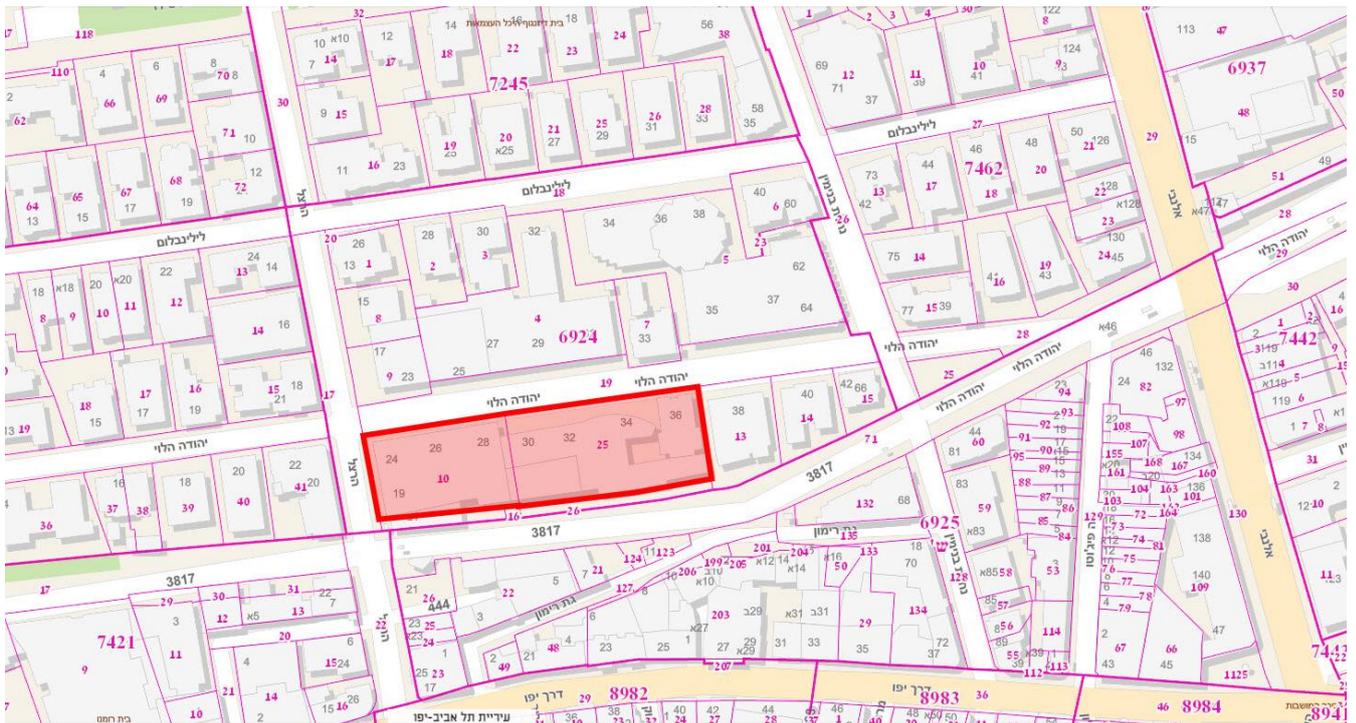


**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

**מיקום:**  
 מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו  
 קואורדינטה X 178528 קואורדינטה Y 663208

**כתובת:**  
 רח' יהודה הלוי 24 עד 36 לאורך הגבול הצפוני של תא השטח  
 רח' הרצל 19 בגבול המערבי ופארק המסילה בגבול הדרומי



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6924	מוסדר	חלק	16, 25	10, 26

**שטח התכנית:**  
 4.176 דונם.

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף דה לפונטיין אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף  
 יועץ בנייה ירוקה: WAWA  
 יום: ישראל קנדה בסיטי  
 בעלות: ישראל קנדה בסיטי שותפות מוגבלת

בנק לאומי לישראל בע"מ  
**מצב השטח בפועל:**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10/08/2022 22 - 0023-222ב'

בתא השטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084 (להלן: "התכנית הראשית") קיימים כיום 3 מבנים:

**מבנה הסניף המרכזי של בנק לאומי** בחלקו המערבי של תא השטח. המבנה מיועד להריסה ובמקומו יבנה בניין בן עד 41 קומות ברחוב יהודה הלוי פינת רח' הרצל ולאורך פארק המסילה – "בית מאני" – מבנה שנקבע לשימור בתכנית תא/2760 בחלקו המזרחי של תא השטח מבנה ההנהלה הראשית של בנק לאומי. מבנה בן 13 קומות לאורך רחוב יהודה הלוי. שטח על קרקעי כולל של 2 המבנים הקיימים הוא 12,940 מ"ר

### מצב תכנוני קיים:

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות מע"ר רוטשילד ע"י יצירת מרחב מעורב שימושים של משרדים, מלונאות, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר בשלושת המבנים הכלולים בתכנית זו. בתכנית שימת דגש על מרחב ציבורי איכותי ורציף ומיצוי יתרונות המיקום בקרבת מערכת הסעת המונים. הכל בהתאם לעקרונות תכנית תא/5000 והמדיניות העירונית למע"ר רוטשילד. לפי סעיף 6.8 להוראות "התכנית הראשית" תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית. בנוסף, חלות על השטח התכניות הבאות: תא/ג, תא/ע, תא/5000, תא/מק/4658 תכנית מספר 507-0501155, תא/4241 תכנית מספר 507-0535294

### מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב חלה על המגרש כולו (כל תא שטח 100 לפי תכנית מק/תא/4783, שני המבנים ובית מאני) במסגרת התכנית ייהרס סניף הבנק המרכזי ובמקומו יבנה מגדל בן 40 קומות בעל שימושים מעורבים: מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות. בנוסף מוצגים שינויים במבנה הנהלת הבנק לטובת שיפור המרחב הציבורי ופיתוח המשכי ורציף של קומת הקרקע ושטחי הפיתוח כגון: תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע של מבנה ההנהלה ובבית מאני והוספת מעברים ציבוריים לחיבור בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי. התכנית קובעת הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל והקמת חזיתות פעילות בכל היקף הפרויקט. מתוכננת חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך הרחוב גם בתחום המבנה החדש וגם בתחום המבנים הקיימים (בית מאני ובנק לאומי) במבנה החדש מוצעות עד 40 קומות מעל קומת קרקע מסחרית שטחו הכולל של הבניין המוצע הינו עד כ – 38,595 מ"ר על קרקעי. תכנית העיצוב מגדירה את מיקום המבנה החדש תא השטח, גובהו, עיצובו, תמהיל יח"ד, תמהיל המלונאות כחלק משטחי התעסוקה, קובעת את השינויים במבנה הנהלת הבנק ובית מאני כולל הוספת מעברים בתוך ומחוץ למבנים בין רחוב יהודה הלוי ופארק המסילה וכן מציגה את אופן הרחבת המדרכות לטובת הולכי הרגל ורוכבי האופנים בזיקת הנאה והקמת חזיתות פעילות לרחובות הגובלים ולפארק המסילה. התכנית כוללת שינויים בפיתוח בפארק המסילה לטובת התאמתו לבניה החדשה – כניסה לשטחי הציבור וחיבור לחזיתות הפעילות המוצגות כחלק מהתכנית – התכנון יתואם עם נת"ע ואגף שפ"ע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי</b>	<b>10/08/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>22 - - 0023-222ב'</b>

המגדל המוצע מתחבר למבנה בנק לאומי הקיים בגבולו המזרחי ואף מרחף מעליו בקומות הגבוהות (קומות 14 ומעלה)

פיתוח רחוב הרצל כולל הרחבת המדרכה הקיימת, שורת נטיעות של עצים בוגרים וחזית מסחרית שמחיה את הרחוב.

התחברות אל פארק המסילה בצידו הדרומי ע"י יצירת חזית מסחרית והפניית לובי המגורים, הלובי הציבורי ולובי עבור מעליות האופניים כלפי הפארק.  
 בכל מקרה לא תותר תוספת שטחים וחניות בתחום הבנייה הקיימת.  
 התכנית מציגה תכנון של חזיתות מסחריות ברוב היקף המגרש בתחום בית מאני ימוקמו שימושים למסחר. חזיתות המבנה לכיוון יהודה הלוי ופארק המסילה תהיינה נגישות לציבור, קיר המסך החוסם את בית מאני ייהרס ובמקומו יוקם קיר חדש.  
 בקומת הקרקע של בית מאני, מבנה ההנהלה והמרווח הצידי המזרחי תסומן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שתאפשר מעבר פנוי ברוחב שלא ייקטן מ 3 מ.  
 מעבר בשטח פתוח יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה ויהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע וזיקות הנאה למעבר ושהייה שתסומנה בתוך המבנים תהיה פתוחה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנים.  
 הכל ייעשה בתאום ובאישור מחלקת השימור

### טבלת נתונים

תא/מק/4783 מספר 507-0617084 – הרצל יהודה הלוי					
מסחר ותעסוקה	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור			
26,700 מתוכם לפחות 300 מ"ר בקומת הקרקע ישמשו למסחר	8,900	1,800	מ"ר	שטחים עיקריים מעל הקרקע	
1,000	----	----	מ"ר	שטחים עיקריים מתחת לקרקע	
10,690	1,875	570	מ"ר	שטחי שרות מעל הקרקע	
כלול בשטחים המותרים לבניה	12 ליח"ד	כלול בשטחים המותרים לבניה	מ"ר	שטחי מרפסות	
		עד 40 קומות	קומות	גובה מירבי	
		עד 180 מ' מעל פני הים	מטר		
		70% מתא השטח = 2,763.6 מ"ר		תכסית הבנין (מירבית)	
		31,000	מ"ר	שטח שרות תת קרקעי	

שטח ממוצע לדירה יהיה 87 מ"ר שטח עיקרי פתרון המיגון יהיה בממ"קים בלבד

### הדמיות המבנים :

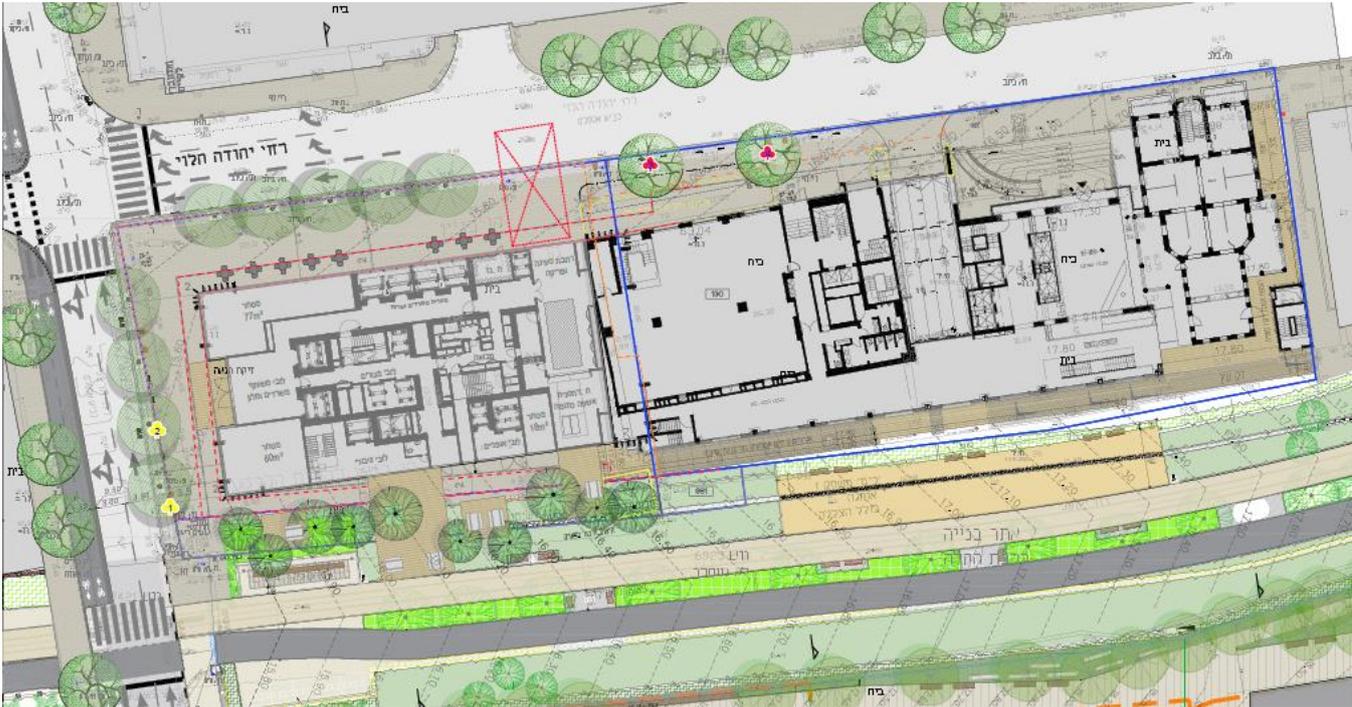
מבט מכיוון דרום מערב



מבט מכיוון מערב:



## תכנית פיתוח השטח



### 1. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – בפרויקט 3 מבנים :

בחלקו המזרחי של המגרש שני מבנים קיימים :

- בחלקו המזרחי של תא השטח "בית המאני" – מבנה לשימור בהתאם לתכנית תא/2760. במבנה ייקבעו שטחי מסחר בכל קומת הקרקע ומעבר לציבור המחבר בין פארק המסילה לרחוב יהודה הלוי. חזיתות המבנה הפונות לרחוב יהודה הלוי ופארק המסילה יפתחו ויהיו נגישים לציבור כל השינויים יתואמו מול מחלקת השימור בעירייה כחלק מתכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
- במרכז המגרש קיים מבנה בן 13 קומות שמשמש כהנהלה הראשית של בנק לאומי אליו יתווספו שטחי מסחר בקומת הקרקע שיפנו לרחוב יהודה הלוי, פארק המסילה ומעבר פתוח לציבור לפארק המסילה שיסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בשעות פעילות המבנה. בדופן המזרחית של המגרש, בשטח בנק לאומי הקיים ממזרח לבית מאני, מוצע מעבר נוסף המקשר בין רחוב יהודה הלוי לפארק המסילה. מעבר זה פתוח לציבור למעבר ושהייה בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.

בחלקו המערבי של המגרש :

- מוצע בניין בן 40 קומות בהתאם לתכנית מק/תא/4783, לפי הפירוט הבא :  
קומת קרקע מסחרית, 2 קומות לשטחים ציבוריים (קומות 1 עד 2), 14 קומות משרדים (קומות 3 עד 16), 7 קומות מלון (קומות 17 עד 23) עבור 126 חדרי מלון, 3 קומות סקיי לובי (קומות 24 עד 26), 13 קומות מגורים (קומות 27 עד 39) עבור 102 יח"ד וקומה טכנית גבוהה בגג (קומה 40).

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022 22 - - '22-0023	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חלופה נוספת להקמת מבנה בן 41 קומות בכפוף לפירסום הקלה ואישורה במסגרת היתרי בניה : הקומה הנוספת תשמש לטובת משרדים

**ב. גובה המבנה המוצע, מס' קומות ומפלסים :**

- עד 180 מטר מעל פני הים בכפוף לאישור רת"א ובהתאם לתמ"א 4/2.
- למבנה יתוכננו עד 6 קומות מרתף תת-קרקעיות.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לשטחים ציבוריים לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו . ניתן לאחד קומות ציבוריות לקבלת קומות גבוהות יותר על חשבון שטחים בהתאם לתב"ע
- גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו למעט 2 קומות המגורים העליונות שגובהם לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו

**ג. קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מק/תא/4783 תכנית מספר 507-0617084 :**

- קווי הבניין מקומה ראשונה ומעלה יהיו : 6 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 3.5 עד 5 מטר לרחוב הרצל, 2 מטר קו בנין לפארק המסילה.
- קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו : 8 מטר לחזית רחוב יהודה הלוי, 5.5 עד 7 מטר לרחוב הרצל, 4 מטר קו בנין לפארק המסילה.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

**א. חומרים** – מעטפת הבניין תחופה בזכוכית בשילוב של חיפוי אלומיניום ו/או בטון אדריכלי בגוון בהיר . רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.  
אישור סופי לחומרי הגמר יינתן במסגרת היתרי הבניה ויותנה באישור אדריכל העיר.

**ב. מרפסות** - קביעת הוראות לעניין מרפסות :

המרפסות ישולבו לאורך כל חזיתות המבנה ביחס של כמחצית מאורך החזית.  
לא יתוכננו מרפסות מדלגות.  
המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

**ג. הצללות וסגירות חורף** -

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות במקומות המסומנים בתכנית העיצוב לאורך החזית המסחרית, בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח, על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

**ד. שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

**ה. חזית חמישית**

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט מתקן לניקוי חזיתות בעת פתיחתו לצורך ניקוי.

**ו. תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי</b>	<b>10/08/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>22 - 0023-22</b>

## 2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

- הכניסה למלון ולמשרדים תהיה במפלס הרחוב דרך לובי מכיוון רחוב הרצל
- הכניסה למגורים ולמבני הציבור יהיה מ-2 לובאים נפרדים הפונים לפארק המסילה
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון הרחובות יהודה הלוי, הרצל ולאורך פארק המסילה.
- הכניסה לחניון התת-קרקעי הינה דרך הרמפה הקיימת של בנק לאומי מרחוב יהודה הלוי. ניתן יהיה לשנות את מיקומי הכניסות ללובאים השונים בשלב הגשת ההיתר באישור אדריכל העיר.

### ב. קומת הקרקע

- החזיתות במפלס הרחוב תהינה בנסיגה של 2 מטר מקו הבניין העילי.
- תינתן גמישות של עד  $\pm 50$  ס"מ במפלסי הכניסה הקובעת למבנים בהתאם לתכנון הפיתוח העתידי וזאת בתנאי שהכניסה למבנים תהיה בשיפוע ממפלס המדרכה ללא מדרגות.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתר הבניה, בתאום מול אדר' העיר ובאישור אגף שפ"ע.

### ג. שטחים משותפים בנויים

- הלובאים המשותפים יופרדו לפי שימושים: לובי למגורים, לובי למבני הציבור, לובי משותף למלון ולמשרדים
- 3 הקומות שמעל המלון ישמשו כסקיי לובי עבור קבלה של המלון, חדר כושר, בריכת שחיה, מסעדה וכו'
- חדרי אופניים / חניית אופניים יהיו במרתף ותוכנן להם מעלית יעודית מהחזית הפונה לפארק המסילה
- חדרים ומתקנים טכניים יתוכננו בקומות המרתף או בקומות העליונות של המבנה

## 2.2 נגישות

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי</b>	<b>10/08/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>22 - 0023-22</b>

### 2.3 תנועה בתחום הבניה החדשה:

- פתרון החניה יהיה תת קרקעי וינתן במסגרת 5 המרתפים לרבות פתרון לרכב תפעולי נמוך (טנדר בלבד) רכב דו-גלגלי וחניות אופניים.
- הכניסה לחניון הראשון (חניון 1-) יהיה מתוך החניון הקיים של בנק לאומי דרך רחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית.
- בקומת הקרקע, בתוך תחום המבנה, מתוכננת רחבה לפינוי אשפה של 2 חדרי הדחסנית.
- במרתף העליון תהיה חניה לאופנועים, חניה אחת עבור "טנדר" ו-2 תאי מסירה של החניון הרבובטי.
- במרתפים 2- עד 5- יהיו מקומות חניות בחניון רבובטי עבור המגורים לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. תקן החניה המוצע לשימושי המסחר והמלונאות הוא 0 (נבחן באגף התנועה בעיריה) בהתאם לסעיף 6.1.1 בהוראות התכנית הראשית
- במפלס 4- יוקצה חדר אופניים שישמש עבור 234 זוגות אופניים. תתוכנן מעלית יעודית מקומת הקרקע ועד למפלס זה. המעלית תפתח כלפי פארק המסילה
- חניות למבני ציבור - נדרשות חניות עבור מבנה הציבור בהתאם לסיכום מול אגף נכסים. בהתאם להסכם ההקמה מובהר כי במידה ולא תהא התכנות לבניית חניות העירייה בשטח החניון התת קרקעי, היזם יהיה אחראי לספק לעירייה חניות חלופיות בדרך של מנוי בחניון ציבורי סמוך (עד 150 מטר מהמבנה). במקרה כאמור, החברה תהיה אחראית לביצוע כל תשלום שיידרש לצורך הבטחת שימוש העירייה ו/או משתמשי המבנה הציבורי בחניות העירייה כאמור (להלן: "חניות העירייה החלופיות")
- החניה במגרש תהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

### 2.4 מערכות בתחום הבניה החדשה:

- א. מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניין ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. מונה המים הראשי לפרויקט ימוקם ברחבת הפריקה. מוני המים המשניים יותקנו עבור כל שימוש בארון פיר הצנרת הראשי בכ"א מהלובאים. כל החדרים הטכניים יהיו במרתפים או בקומות העליוות של המבנה. מאגרי המים של המבנה מתוכננים בקומת מרתף החניה התחתון ובקומות הטכניות העליונות. נשמרת הפרדה מלאה בין מי שתיה למי כיבוי אש.
  - ב. תאים פוטולטאים:** בגג המנה יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
  - ג. מערכות מיזוג אויר** –
- מגורים - תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או בחדר מעבים בקומות.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022 22 - 0023 - ב'22	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מסחר - יתוכננו מזגנים נפרדים לכל חנות וימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

משרדים ומלון - מ"א יהיו באמצעות צילרים שימוקמו על גג המבנה ומערכות פנימיות בכל קומה מבני ציבור - יתוכננו מערכות מ"א מטיפוס VRF / מזגנים מפוצלים. המעבים ימוקמו בקומה הציבורית לאורך החזיתות ויוסדרו מאחורי רפפה חיצונית.

מי מזגנים - מתוכננת מערכת לאיגום מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר עבור השקיה.

#### ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים -

פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בקומת הקרקע של המבנה באמצעות רפפות על גבי החזית. מפוחי האוורור ופינוי העשן של החניון יותקנו בקומת המרתף העליונה. פליטת האוויר של החניון תיעשה דרך פיר בגרעין המבנה העולה עד לגג המבנה. פירי מנדוף ממטבחים ומסעדות ישולבו בגרעין המבנה ויעלו עד לגג המבנה. פיר פליטת האגוזים מחדרי הגנרטורים יעלה לגג המבנה.

#### ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

- פינוי האשפה ייעשה מרחבה שבקומת הקרקע לשני חדרי אצירת אשפה מרכזיים : חדר אצירת אשפה כתומה שימוקם בקומת הקרקע וחדר אצירת אשפה ירוקה שימוקם במרתף 1- ויפונה באמצעות במת הרמה אל אזור רחבת הפריקה והטעינה שבקומת הקרקע.
- יתוכננו 2 חדרים לאצירת חומרי מיחזור. אחד עבור המגורים ואחד עבור יתר השימושים.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי הפסולת ומרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חיצוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון באמצעות מעליות אשפה יעודית שתחבר בין חדרי המחזור שבמרתף העליון ובין רחבת הפריקה שבקומת הקרקע.
- ז. בריכות שחיה - בקומה 26, קומת הסקיי לובי, תתוכנן בריכת שחיה לשימוש המלון ו/או המגורים.
- ח. כיבוי אש - רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הבנין הפונה לרחוב יהודה הלוי כמסומן בתכנית העיצוב. ברוי סניקה ישולבו כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) 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:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי</b>	<b>10/08/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>22 - - '0023-0023</b>

הבניה של המגדל המוצע לא תבוצע בשלבים

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- לאורך הרחובות יהודה הלוי, הרצל ופארק המסילה, בתחום שבין קו הבניין של קומת הקרקע לבין גבול מגרש קיימת זיקת הנאה כמסומן בתשריט של התכנית הראשית.
  - יסומנו שלושה מעברים צפון דרום בחלק המזרחי של המגרש שיסומנו בזיקת מעבר לציבור.
  - כל זיקות ההנאה ייתנו מענה לנגישות לאנשים עם מוגבלויות (למעט המעבר דרך בית מאני)
  - זיקת הנאה תירשם לטובת הציבור לשהייה ולמעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט של תכנית תא/מק/4783. בשטחים אלה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם.
  - זיקות ההנאה בתוך בית מאני ובמבנה הנהלת בנק לאומי הקיים תהיה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות הפעילות של המבנה. המעבר בבית מאני יהיה דרך מדרגות המבנה לשימור והמבצע ממערב לבית מאני יהיה מונגש לאנשים עם מוגבלויות.
  - המעבר במרווח המזרחי בין בית מאני לגבול המגרש יהיה נגיש ופתוח לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע. הוא יתחזק על ידי העיריה בהתאם לכל השטחים הפתוחים בזיקות הנאה במגרש.
  - תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה
- בתחום זיקת ההנאה, באזור הבניה החדשה, יתאפשר מעבר תשתיות עירונית מעל קומת המרתף העליונה.
- התחזוקה של זיקות ההנאה העל הקרקעיות בשטחים הפתוחים תהיה ע"י העיריה וכתנאי להיתר בניה ייחתם הסכם בנושא.
  - בשל הדרישה לשימוש ברמפת הכניסה הקיימת של בנק לאומי לטובת חיבור אל המרתף בתחום הבניה החדשה, תרשם זיקת הנאה למעבר רכב עבור דיירי המגורים בבניין המוצע.

#### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- שטח פנוי מבנייה** - לאורך רחוב יהודה הלוי באזור שמול החזית של בנק לאומי הקיים ישאר פנוי מבניה שטח של כ- 111 מ"ר שהוא כ- 2.8% משטח המגרש ישאר פנוי מבניה.
- השטח ישמש כרצועת חלחול בנפח של כ 50 מ"ק ובו יבוצעו 3 קידוחי החדרה פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם:
- תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.
  - אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת שתילה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.
  - אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.
  - כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

מס' החלטה	התוכן
10/08/2022 22 - 0023	תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'): :

- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות ההנאה יהיה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- 2 העצים אשר סומנו כעצים לכריתה ברחוב הרצל עפ"י סקר העצים ובאישור פקיד היערות, יכרתו ע"ח מבקש היתר הבניה ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. חלף עקירת העצים ברחוב הרצל יוקמו על חשבון מבקש ההיתר בתי גידול איכותיים ורציפים שיאושרו על ידי אגרונום העיריה וגורמי בתש לנושא הקמת מדרכות – חומריות ופרטים. 2 העצים ברחוב יהודה הלוי אשר סומנו לשימור בסקר העצים, ישמרו.
- התקבל אישור בניה ירוקה

#### **חיבור לפארק המסילה :**

- התחום המסומן בתשריט של התכנית הראשית כהנחיות מיוחדות יפותח כמרחב ציבורי המשכי ורציף לפארק המסילה וישמר בו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה לאורך כל ימות השנה.
- בתחום המבנים הקיימים - מפלסי הפיתוח יגשרו בין המבנים הקיימים לפארק המסילה.
- בתחום המבנה החדש – מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסות ללובאי המגורים, הציבורי ומעלית האופניים יתואמו עם המפלסים המתוכננים של פארק המסילה
- התכנון בפארק המסילה כמוצג בתכנית יתואם על נת"ע אגף שפע ואדריכל העיר ויבוצע על חשבון בעל ההיתר.

**הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

#### **4. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

##### **א. דו"ח רוחות**

תצורף סכמת רוחות בנפרד. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבנין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. נספח תקנון בר קיימא יכול להצטרף יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.

##### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

יוגש נספח מפורט בנפרד. יישום המסקנות בפיתוח ובבנין ישולב בהיתר הבניה.

##### **ג. יעילות אנרגטית**

המגדל יעמוד בדרישות תקן LEED ברמה של 75 נקודות לפחות, או ת"י 5281 ברמת 77 נקודות לפחות. בנוסף, כל יח"ד יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A, ובהנחיות הוועדה המקומית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>10/08/2022 22 - 0023-222ב'</b>

התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. שטחים בפרויקטים שאינם למגורים יציגו התייעלות של 25% לפחות ביחס לתקן ASHRAE העדכני. התכנית תציג עמידה ביעדי ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (כולל BIPV), אגירת אנרגיה, ניהול אנרגיה, רכב חשמלי ונושאים נוספים לפי סקר האנרגיה המאושר בשלב היתר. כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.

#### ד. ניהול מי נגר

בשל החניון הקיים של בנק לאומי, אין אפשרות לעמידה ב-15% שטח חלחול טבעי. פתרונות לניהול מי הנגר העילי הניתנים במגרש הם:

- תאי איגום והשהייה מעל שלושה קידוח החדרה אליהם נאספים מי הגגות והמרפסות.
- אזור השהייה וחלחול טבעי הכולל בתוכו רצועת נטיעה לעצים הקולטת חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- אזור השהייה תת קרקעית מעל מרתף מוצע הקולט חלק מהנגר העילי בפיתוח.
- כלל הפתרונות בהתאם לדו"ח ההידרולוג ובכפוף לאישור רשות המים.

#### ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינות. יתוכנן מאגר וצנרת ייעודיים למי העיבוי בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימוש במים נאספים.

#### ו. איוורור הדירות

כחלק מהיתר הבניה תצורף סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

#### ז. דו"ח תרמי עקרוני

יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

#### ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar-Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים

### 5. גמישות

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/4783 - תעא/מק/4783 הרצל יהודה הלוי-בנק לאומי</b>	<b>10/08/2022</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>22 - 0023-ב' - 22</b>

## 6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- כל היבטי תכנון האנרגיה בתחום התכנית יתואמו עם המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה במינהל הנדסה כתנאי להיתר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור ובתי הגידול המוצעים במדרכות.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

## 7. תנאי לאכלוס:

- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

**חוו"ד צוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)  
ממליצים לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. אישור הוועדה המקומית למילוי תנאי החלטת הוועדה המקומית מספר 19-0013-ב' מתאריך 24/7/19: "אישור תכנית העיצוב בכפוף להצגת פתרון למעבר בין הרחובות בין הרחובות יהודה הלוי לפארק המסילה"- תכנית העיצוב הנ"ל מציעה שלושה מעברים, שניים בתוך מבנים ואחד חיצוני.
2. תאום עם מחלקת השימור לתכנון בית מאני
3. תאום תכנון שטחי הציבור עם – יחידה אסטרטגית, אגף הנכסים ואגף מבני ציבור
4. תאום הפיתוח עם אדריכל העיר נת"ע ואגף שפ"ע כולל תאום לנושא התחזוקה
5. השלמת כל נושאי בניה ירוקה לאישור המחלקה לבניה בת קיימא
6. אישור נספח התנועה
7. לעניין תקן החניה, אנו סבורים שנדרשת בחינה נוספת של תקני החניה בתכנית, וזאת לאור הצמידות לחניון קיים והקרבה לקו האדום ולאמצעי תחבורה והתניידות מגוונים. לשם כך נבקש להעביר אלינו נתונים עבור החניון הקיים, כמות חניות ביחס לשטח ולשימושים.
8. התייחסות אגרונום העיריה להגדלת בתי הגידול ברחוב הרצל על חשבון עצים לעקירה
9. קידום הסכם מול היחידה להכנסות מבניה לנושא אחזקת השטחים הפתוחים
10. קידום הסכם לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הציבוריים הבנויים במגרש
11. המלצת הצוות המקצועי לנושא הבטחה לתשלום לקרן הסכמי השימור או לחילופין הקצאת שטחי ציבור נוספים (סעיף 6.8.5 בתכנית הראשית)
12. עריכת חווד אקוסטית ואישורה על ידי היחידה לאיכות הסביבה תוך הטמעת ההערות בתכנית זו.
13. ביצוע תאום הנדסי כולל הקצאת מקום להעתקת חדר טרפו ופילרים בהיקף המגרש בתחום הפרויקט
14. הצגת אישור היחידה לאיכות הסביבה.

**בישיבתה מספר 22-0023-ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
ירד מסדר היום