אגף שפ"ע. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף. 3.4 כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם. 3.5 פיתוח זיקת ההנאה המרחיבה את שצ"פ 670 ו-671 במגרש 100 ו-310 תפותח באופן המשכי לשצ"פ ללא הבדל מפלסי או חומרי. הכל בתאום עם מחלקת שפ"ע וליווי אגרונום והמשכי לשצ"פ הלינארי בתכנית מרחב הארד תא/4987

3.3 נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחייה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) של 0.25 לפחות. עפ"י הערכים שיקבעו בחו"ד סביבתית. יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים.

3.3 על היזמים חלה חובת ההקמה של השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים. תחום השטח הצמוד לרחובות ההיקפים ומסומן בזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית (ראה סכמה תחזוקה). תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

3.4 במידה ויתוכננו מערכות טכניות, מתקנים הנדסיים או חדרי טרנספורמציה בתחום המגרש, הם ימוקמו בתת הקרקע, ובלבד שלא תהיה הפרעה לציבור ולאיכות האוויר במקום. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפתוח. פתחי הכנסת אויר צח ממרתפים לא יותרו בפיתוח ושולבו בחזיתות ובהתאם להנחיות שמירה על איכות הסביבה.

3.5 נטיעות וצל:

תכסית הצל הרציף בשטח הפתוח לא תפחת מ-40%. פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחייה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה, בני שיח, שיחים, ודשא.

3.5.1 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק לנטיעת עצים. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף כמוצג בנספח הפיתוח, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים. תותר חריגה נקודתית לצורך מעבר תשתיות הבניין.
- בחירת מין וזן עצי רחוב והשצ"פ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
- בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.
- עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבות המרוצפות, תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

3.6 הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח - ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
 יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון:
 אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.
 הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

3.7 תחזוקה, פרטי עיריה -

בשטחי המדרכות עד לקו חזית המבנה אשר יימסרו לתחזוקה עירונית (ראה סכמת תחזוקה), יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

4. מאפייני בניה ירוקה:

1. תקן בניה ירוקה:

- תקינה לבנייה ירוקה** – על המבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת **ארבעה כוכבים לפחות**, למבנה התעסוקה הנמוך לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת **3 כוכבים** ועל מגדל התעסוקה לעמוד בתקן LEED v4 ברמת platinum. כל המבנים בתכנית יעמדו בדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- תקינה ליעילות אנרגטית** – על כל המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- מדיניות עירונית לתכנון בר קיימא** – על כל המבנים לעמוד בהנחיות המדיניות העירונית תא9144

2. אופניים:

1. מספר מקומות חניה לאופניים לא יפחת מ-2 **מקומות ליח"ד** במבני מגורים, עם אפשרות למקם עד 50% ממקומות חניה אלו כחניות לטווח קצר. **במבני התעסוקה**, מספר חניות האופניים לא יפחת מ-1 **לכל 75 מ"ר**, עם אפשרות למקם עד 20% ממקומות החניה לאופניים כחניות לטווח קצר. **לשטחי מסחר**, מספר חניות אופניים לא יפחת מ-1 **לכל 100 מ"ר**, כאשר כולם ימוקמו כחניות לטווח קצר.
2. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
3. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
4. הגישה למתקני החניה תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי. בהעדר שביל אופניים קיים או מתוכנן ברחובות הגובלים במגרש, תוצג גישה ברכיבה מהמסעה על פי שיקול דעתו של מתכנן התנועה
5. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באישור מהנדס העיר.
6. בפרויקטים הכוללים יותר מבניין אחד פיזור חניות האופניים בקומות המרתף יהיה מחולק באופן שווה ככל הניתן בין כל אחד מהבניינים ו/או הכניסות ו/או האגפים.

3. חיסכון במים:

- a. במבני המגורים תוכננה מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגיבון או הדחת אסלות.
- b. במבני מסחר ותעסוקה בפרויקט תוכננה מערכת לקליטת מי מזגנים והשבתם להשקיה או שימוש אחר מותר.

c. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

4. ניהול אנרגיה

a. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- ii. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב- 15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- iii. **בכל החניות המיועדות למגורים** תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה, ראה תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, מרץ, 2023. בנוסף על כך, ב 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- iv. **בכל חניון** בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.

b. **תשתית תת קרקעית**: כל תשתיות האנרגיה הקוויית (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

- c. **הוכן סקר אנרגיה לפי הנחיות אדריכל העיר**.
- d. בהתאם למסקנות הסקר, הוראות התכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-60% מהפוטנציאל. יעד לייצור אנרגיה מתחדשת שחושב על פי המתודולוגיה של עיריית תל אביב נעמד בכ- 386,056 קוט"ש שנתי למגדל תעסוקה, 3,840 קוט"ש שנתי למבנה התעסוקה הנמוך, ו-165,877 קוט"ש שנתי לכל מבנה מגורים.
- e. הנספח כולל תכנון עקרוני של **מרכז ניהול אנרגיה** שיכלול יכולת ניהול אנרגיה בין מבנים ו/או ייעודים שונים, חיזוי צריכה, מע' ניהול טעינת כלי רכב חשמליים, ייצור מים חמים/קרים לאקלום המבנים, קיטום ביקושים וכד'.

5. ניהול נגר

- a. התרשים המצורף לדו"ח יהיה לפי קנ"מ של 1:1,000.
- b. נספח הניקוז (תשריט ומלל) כולל פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שמגדיר התב"ע.
- c. המסמך הוכן על פי נספח 2 ב פרק המים בתמ"א 1, בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.
- d. יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- e. עקרונות ניהול הנגר המופיעים בתשריט נספח הניקוז יופיעו גם בנספח הבינוי והפיתוח וגם בחתכי הדרכים בנספח התנועה.
- f. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- d. **שטחים פתוחים**: 15% משטח המגרש יותר שהוא נקי מבנייה תת קרקעית. כ-10% משטח המגרש יותר כשהוא פנוי מכל חיפוי אטום וישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה יוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

6. סקר עצים: סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ומוטמע במסמכי תכנית העיצוב. לעת קבלת תכנון פיזי ברח' הברזל יבחן מחדש מעמדים של עצים 15-9 ו-18 מול משרד אדריכל העיר ואגרונום העירייה ותבחן האפשרות לשימורם.

7. דוח מיקרו אקלים: דוח מיקרו אקלים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי ממצאי הדו"ח, לא צפויים חריגות מקריטריונים של נוחות ובטיחות רוח. לכן, אין צורך לתכנון אמצעים למיתון רוחות במתחם.

8. דוח סנוור טורדני: דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לפי מסקנות הדוח חלקים אטומים בחזית מזרח ומערב של מגדל התעסוקה יפחיתו במידה רצויה את השפעות הסנוור הצפויות, ובכך לא צפויות חריגות. המשך תכנון המפורט של מעטפת המבנים ייקח בחשבון את ממצאי בדיקת הסנוור על מנת למזער השפעות לא רצויות על סביבת הפרויקט. ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל-0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

6. גמישות:

שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

7. תנאים להיתר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
4. תיאום עם מחלקת תכנון של מי אביבים

8. תנאים לתעודת גמר

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.

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. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
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.

חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 התאמה לתכנון הרחובות העתידי.
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר תוך צמצום אחוזי הזכוכית לעמידה בדרישות המחלקה בת קימא והמדיניות העירונית.
- 3- סיום תאום נושא אחזקת השטחים הציבוריים בזיקת ההנאה.
- 4- סיום תאום מול אגף התנועה.
- 5- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- 6- הצגת התקשרות להסכם הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
- 7- אישור המחלקה המשפטית לסעיף עמידה בהוראות השלבויות הקבועות בתכנית 3561.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא
- 9- סיום תאום מול מחלקת איכות הסביבה
- 10- הצגת מערכות המבנים לרבות מערכות PV

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדין:

משה צור: מדרום לקריית עתידים אישרנו תבע ובהתאם לזה מוצג עיצוב אדריכלי שאורבנית מתייחס לכל המרקם של עתידים בצפון ותפור גם בתוכניות העתידיות כולל יצור אנרגיות.

אורי גת ממשרד צור: מציג את התוכנית במצגת.

חיים גורן: מה גודל שטח דירה ממוצע?

אורי גת (משרד משה צור): עיקרי 70.5 מ"ר ויש תמהיל 100 מ"ר, 80 מ"ר, 70 מ"ר. 20% מהדירות הם דירות בר השגה.

זהר שמש: לנושא אחזקת שטחים פתוחים לעניין זיקות ההנאה הם יתוחזקו על ידי העירייה לרבות השצי"פ הדרומי, תקן החניה בהתאם לתב"ע.
 אסף הראל: אני לא אוהב שאין עומקי שתילה.
 אורי גת: יש עומקי שתילה בכל הפרויקט. בחלק מהשטח אין מרתף יש אדמה.
 מאיה משה צור: כל בתי הגידול הם רציפים שהירוק הבהיר מסמל עומק של 1.5 מ' והירוק הכהה מסמל קרקע טבעית.
 אסף הראל: עומק 1.5 הוא מוגבל בזמנים ואין לנו בעיר פארק או עצים גדולים שצמחו בטווח זה כי לא עברו מספיק שנים.
 אודי כרמלי: יש לנו דוגמאות רבות מהעולם על פרויקטים מסוימים לגבי עומק השתילה של מטר וחצי. אני מציע לחבק את ההצעה של ליאור ואני מוכן לקיים סיור לראות פרויקט שעובד במטר וחצי איך הוא נראה. יש פרויקט שנקרא טוהה שנמצא בפנית ד. השלום שיש בו עצים בוגרים עם עומקי שתילה כאלה. אין לנו הרבה כאלה אבל לשם אנו חותרים.
 משה צור: ראיתי על גובה של 1.40 יער והשורשים חודרים הצידה ולא לעומק.
 אודי כרמלי: מה שאנו יודעים ככל שנעמיק ברוחב של השתילה כך זה יצלח ככל שנותנים לתת לשורשים להתפרס זה מה שעושה את ההבדל.
 אסף הראל: יכול להיות שאתם צודקים אבל חשוב לאפשר מרווח של כמה יותר עומק שתילה לא מטר וחצי אולי קומת חניון עם 3 מ' וכך נדע שנהיה בעולם עם כמה שיותר צמחיה.
 אודי כרמלי: הצוותים נלחמים על כל האזורים כדי שיהיו אזורים עם חלחול וצמיחה טבעית.
 אסף הראל: הפרויקט יפה ויכול להיות שקיבלתם החלטה נכונה אינני יודע
 אודי כרמלי: זו החלטה משותפת עמנו בעיקר לאור מרחב הארד.
 דורון ספיר: נאשר פה אחד.

בישיבתה מספר 0013-23' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות ותנאים הבאים:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250 התאמה לתכנון הרחובות העתידי.
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר תוך צמצום אחוזי הזכוכית לעמידה בדרישות המחלקה בת קימא והמדיניות העירונית.
- 3- סיום תאום נושא אחזקת השטחים הציבוריים בזיקת ההנאה.
- 4- סיום תאום מול אגף התנועה.
- 5- יש לבדוק עם יחידת התיעול העירונית במינהל בינוי ותשתיות האם הנספח בתכנית זאת נדרש לכלול בחינת פוטנציאל השהיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.
- 6- הצגת התקשרות להסכם הקמה ואחזקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.
- 7- אישור המחלקה המשפטית לסעיף עמידה בהוראות השלבויות הקבועות בתכנית 3561.
- 8- סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא
- 9- סיום תאום מול מחלקת איכות הסביבה
- 10- הצגת מערכות המבנים לרבות מערכות PV

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס