

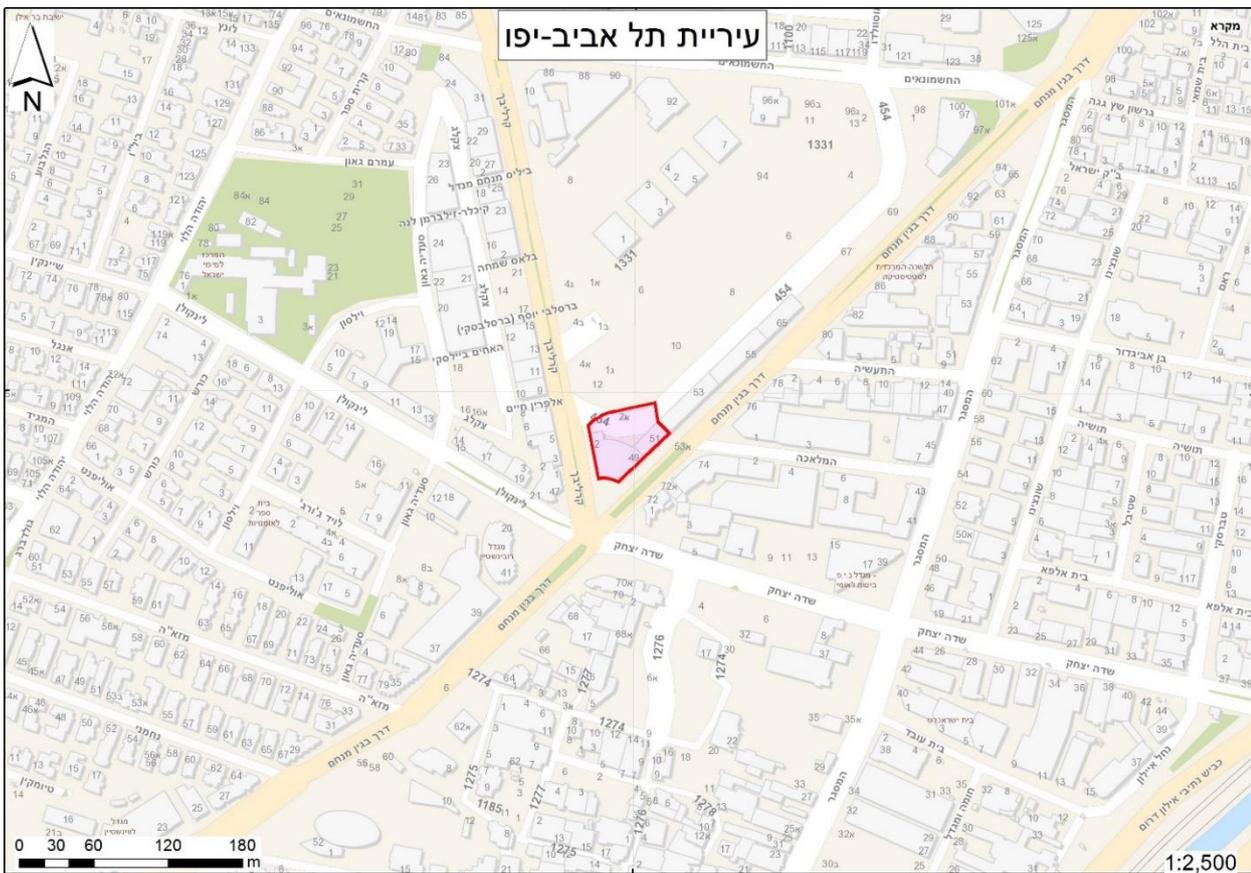
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

דרך מנחם בגין מדרום מזרח
רח' קרליבך ממערב
דרך 454 מצפון

כתובת:

דרך בגין 49,51
קרליבך 2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7104	מוסדר	חלק	295	93-94,242

שטח התכנית:
2.607 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: אדר' הגר צור – סטודיו צורא
יועץ בנייה ירוקה: אדר' חן שליטא – אלפא פרויקטים ירוקים
יזם: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (ובשמה הקודם ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ)
בעלות: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (ובשמה הקודם ה.ה. משקיעים במקרקעין בע"מ);
 עיריית תל אביב-יפו; מדינת ישראל – מינהל הדיור הממשלתי

מצב השטח בפועל:

לאחר הריסת השטחים העיליים של המבנה הקיים; בתהליך ביצוע עבודות דיפון וחפירה למגדל העתידי, עבודות לסלילת דרך 454; עבודות הרכבת הקלה. הושלמה הקמת מנהרת קרליבך המובילה לחיבור העתידי בין המגדל לתחנה.

מצב תכנוני קיים:

1. התכנית התקפה, להלן התוכנית הראשית, מגדל בית מעריב - תא/4211. התכנית חלה על שתי חלקות- 103, 205 בייעוד עירוני מעורב, אשר כיום כבר אוחדו לחלקה אחת- חלקה מס' 295. תנאי למתן היתר בניה מכוח התכנית: אישור מסמך עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
2. ע1
3. תתל/71ב
4. היתר לדיפון וחפירה מס' 22-0175. המבוסס על תכנית עיצוב עבור חפירה ודיפון- תעא/תא/4211(1), דיפון ומדרכות זמניות, מתאריך 30.12.20 פרוטוקול 20-0025. התכנית קודמה במטרה לאפשר תחילת עבודה במגרש וקידום הבינוי המוצג.

עיקרי הוראות התכנית

המגדל ממוקם במפגש הרחובות קרליבך/ דרך מנחם בגין/ לינקולן/ יצחק שדה, הידוע כ"צומת מעריב", בקרן הצפונית של הצומת, באזור המער'ר. התכנית מהווה נקודת ציון כלל עירונית, עם מיקומה על צומת צירי תנועה חשובים בסמוך לתחנת קרליבך של הרכבת הקלה, המפגישה בין הקו האדום לקו הירוק. מצפון לתכנית גובל מרחב תכנון השוק הסיטונאי. התכנית מאפשרת הקמת מגדל תעסוקה בן 42 קומות. בקומת הקרקע מתוכננת קולונדה מסחרית, לובי כניסה למשרדים ולשטחים ציבוריים, אפשרות ליציאה וכניסה מתחנת הרכבת בתת הקרקע כולל שטחי מסחר מלוויים את המעבר. השימושים כוללים משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים ציבוריים בנויים ומעברים ציבוריים להולכי רגל.

מצב תכנוני מוצע:

1. מגרש מס' 101:

מגדל בן 42 קומות (כ- 159 מ' מעל הכניסה הקובעת) הכולל: קומת קרקע וקומה ראשונה מסחרית, כ-5 קומות שטחי ציבור, כ-35 קומות משרדים, וקומת גג טכני עם גלריה. שטחים טכניים נוספים ימוקמו בחלק מהקומה הראשונה ובחלק מהקומה השניה. התכנית מציגה חלופה לחיבור לתחנת הרכבת הקלה קרליבך. במימוש החיבור, 2 המרתפים העיליים של המגדל יכללו מסחר, חניות אופניים ושטחי מעבר לתחנה.

א. שימושים במגדל:

קומת קרקע:

לובי כניסה ראשי בשטח של כ-200 מ"ר לכלל שימושי הבניין עם כניסה מכיוון רח' קרליבך; שטחי המסחר ממוקמים בפינת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין, בחזית דרך מנחם בגין ובקומה הראשונה.

במימוש אופציית החיבור של המגדל לתחנת הרק"ל, קומת הקרקע תכלול כניסה ציבורית למעבר לתחנת הרק"ל קרליבך, מחוץ לתחום הבניין. הכניסה לתחנה תכלול מעלית ודרגנועים אשר ימוקמו בפינת הרחובות קרליבך ומנחם בגין.

במקרה של אי מימוש החיבור, בפינת הרחובות קרליבך ומנחם בגין ימוקמו שטחי מסחר, כחלק מהחזית המסחרית.

כל השטחים הפתוחים במגרש בקומת הקרקע יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויהוו את המדרכות והמעברים הציבוריים.

פתרון החניה במגרש הינו באמצעות חניון אוטומטי. הגישה ל-3 מעליות החניון האוטומטי הינה מכיוון רח' 454 (מגרש 820).

בצמוד לכניסה לחניון האוטומטי ממוקמת כניסת הולכי רגל נוספת ללובי הראשי, מקומות המתנה לכניסת רכבים וכן כניסה נפרדת למעליות האופניים והאופנועים.

בקומת הקרקע ממוקמים גם שטחי תפעול שונים של הבניין, וגישת הרכב התפעולי הינה מרח' 454.

קומה 1:

מסחר הצופה על פינת הרחובות קרליבך ודרך מנחם בגין כהמשך ישיר למסחר הממוקם במפלס הקרקע כמו כן חלק מהקומה מוקצה לשטחים טכניים.

קומות 2-6:

שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של 4,850 מ"ר ברוטו, כמפורט בטבלת הזכויות של התכנית הראשית. כמו כן חלק מהקומה השנייה מוקצה לשטחים טכניים.

קומות 6-40:

תעסוקה, בשטח של עד 1,305 מ"ר **בממוצע** (בהתאם לאישור מהנדס העיר)

קומת גג טכני עם גלריה

הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית.

תכנית קומה:

תכנית העיצוב המובאת לאישור הוועדה תואמת להוראות התכנית הראשית, למעט שטח תכנית הקומה הטיפוסית, אשר לעניין זה התקבל אישור מהנדס העיר.

בהוראות התכנית הראשית נקבע ששטח הקומה הטיפוסית המקסימלי יהיה עד 87% משטח קו הבניין ואילו מהנדס העיר, בהתאם לסמכותו על פי הוראות התכנית הראשית, אישר

שטח ממוצע של תכסית הקומות הטיפוסיות יהיה עד 87% משטח קו הבניין (כלומר עד 1,305 מ"ר בממוצע).
שטח התכסית המקסימלית המתקבלת בתכנית הינה כ- 1,380 מ"ר המהווים 92% אחוז משטח קו הבניין.

ב. מרתפים:

סה"כ מתוכננות 8 קומות מרתף. הכוללות 150 חניות לרכב פרטי במתקן אוטומטי, כ-220 חניות אופנועים וכ-170 חניות אופניים. מתוכם חניות עבור רכבים לשטחי ציבור בהתאם להסכם ההקמה שנחתם מול מחלקת נכסים.

מלתחות לשימוש רוכבי האופניים ימוקמו במפלס מרתף 2-.

לאחר מימוש החיבור לרק"ל יוקצו בנוסף 220 חניות אופניים לשימוש משתמשי הרכבת הקלה. 2 מפלסי מרתף עליוניים (מרתף עילי כולל קומת גלריה) יכללו אפשרות לשלב שטחי מעבר לציבור לתחנת הרק"ל, שטחי מסחר, חניון אופניים וחדרים טכניים. במידה וידרשו שטחים עיקריים לטובת שימושים אילו הם יועברו מהשטחים העל קרקעיים וזאת בהתאם להוראות התכנית הראשית.

החיבור לתחנה יבוצע באמצעות מינהרת החיבור במפלס המרתף השני (12.25-). בתחום קומות המרתף העליונות אשר ישמשו למעבר הציבור אל ומתחנת הרכבת הקלה ועד מפלס היציאה לרחוב, בכל שטח זה תירשם זיקת הנאה בהתאם להנחיות התכנית הראשית. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור בשעות פעילות הרכבת הקלה.

עמדת הבידוק תמוקם במסגרת החיבור לרק"ל במפלס מרתף 2 וזאת על מנת למנוע הצרת המדרכות ופגיעה במרחב הציבורי.

מפלסי מרתפים 3-8 כוללים את שטחי החניון האוטומטי, חניית אופניים, חניית דו גלגלי וחדרים טכניים. מרתף 4 בגובה 5.90 מ' (כולל קומת גלריה), לצורך מתקן חניה בגובה כפול וגלריה לצורך מפלס חניית אופנועים נוסף.

במידה והחיבור לתחנת הרק"ל לא ימומש, כלל המרתפים יכללו שימושי חניון אוטומטי, חניית דו גלגלי בהתאם לתקן הקובע, וחדרים טכניים.

2. מגרש מס' 820:

המגרש ביעוד דרך מאושרת כולל מתקנים טכניים קיימים (צובר גז ומבנה מאייד) המשרתים את מתחם גינדי TLV. גישת הרכבים הפרטיים והרכב התפעולי למגדל במגרש 101 תבצע דרך מגרש 820 (דרך 454). הגישה תכלול לפחות 3 מקומות המתנה לרכב פרטי בכניסה למעליות החניון האוטומטי ובתנאי שלא יחסמו את המדרכה ומעבר הולכי הרגל ברחוב, גישה לרכב תפעולי לפינוי אשפה ותחזוקת מתקנים טכניים בתחום המגדל ורחבת כיבוי אש.

3. פיתוח:

כל השטחים הפתוחים יהיו בזיקת הנאה לשימוש הציבור וישמשו את תנועת הולכי הרגל והאופניים ברחובות. השטחים יהיו נגישים ופתוחים לציבור בכל שעות היום וימות השבוע והשנה. תכנית העיצוב כוללת תכנון עקרוני של כלל שטחי זיקת ההנאה בהתאם להנחיות התכנית הראשית.

4. שטח ציבורי בנוי: התכנית הראשית קובעת שטח של עד 4,850 מ"ר לשימוש ציבורי במגרש 101 (בנוסף לזכויות הקבועות בתכנית לשימוש תעסוקה). שטחים אלו ירוכזו בקומות 2-6. הקומות הציבוריות יהיו בגובה הקומה הטיפוסית, כ-3.6 מ' ברוטו. הכל בכפוף לסיכום ולאישור עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

תכנית פיתוח השטח







הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

מגדל תעסוקה בן 42 קומות (כולל קומת קרקע וגג), עם מסד מסחרי המלווה בקולונדה. במגדל מוצעות כ- 5 קומות לשטחי ציבור. בתת הקרקע יתאפשר מעבר תת-קרקעי לתחנת הרק"ל, המלווה במסחר.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה המתוכנן הינו 159 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (180 מ' מעפה"י), בן 42 קומות (כולל קומת קרקע וגג)
- מפלס הכניסה הקובעת – 20.95 מ' מעל פני הים (תינתן גמישות של עד 0.5 מ' ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס המדרכה)
- גובה קומת הקרקע – כ- 6.5 מ' ברוטו.
- גובה הקומות הטיפוסיות – כ- 3.6 מ' ברוטו.
- לובי הכניסה (לכיוון רח' קרליבך) בגובה של כ- 13 מ' (כולל חלל כפול).
גובה הקולונדה לאורך רחוב קרליבך בגובה של כ- 13 מ' בהתאם.
גובה הקולונדה לאורך דרך בגין כוללת גם את קומה 1 והינה בגובה של כ- 9.5 מ'.
גבהי הקומות, הקולונדות ומפלסי הכניסה הסופיים ייקבעו בהיתר הבניה.
- גבהי המרתפים :
 - i. גובה המרתף הראשון (כולל קומת גלריה) – כ- 6.7 מ'.
 - ii. המרתף השני, הכולל את החיבור למינהרת מעבר לתחנת הרק"ל וחניון אופניים כפול, הינו בגובה כ- 5.6 מ'.
 - iii. המרתף השלישי הינו בגובה כ- 4.5 מ' וכולל חניית אופנועים ומתקן חניה לרכבים.
 - iv. המרתף הרביעי בגובה כ- 6 מ' וכולל מפלס גלריה לחניית אופנועים, ומתקן חניה כפול לרכבים.
 - v. המרתף החמישי בגובה 3.80 מ' וכולל מתקן חניה לרכבים, מאגרי מים, חדרי משאבות וחדרים טכניים נוספים.
 - vi. מרתפים טיפוסיים 6-8 בגובה כ- 3.10-3.50 מ' הכוללים מתקן חניה לרכבים.
- ג. **קווי בניין** : לכיוון צפון – קו בניין אפס ; לכיוון מזרח (מבנה בכתובת בגין 53) – 4 מ' ; לכיוון דרום (דרך מנחם בגין) – קו בניין אפס למבנה מעל קומת קרקע, קו בניין 3.5 מ' לקומת קרקע ; לכיוון דרום (צומת מנחם בגין קרליבך) – 2 מ' למבנה מעל קומת הקרקע, 6 מ' לקומת קרקע ; לכיוון מערב (רח' קרליבך) – 3 מ' למבנה מעל קומת קרקע, 7 מ' לקומת קרקע ; הכל בהתאם להוראות התכנית הראשית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מרוכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצגת בתכנית זו. חומרי החזיתות יהיו מחומרים בגוון בהיר, לצורך מיתון תופעת איי החום העירוני. שילוב זכוכית, פינים אנכיים ופנלים PV במעטפת הבניין תוכננו בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות). אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר יינתן כתנאי להיתר הבניה.
- ב. **מרפסות** – יותרו מרפסות לא מקורות הנוצרות כתוצאה מהסטת נפחי המבנה.
- ג. **הצללות וסגירות חורף** – לא תתאפשרנה סגירות חורף בתחום התכנית.
- ד. **שילוט** – בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרנה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחריים. השילוט יאושר על ידי אדריכל השילוט העירוני.
- ה. **חזית חמישית** – הכוללת מתקנים טכניים בגג ושימושים פרטיים, יוסתרו ולא יבלטו ממעטפת הבניין, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- ו. **תאורה אדריכלית** – בהתאם להנחיות העירוניות.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים**

הכניסה הראשית ללובי הראשי מתוכננת בחזית לכיוון רח' קרליבך. הכניסות לשטחים המסחריים תהינה ישירות מהחזיתות הפונות לדרך בגין ולפינת הרחובות בגין וקרליבך. הכניסה לקומות מבני הציבור תהיה מהלובי הראשי. בחזית הצפונית מכיוון רח' 454 ממוקמות 2 כניסות נוספות: כניסה אחת מיועדת להולכי רגל לאחר שהחנו את רכבם בחניון האוטומטי, כניסה נוספת לרוכבי אופניים ואופנועים לצורך גישה למעלית האופניים והאופנועים. בפינת רחובות קרליבך-בגין מתוכננת כניסה למעבר ציבורי עד לתחנת הרק"ל הממוקמת במרתף 2-.

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המזרקות או בתחום זיקת ההנאה לשימוש הציבור.

ב. **קומת הקרקע**

המבנה כולל את השימושים הבאים במפלס קומת הקרקע: מבואת כניסה ראשית, שטחי מסחר, מעליות נוסעים ודרגנועים, חדרי מדרגות, מעליות אופניים ואופנועים, מעליות רכב לחניון אוטומטי, חדרי שירות לתפעול המבנה. קומת הקרקע תכלול גם כניסה, דרגנועים ומעלית למעבר ציבורי לתחנת הרק"ל אשר המעבר אליה נמצא בקומת המרתף השניה.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

הלובי משמש את התעסוקה, המסחר ושטחי הציבור כאחד. בקומת המרתף השניה ממוקם מתקן חניית אופניים לשימוש כלל משתמשי הבניין והנוסעים דרך תחנת הרק"ל. הנ"ל ידרש עם מימוש החיבור לתחנת הרק"ל.

2.4 נגישות

12 מעליות בתצורת קומה כפולה DOUBLE-DECK (6 לאזור העליון ו 6 לאזור התחתון). מעלית נגישה המקשרת בין הלוובאים – ממפלס הקרקע ועד מפלס הגלריה התחתונה. מעליות לאופניים ורכב דו גלגלי מקומת הקרקע לחנית האופניים במרתפים 1 ו- 2 ולחניות האופנועים במרתפים 3 ו-4. מעלית משא + אלונקה ממרתף 2 ולכל גובה הבנין, עד הגג (כולל). החל ממרתף 3 ועד למרתף 8 מעליות הדו גלגלי ישמשו כמעלית משא+אלונקה ומעלית כבאים. דרגנועים ומעלית נגישה מקומת קרקע למנהרת הכניסה לרק"ל שבקומת מרתף 2. והכל בהתאם לדרישות היועץ.

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

2.5 תנועה

פתרון החניה בפרויקט הינו באמצעות חניון אוטומטי המאפשר עד 150 מקומות חניה לרכב פרטי. כניסת הרכבים לפרויקט מכיוון דרך 454. הפתרון כולל כ- 3 מקומות המתנה בכניסה למבנה, 3 מעליות רכב ועמדת שומר/קונסיירז'. החניונים האוטומטים ממוקמים במרתפים 3 עד 8, כאשר מרתף 4 בגובה של לפחות 5.90 מ' על מנת לאפשר מתקן חניה כפול. פתרון החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן והחניות ירוכזו בחדרים ייעודיים בתת הקרקע. כ- 170 חניות אופניים ימוקמו במרתף 2 ו-1. במימוש אופציית החיבור לתחנת הרכבת הקלה המרתף השני של המבנה יהווה מפלס מקשר לתחנה ויכלול פתרון חניה לכ-220 זוגות אופניים נוספים. החניה תהיה נגישה מאזור התחנה ותסומן בזיקת הנאה לציבור. במרתפים 3 ו-4 ימוקמו כ-220 חניות לאופנועים בשלושה מפלסים (מרתף 4 כולל קומת גלריה). מעליות האופניים והאופנועים מקשרות בין מפלס הכניסה מכיוון דרך 454 לחניוני האופניים האופנועים במרתפים 1-4. בנוסף, מעליות אלו משמשות גם כמעליות חירום במרתפים התחתונים, עד המרתף התחתון ביותר- מרתף 8. תכנית העיצוב תציג את תכנון רחוב 454 ובכפוף לתאום עם יחידת אדריכל העיר ואגף התנועה.

2.6 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים -** בקומות המרתף מתוכנן מערך לצורך תפעול ותחזוקת המבנה (חדרי מכונות, חדר טרפו של חברת החשמל, מאגרי מים וחללים טכניים נוספים).
- חדרי חשמל -** חדרי החשמל המרכזיים, כולל חדרי חברת חשמל, ממוקמים בגלריית המרתף הראשון והשני. פתח הכנסת ציוד חח"י ממוקם מצידו הצפון מזרחי של הבניין, בתחום זיקת ההנאה לציבור. חדרי גנרטורי החירום במפלס הגלריה הטכנית מעל הקרקע, ובמפלס שמעליה.
- מאגרי המים** לשתיה ולכיבוי אש נמצאים בגג המבנה ובמרתפים.
- ב. תאים פוטוולטאים -** ישולב PV בפרויקט בהתאם למסקנות הדו"ח האנרגטי אשר אושר בהתאם למתווה העירייה.
- ג. מערכות מיזוג אויר -** במגדל יותקנו מערכות מיזוג מרכזיות לקירור מים כאשר מערכות ייצור האנרגיה ממוקמות בגג המגדל ומזינות את צרכני מיזוג האוויר באמצעות צנת בפירים אנכיים. ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. מערכות מ"א המשרתות את מערכת הקירור במים ממוקמות בגג המבנה וגם בקומה הראשונה והשניה של הבניין.
- ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -** החניונים יאווררו אוורור מאולץ לפי דרישות הבטיחות ולפי הנחיות איכה"ס בספיקה של עד 8 החלפות אוויר בשעה בהתאם לתקן. כניסת אוויר נקי תהיה מחזית הבניין לכיוון דרך 454 בשיא גובה הלובי הראשי ומתחתית הקולונדה לאורך מנחם בגין. פליטת אוויר חניונים תהיה בחזית הבניין לכיוון קרליבך מעל הקולונדה בכפוף לאישור אגף מבני ציבור ואיכות הסביבה לאפשרות לפתיחת חלונות לשטחים הציבוריים. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגג המגדל.
- כל זאת כפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -** התכנון מבוסס על דחסן אחד בנפח 20 קוב שימוקם בחדר פינוי בקומת קרקע או המרתף. בגלריה התחתונה ימוקם חדר מיחזור אשר ישרת את כל התכליות. מעלית אשפה תשנע את הפסולת הגסה כולל מרכיבי מיחזור ממפלס המרתף אל קומת הקרקע למטרת פינוי.
- הדלת התיפעולית בחדר המוצע תפתח לכיוון החזית הציידית ולא החזית הראשית לרחוב מנחם בגין.
- ו. הנחיות אקוסטיות -** בהתאם להנחיות היחידה לאיכה"ס בעיריית תל אביב.

ז. **כיבוי אש** – בפרויקט מתוכננת רחבת רכב לכיבוי אש ברחבת הכניסה לכלי רכב מכיוון רח' 454.
ח. **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.

2.7 בניה בשלבים:

אושרה תכנית עיצוב שמספרה תעא/תא/14211(1), דיפון ומדרכות זמניות, בתאריך 30.12.20 פרוטוקול 20-0025. התכנית קודמה במטרה לאפשר תחילת עבודה במגרש וקידום הבינוי המוצג.

בהמשך לכך הוצא היתר לחפירה, דיפון, חדר טרפו זמני ולמדרכות זמניות, אשר נותנות פתרון זמני למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בזמן עבודות המגדל. במסגרת עבודות הבניה ינתן פתרון למעבר הולכי רגל ברחובות קרליבך ומנחם בגין בכפוף לתאום עם הגורמים העירוניים ואישורם. כל זאת בהתאם ללוחות זמנים בנושא המפורטים כחלק ממסמכי תכנית העיצוב לדיפון וחפירה וההסכם שנחתם בנושא.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

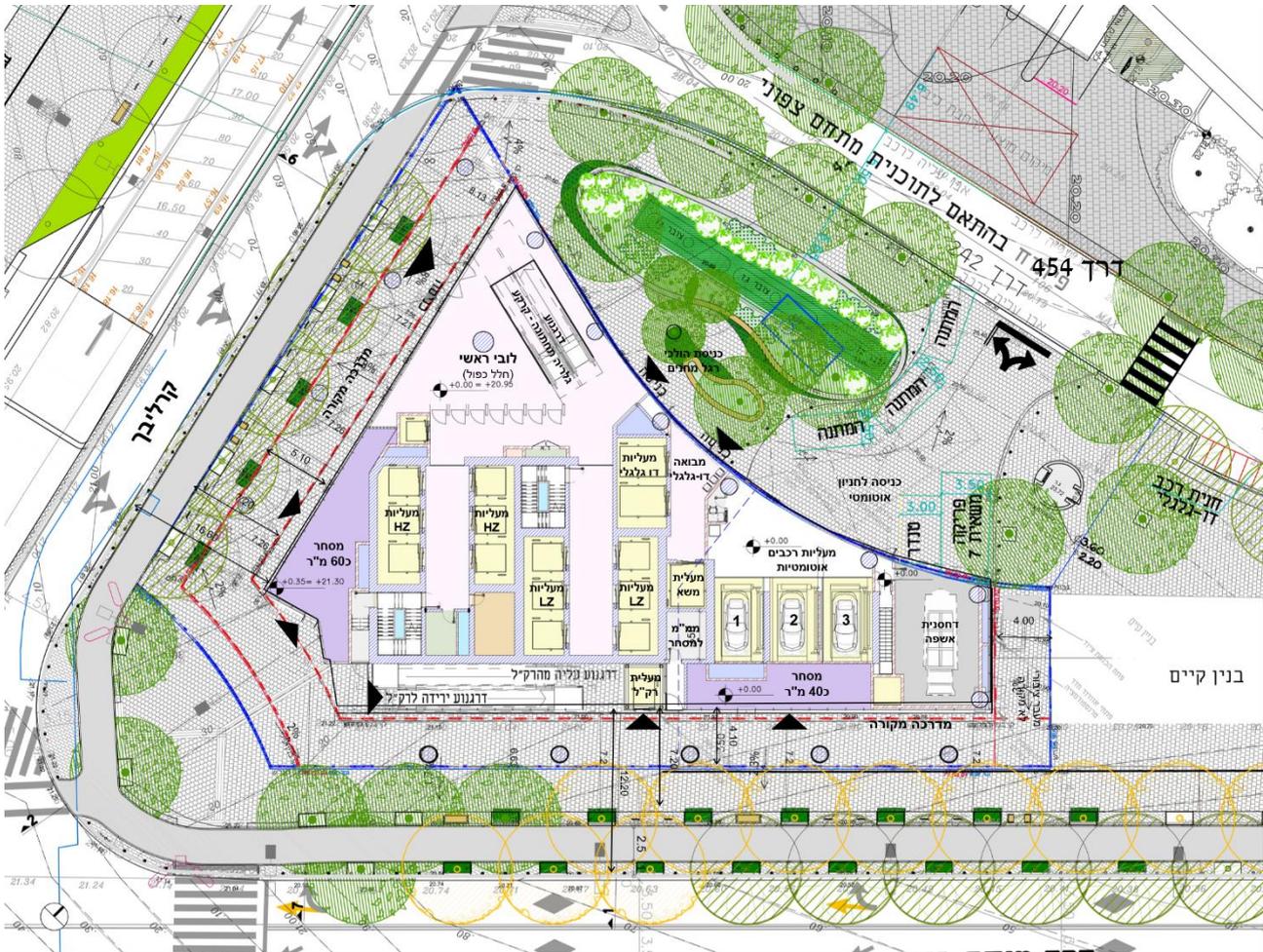
3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

- כל השטחים בהיקף הבניין, יסומנו בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויתוחזקו על ידי העיריה בכפוף לחתימה על הסכם בנושא.
 - השטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסים עם המדרכות הגובלות וללא מצעי תיחום מכל סוג שהוא.
 - לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקת הנאה.
 - השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחיה, נטיעות וריהוט והכל בהתאם לפרטים העירוניים ברחובות הגובלים.
 - התכנית תפרט את אופן השתלבות הפרויקט בפרויקט שדרת הקריה – הצגת 2 חתכי מדרכות, כולל בתי גידול, חתך רצפת המרתף וקיר דיפון.
 - כחלק מתכנית העיצוב יטופלו עיצובית מערכות טכניות של מתחם גינדי TLV (צוברי גז ומאייד) הממוקמות בתחום הדרך (רחוב 454). הפיתוח הנופי יטמיע את המערכות כחלק מהפיתוח והמדרכה תורחב על מנת לאפשר מעבר לצד המאייד.
 - תכנון רחוב 454 יוצג במסגרת תכנית העיצוב וישמור על מדרכות רחבות.
 - אישור חומרי הגמר בפיתוח יאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח.
 - תכנית הפיתוח תאושר סופית כתנאי להיתר הבניה ולתחילת עבודות הפיתוח והכל בתאום עם הגורמים העירוניים והפרטיים הפועלים ברחובות המקיפים
- ב. שטחי מעבר ציבוריים לרק"ל (דרגנועים, מעלית רק"ל ומרתפיים עיליים):**
 במועד מימוש אופציית החיבור לתחנת הרכבת הקלה, בתחום שטחי המעבר הציבורי, בין הכניסה הציבורית למנהרת החיבור לתחנת הרק"ל תירשם זיקת הנאה למעבר הציבורי.
- ג. ריצופים:**
 הריצוף בשטחי הפיתוח בפרויקט יהיה מחומרים בגוון בהיר.
- ד. שבילי אופניים:**
 תכנית העיצוב מסמנת שבילי אופניים בתיאום עם תכנית חתך הרחוב של תכנית שדרת הקריה. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים. הכל בתאום מול אדריכל העיר ואגף התנועה. **ככלל, חתכי הרחובות קליבך ובגין יהיו בתיאום עם תכנית שדרת הקריה.**

3.2 פיתוח השטח

א. קומת קרקע:



ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח כולל חתכי רחוב מתואמים עם תכנית שדרת הקריה. חתכי הרחוב כוללים מרחב נגיש ועביר, עם עצי צל באזורי הליכה. מעברי הולכי רגל ברחובות קרליבך ובגין יהיו מקורים ע"י קולונדה בתחום קווי הבניין.

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

נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 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'.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להיתר בנייה למגדל יהיה אישור מקדמי ל-LEED עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דו"ח רוחות

ניתוח רוחות טורדניות כולל לשטחי הפיתוח והמרפסות אושר בנפרד ובהתאם להנחיות הרפרנט הרלוונטי.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ניתוח הצללות והשפעת הפרויקט על סביבתו אושר בנפרד ובהתאם להנחיות הרפרנט הרלוונטי.

ג. יעילות אנרגטית

הנחיות למיקסום החיסכון האנרגטי בפרויקט ויעד חיסכון מול תקן ה-ASHRAE 90.1-2010 במסגרת התכנון לדירוג LEED יצורף למסמכי התכנית כחלק מדו"ח הבניה הירוקה המלא. יבוצע מודל אנרגטי לבחינת יעילות האלמנטים השונים ומיקסום הביצועים באמצעים פאסיביים ואקטיביים.

ד. ניהול מי נגר

התכנית תכלול פתרון להחדרה והשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50 שנים). תכנית תת-קרקעית 93.7% עם פתרונות החדרה בתיאום עם אדריכל העיר ובהתאם להנחיות רשות המים.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם לשימוש חוזר שימצא כנכון ביותר מבחינה סביבתית והנדסית (השקייה, הדחת אסלות וכו').

ו. איורור קומות המשרדים

אורור קומות המשרדים יבוצע בהתאם לנדרש בתקן ASHRAE 62.1-2010 ומקבילו הישראלי ת"י 6210. הכנסה והוצאת האויר דרך פירים העולים לגג הבניין.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

הוגשו חתכי קירות חיצוניים עקרוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 במסגרת מסמכי תוכנית העיצוב.

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. במסגרת הדו"ח האנרגטי שיצורף כנספח לתכנית העיצוב, יפורטו האמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI.

פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא

5. גמישות:

שינויים לא מהותיים כדוגמת שינויים בפיתוח הסביבתי, בעיצוב המבנה, במפלסים או גבהי קומות או בפתרונות המוצעים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

6. תנאים להיתר:

- אישור אדריכל העיר לקליטת בקשה.
- מתן התחייבות חתומה ע"י היזם לרישום זיקות ההנאה לשימוש הציבור
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של שטחי הציבור.
- הצגת מסמך שלביות לבניה במטרה לפנות את המדרכות בהיקף המגרש על פי לוי"ז שנקבע בהסכם שנחתם בנושא.
- רוחב המעברים לציבור והמדרכות הזמניות בשלב הבניה אושר במסגרת תכנית העיצוב לדיפון וחפירה ותקף גם בשלב הבינוי העל קרקעי.
- כל התנאים להיתר בניה לדיפון וחפירה בהתאם לתכנית תא/4211 ולהיתר מס' 22-0175.

7. תנאי לאכלוס:

- ביצוע של השטחים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע.
- כל התנאים להיתר בניה לדיפון וחפירה בהתאם לתכנית תא/4211 ולהיתר מס' 22-0175.

חו"ד אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז

1. התכנית מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות:
 חלופה אחת הכוללת חיבור לתחנת הרכבת הקלה ומאפשרת מעבר הולכי רגל ממפלס תת הקרקע למפלס הרחוב. היציאה והכניסה יהיו מחוץ למעטפת המבנה, יסומנו בזיקת הנאה ויכללו שטחים מסחריים תת קרקעיים אשר ילוו את המעבר.
 חלופה שניה ללא חיבור לרק"ל
 קביעת החלופה שתבוצע תהיה בהסתמך על הסכמים שיחתמו בנושא עם עיריית תל אביב ונת"ע
2. הצוות המקצועי ממליצים לאשר את התכנית כולל קביעת תכנית קומה טיפוסית ממוצעת של 87% בשונה מהגדרות התבע לתכנית מקסימלית של 87%. (הנושא הוצג ואושר על ידי מהנדס העיר)
3. התכנית כפופה לתכנית העיצוב הקודמת שאושרה במגרש (תעא/ תא/4211 (1) – מגדל בית מעריב לדיפון וחפירה והקמת מזרקות) התכנית אושרה בוועדה ביום 30.12.2020 פרוטוקול 20-0025 החלטה 3.
4. תנאים לחתימה על תכנית העיצוב:
 - א. תאום סופי לעיצוב חזיתות המגדל לנושא היקף השימוש בזכויות ומתן פתרונות הצללה ויצור אנרגיה וחזיתות של חללים טכניים – הכל בכפוף לאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
 - ב. תאום סופי של תכנית הפיתוח והכל בתאום עם אדריכל העיר, אגף התנועה, שידרת קריה והגורמים העירוניים והפרטיים הפועלים ברחובות המקיפים.
 - ג. נדרש לפתוח מעברי הולכי רגל בתחום גבול המגרש לעת תקופת הבנייה. יש להציג מעברים שיפתחו לאורך שלבי הביצוע ונקודות נקודות בקרה עירוניות להתקדמות הנושא.
 - ד. לטובת פתיחת מזרקות והתחברות לשידרת הקירה – תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת לוז להשגת המעברים מתואם עם שדרת קיריה, אגף התנועה, אגף שפי"ע, אדריכל העיר ומחלקת תכנון.
 - ה. יש צורך לתאם את התכנון וקבלת התייחסות גורמי רק"ל, שידרת קרייה, שפי"ע ובתי"ש לכל שלבי העבודה ולשלב הסופי. חשוב שההתייחסות והתאום ייעשה לשתי החלופות – חלופה אחת: עם כניסה לרק"ל וחלופה שניה: ללא כניסה לרק"ל.
 - ו. הצגת השטחים הציבוריים לשביעות רצון אגף מבני ציבור, אגף הנכסים ומחלקת התכנון – בדגש על גובה הקומות, פתיחת חלונות, שמירת מרחק ממגבלות על קרבה למתקנים טכניים (איוורור, חשמל וכו').
 - ז. מומלץ לקדם תחזוקה עירונית בכל השטחים הפתוחים במגרש. יש לתאם את התכנון עם שפי"ע, בתי"ש ובהמשך לחתום על חוזה הקמה ואחזקה לשטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים. (מול אגף הכנסות מבניה)
 - ח. לאור הקמת המגדל והחשיבות שיקבל רחוב 454 יש לקדם כחלק מנספח התנועה של התכנית, תכנון מעודכן לרחוב כולל הזזת חניות אופנועים במפרץ, המצרות את המדרכה בצמוד למאייד

הבולט מפני הקרקע. כמו כן יש לקבוע את מקומות ההמתנה לרכב שלא ברצועת המדרכה ולהציג את חניות הנכים המבוקשות ברחוב. הכל בכפוף לאישור עם אדריכל העיר ואגף התנועה.

- ט. כחלק מנספח התנועה יש להציג בתכנית המרתפים חניות אופניים מאובטחות לבאי הרק"ל.
- י. הצגת מיקום השטחים הטכניים בצורה ברורה כולל הצגתם בחזיתות וקבלת אישור אדריכל העיר והגורמים המיקצועיים לנושא זה. אין להגביל את השימושים ופתיחת החלונות בשטחים הציבוריים כתוצאה ממיקום מתקנים אלו.
- יא. אישור סופי של פתרון פינוי האשפה תוך בחירת החלופה לאצירה תת או על קרקעית הכל באישור אדריכל העיר ואגף התברואה.
- יב. התכנון כפוף לאישור/חוו"ד :

- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- שידרת קיריה, רק"ל, שפי"ע ובת"ש
- אגף ההכנסות מבניה לנושא הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והמעברים לרק"ל.
- היחידה לאיכ"ס תוך התייחסות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים.
- היחידה לבניה בת קיימא כולל התייחסות לייצור אנרגיה והתקנת PV על החזיתות.
- אגף התנועה.
- אגף התברואה
- מי אביבים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0027-22' מיום 26/10/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה מ"מ מה"ע.

- אדי אביטן : תוכנית עיצוב מגדל בית מעריב, מגדל תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע, תוכנית עם 2 חלופות אחת עם תחנה יציאה הרק"ל אחת ללא. תלוי הסכמים.
- משה צור : צורת הבניין נובעת מהסיטואציה, מגיע פה אייקון ייחודי למרות שמדובר במגרש קטן. רשות התעופה הורידה ל-40 קומות. חילקנו אותו לנפחים עם מרפסות. לקחנו את החזית האקלימית גם עם פינים בולטים שגם מצלילים וגם קוטעים את הסנוור וגם אלמנטים של פוטו וולטאי שמייצרים חשמל ומקטינים את שטח הזיגוג.
- מנדי רוטברד : מציג את תוכנית העיצוב.
- אופירה יוחנן וולק : מה לגבי סנוור?
- ליאור שפירא : האם המעליות לאופניים האם זה בחינם? ולמה הכוונה מעליות לרכב? כמה רכבים נכנסים? אסף הראל : זה היה אמור להיות מגדל של 60 קומות והפך ל-40 קומות. מבנה גוצי דחוס ולא נעים, לא מגדל מוצלח. הייתי שולח לעיצוב נוסף ויכול להיות בלתי אפשרי. בצומת מעריב צריך להיות 60 קומות. צריך לחכות ולא לוותר. לא לבנות 40 דחוס.
- ליאור שפירא : המתנה פוגעת בקישור שזה עושה לרכבת התחתית
- אסף הראל : צריך להפחית זכויות בכדי שהמגדל יהיה יותר אסטטי
- ליאור שפירא : מה זה להפחית זכויות? להפחית נפח של הבניין?
- אסף הראל : שהבניין יהיה יותר צר, תראה לי את התרשים של הולך הרגל כי לא נראה שתוקן.
- מנדי רוטברד : כל המטרה היתה שאנחנו לא מחברים תנועות, יש הפרדה בין הנכנסים ליוצאים.
- אסף הראל : אתם יכולים להגיד כמה חניות?
- מנדי רוטברד : 150 מקומות חניה לרכב, סביב 400 חניות לאופניים, דו גלגלי עוד 225 חניות.

משה צור : החניה בחניון אוטומטי התאזן. רשות התעופה הפחיתו לנו את הזכויות בפרופורציה של 40/60, תכסית קומה לא כלכלית והבנין עדיין משלם את המחיר עבור 60 קומות. התועלות הציבוריות של הפרוייקט הזה אם אתם תורידו אותם הם יהיו החמצה.
מנדי רוטברד : לגבי הסינוור יש את הפינים החיצוניים על החזיתות ובנוסף הפוטו וולאטים מפחית את הסינוור.

ליאור שפירא : חניות אופניים בכסף?

מנדי רוטברד : אין כוונה לגבות כסף

ליאור שפירא : אנחנו לא בדעה של תשלום על תחזוקת המתקן לאופניים. תסבירו לי את עניין הרכבים? מנדי רוטברד : במגרש הזה נשתמש בחניון אוטומטי. כל מעלית היא מונה 150 מכוניות. יורדים ממנוס שלוש ומטה ואח"כ מתפרס לרוחב.

אלכס מריש : לעניין מערכת חניה אוטומ' קצב של כניסת הרכבים גבוהה מאוד. חניות שיידעו גם לתת מענה של טעינה אוטומ' לרכבים.

אסף הראל : בחניונים איך תיעשה בדיקה ביטחונית?

אלכס מריש : הכניסה תהיה למשתמשים קבועים. בכל אופן יהיו 2 מתפעלים.

ענת ילזרוב : חניות האופניים בחינם?

אלכס מריש : ייגבה תשלום.

דורון ספיר : צריך להוציא את זה מסדר היום לבדוק את הנושא הזה.

אלכס מריש : במתקן החניות לאופניים תהינה ללא תשלום.

בעד : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חן קראוס וענת ילזרוב

נגד : אסף הראל

בישיבתה מספר 0027-22ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 27) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בחלופה אחת הכוללת חיבור לתחנת הרכבת הקלה ומאפשרת מעבר הולכי רגל ממפלס תת הקרקע למפלס הרחוב. היציאה והכניסה יהיו מחוץ למעטפת המבנה, יסומנו בזיקת הנאה ויכללו שטחים מסחריים תת קרקעיים אשר ילוו את המעבר.
הוועדה רשמה בפניה את הצהרת אלכס מריש סמנכ"ל חברת הכשרת היישוב, כי לא ייגבה תשלום מהציבור עבור השימוש בחניית האופניים.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חן קראוס, חן אריאלי, אסף הראל, ענת ילזרוב