

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

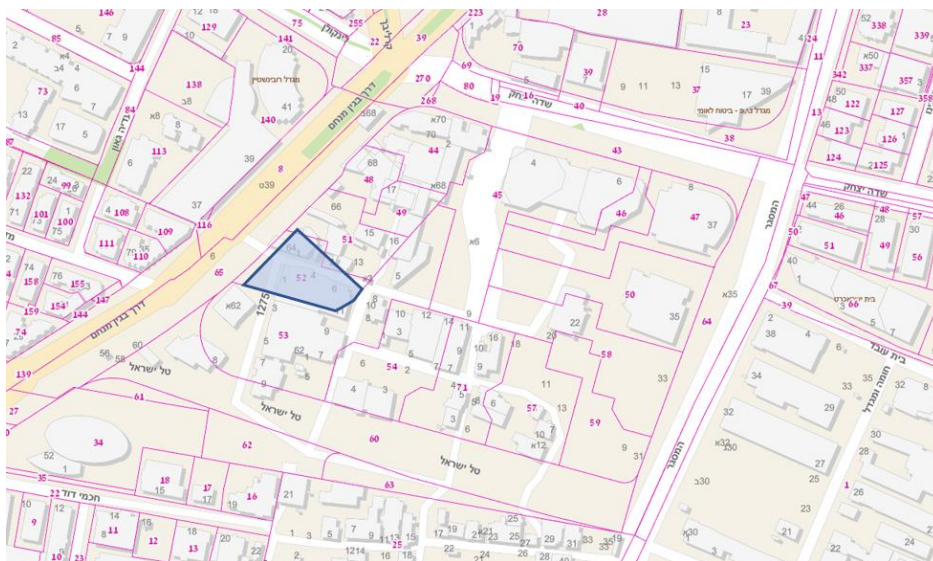
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

חלקה 52 בשלמותה וחלקות 51 ו-65 בחלקן.
גוש 7077 בלבד שהינו המגרש הדרום מערבי במרחב יצחק שדה הגובל ב:
בצפון- חלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים 4B-2B)
בדרום- רחוב ישראל טל (1185)
במערב- רחוב מנחם בגין – חלקה 65
ובמזרח- חלקה 53 בגוש 7077

כתובת:

רחוב מנחם בגין 64 מרחב חסן ערפה



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	52		
7077	מוסדר	חלק			65, 51

שטח התכנית:

2070 מ"ר

מתכננים:

אדריכל התכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אורבנוף סטודיו
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרוייקטים ירוקים בע"מ
מתכנן התנועה: אייל קראוס

יזם:

וויי בוקס בע"מ ח.פ. 515654192 מנחם בגין 23
מורשי חתימה: יוסף תורג'מן

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יהודה גורסד
שרה ויינשטיין אלדד ארוטשס

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה חד קומתי - המשמש כמחסן, בית מלאכה לייצור מנורות ושני חללים נטושים - המיועד להריסה. פינוי המבנה ייעשה עם תחילת העבודות באתר.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה תא/4918 מנחם בגין 64
תכנית תקפה – תא/3319 'מתחם יצחק שדה'
תכנית תא/4918 קבעה איחוד וחלוקה בהסכמה לחילופי שטחים עם חלקה 51.
תכנית העיצוב מתייחסת לתחום החלקה החדשה שנקבעה בתכנית תא/4918

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציגה הקמת מגדל ברחוב מנחם בגין מספר 64 כחלק ממרחב חסן ערפה.
המגרש נמצא בסמוך ליציאה מתחנת "קרליבך" של הקו האדום והירוק ותואם את תכנון רחוב מנחם בגין של פרויקט "שדרת הקריה".
מדרום למגדל, אחד מארבעת המעברים הראשיים של מרחב יצחק שדה המוביל אל השפ"פ המרכזי.
המגדל בן 33 קומות מעל לקומת קרקע ומבנה מסד אופייני למרחב חסן ערפה בן ארבע קומות. לרחוב מנחם בגין ולחזית הצפונית קולונדה ברוחב שלא יקטן מ 4 מ'.
כל השטח הפתוח במגרש מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימי השבוע והשנה.

המבנה בעל עיצוב ייחודי המשלב בין חלקי חזית אטומים, זכוכית וצמחיה.
תכנון המבנה, קומת הקרקע והפיתוח במגרש שומרים על מרחב איכותי אשר מצטרף לרצף תכנון השפ"פ המרכזי, שדרת הקריה והמרחב הציבורי בסביבת תחנת קרליבך.

המגדל מיועד לשימושים של מגורים, מסחר ומשרדים, ומבנים ומוסדות ציבור ומשלב בקומת המסד שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ 1,300 מ"ר.
מוצעות 70 יח"ד מתוכן 30 יח"ד דב"י

נבחנת יוזמה לקידום תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית/מחוזית לתוספת שטחים עבור שימוש תעסוקה ומגורים מעבר לרח"ק המרבי. התוספת תהיה באמצעות ניווד זכויות ממבנה לשימור על פי סעיף 3.1.4 (ג) בתכנית המתאר תא/5000. תוספת השטחים תביא להגבהת המגדל ל- 40 קומות, ועד +180 אבסולוטי, ע"י תוספת של 6 קומות. סה"כ יתווספו כ 4,000 מ"ר עיקרי בכפוף להתאמה לדרישות העירוניות ואישור התכנית.

תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות לעניין גובה המבנה בלבד: חלופה אחת תואמת את התכנית התקפה וחלופה שניה מציגה את גובה הבינוי לאחר ניווד שטחים.
כל יתר הנושאים יידונו ויקבעו במסגרת קידום תכנית לניוד השטחים.



הדמיה מס 2- לאחר תוספת שטחים והגבהת המגדל

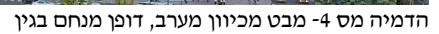


הדמיה מספר 1- לפני תוספת שטחים

הדמיות המבנים



הדמיה 3- מבט מכיוון דרום מערב, רחוב מנחם בגין

[illegible]

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

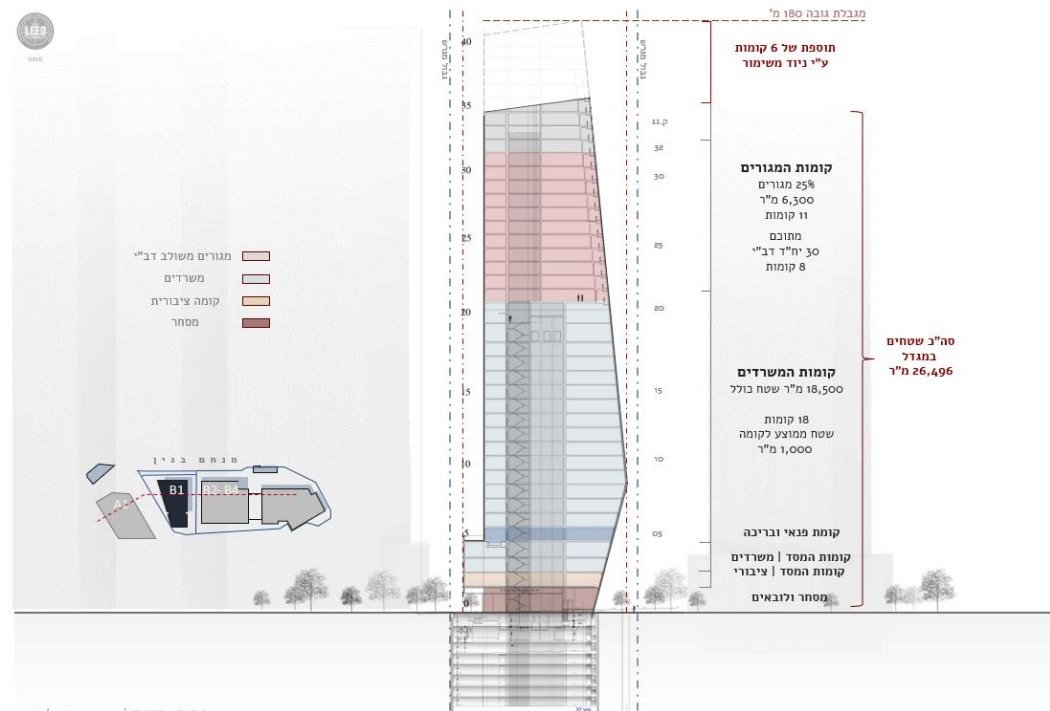
אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

- המגדל בעל קווים גאומטריים משופעים. תכנית ק.קרקע מצומצמת על מנת להרחיב את המרחב הציבורי במפלס הקרקע. בשל השיפועים בעיצוב הגאומטרי של המבנה, נעשה שילוב עיצובי בין קומות משרדים גדולות וקומות מגורים קטנות יחסית.
- לכיוון רחוב בגין והחזית הצפונית מתוכננת בקומת הקרקע קולונדה מסחרית בזיקת הנאה בהמשך לרצף הקולונדות ולשפה העיצובית ביתר המרחב.
- קומת הקרקע מיועדת ברובה לשימוש מסחרי בשטח שלא ירד מ 380 מ"ר עיקרי, כמו כן עבור לובאים, כניסה לשטחי הציבור ולמעלית ירידה לאופניים.
- קומות המסד כוללות קומה אחת לשטחי ציבור, שתי קומות למשרדים, וגג לרווחת המשתמשים והדיירים הכולל חדר כושר, בריכה וכו'.
- במגדל 18 קומות למשרדים ו 11 קומות למגורים ו 3 קומות למתקנים טכניים (מפוזרות במבנה).

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- קומת הקרקע :עד 6.5 מ' ברוטו מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין. יותר מפלס גלריה לטובת שטחי מסחר בתחום גובה קומת הקרקע.
- גובה קומת הקרקע/הקולונדה ובכלל כל מבנה המסד תואם למגרשים הסמוכים משני צידי המבנה
- קומות המסד : גובה קומת מסד עד 4 מטרים למעט גובה קומה ציבורית ובהתאמה לשפה העיצובית ולשמירה על רצף קומות המסד במרחב.
- גובה קומת השטחים הציבוריים לא ירד מ 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו ויותאם לשימוש שיבחר.
- קומות תעסוקה : גובה קומה טיפוסית ברוטו עד 3.8 מ'
- קומה מיוחדת (קומה משולבת מערכות טכניות וחדר מכונות) : גובה קומה ברוטו עד 6.5 מ'
- קומה מיוחדת משולבת מערכות טכניות : גובה קומה ברוטו עד 5.5 מ'
- קומות המגורים : גובה כל קומה ברוטו מירבי עד 3.6 מ'
- קומת פנטאהוס : גובה קומה ברוטו מירבי עד 4.8 מ'
- קומת הגג תהיה עד 10 מ' לטובת מערכות טכניות.
- מתקן ניקוי (מתקן מנוף) ממוקם בגג עליון. גובה בזמן פתיחה לא עובר גובה של 180+ מ' מעל לפני הים
- סה"כ גובה הבניין יהיה עד 135 מ' ממפלס הקרקע (160 מטר ממפלס מי הים).
- במידה ותקודם ותאושר תכנית לניוד שטחים, לאחר תוספת הקומות הבנין יהיה בגובה 155 ממפלס הקרקע (180 מטרים ממפלס פני הים) ע"פ ההגבלה של תכנית תא/4918



ג. קווי בנין :

- קווי בנין מעל הקרקע יהיו בהתאם לתכנית הראשית כמפורט להלן :
- קו הבנין לקומת הקרקע : 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 8 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-12 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בנין מרבי לקומות המסד : 2.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 3 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-7 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בנין עילי - קו בנין למגדל : 6.60 מטר לכיוון מנחם בגין ; 8 מטר לכיוון חלקה 51 ; בין 0-3 מטר לכיוון דרום ; בין 4-7 מטר לכיוון מזרח.
- קו בנין למרתפים יהיה עד גבול המגרש למעט לכיוון מנחם בגין שיהיה כמסומן בתשריט ועד 85% תכסית, בהתאם לסעיף 6.6 מרתפים
- חזית המגדל לכיוון דרום תהיה משופעת באופן חלקי, כמופיע בצורה עקרונית בנספח בינוי וייקבע בעת תוכנית העיצוב, על מנת לשמור על מבט פתוח במעבר.
- בקומת הקרקע מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מטר לרחוב בגין וברוחב 5 מטר מצפון כמתואר בחוברת עיצוב.
- גובה הקולונדה הכולל לא יעלה על 6.5 מטרים ברוטו, תוך שמירה על המשכיות והתאמה לגובה הקולונדה על דופן מנחם בגין.

ד. תמהיל יחידות דיור

מוצעות כ 70 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר מתוכן 30 יח"ד דב"י בשטח ממוצע של 53 מ"ר כפי שקובעת תכנית תא/ 4918.

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

מיקומן יקבע במסגרת תכנית העיצוב ויתוכננו ברצף עם יתר יחידות המגורים בפרויקט. יש להשלים תיאום עם היחידה האסטרטגית לנושא וקבלת אישורה.
יחידות הדיור בהישג יד לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים. תקופת השכירות ל-20 שנה.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
17 - - 0031-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. שטחים ציבוריים-

המגדל משלב בקומה הראשונה של מבנה המסד שטח ציבורי בנוי בהיקף של כ 1,300 מ"ר. לשטחים אילו כניסה נפרדת מהחזית הדרומית הפונה למעבר המרכזי לשפ"פ ולתחנת רכבת קרליבך. גובה הקומה לא ירד מ 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא ימוקמו מתקנים טכניים בקרבת השטחים. תתאפשר פתיחת חלונות ולא יופנה אוורור מתקנים טכניים לכיוון החלונות והפתחים. יש לתאם את השטח הציבורי מול היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. טרם התקבלה החלטה עירונית לשימוש בשטחים אלה והנושא ימשיך תאום עד לאישור תכנית העיצוב וכתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

- חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים ובעלי רפלקטיביות מירבית של 14%, ובהתאם לתכנון החזיתות 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 כתנאי להיתר הבניה.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצוב המגדל
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ומבניה בחומרים קלים
- האדניות יבוצעו מחומר איכותי ועמיד בתנאים של קו שני לחוף הים. באדניות יוטעו פתחים ומחברים להשקייה וניקוז.
- המצעים באדניות יהיו מצעים מנותקים
- הצמחיה באדניות תוגדר בהתאם למפנה האדניות (מזרחי, דרומי וכו')
- הצמחיה תהיה עמידה ומותאמת לרוחות ולאתגרי האתר, ותהיה קלה לתחזוקה
- המינים לא יהיו מינים מלכלכים עם פריחות ופירות המצריכים תחזוקה רבה
- כתנאי להיתר בניה תוגש התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.

ב. מרפסות:

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות. לא יותרו "מרפסות מדלגות"
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש הדיירים ומשתמשי התעסוקה. יתוכננו בו פונקציות פנאי כמו חדר כושר וספא, לצד בריכה מקורה. זאת באפשרות לשילוב שטחי תעסוקה בקומה
- בקומת המגורים העליונה מתוכננות עד ארבעה מרפסות גג פרטיות.
- בקומות המשרדים המיוחדות מתוכננות מרפסות
- גג המגדל תוכנן ב 3 מפלסים וישמש כגג טכני אשר יאפשר הצבת כל המערכות הטכניות והמתקנים הדרושים.
- יש לעמוד בדרישות היחידה לבניה בת קיימא לשימוש בגגות מועילים ומיקום מתקנים לייצור אנרגיה

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ג. מסתורי כביסה

לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה. הפיתרון יוצג כחלק מתכנית העיצוב

ד. הצללות וסגירות חורף בקומת הקרקע

אזורים לשולחנות וכיסאות וסגירות חורף יתאמו לתכנון הפיתוח במגרש ולא יהווה מכשול למרחב הציבורי, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד' ויאושרו במסגרת רישיון עסק. תכנית העיצוב תציין את האזורים בהם לא ניתן לאשר סגירות חורף על מנת לשמור על מעברים פתוחים ורחבים לפי הצורך. אין לאפשר סגירת חורף והצבת שולחנות וכיסאות במקום בו המעבר הפנוי קטן מ 3 מ'.

ה. שילוט - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה

ו. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
יוצגו אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. ע"פ הנחיות תקני בניה ירוקה ו/או LEED.

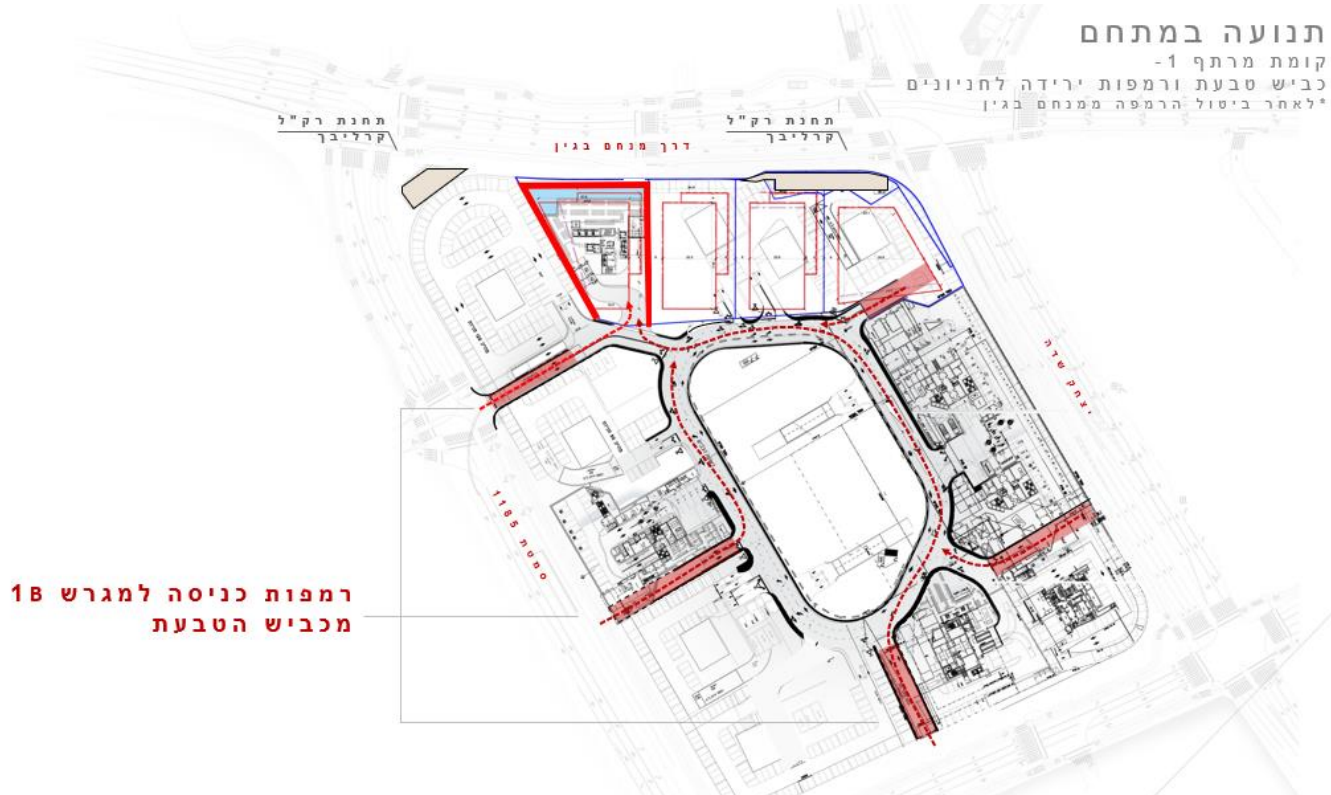
קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכות והפיתוח הגובלים עם המגרש. לובי הכניסה למגורים פונה בחלקו לרחוב בגין ולאורך החזית הצפונית של המגרש. לובאי הכניסה לשטח הציבורי ולמשרדים יפנו לאורך המעבר הדרומי המוביל לשפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.
יתר השטחים בקומת הקרקע שאינם מבואות ישמשו למסחר. שטחי המסחר בקומת הקרקע לדופן רחוב פעיל בהיקף המבנה לצד הרחובות הראשיים והשטחים הפתוחים.
שני אגפי מסחר בקומת הקרקע: אחת לחזית המופנית לבגין והשני מופנה אל הפארק הפנימי, כאשר אזור מסחרי זה יאפשר גם מעבר ללובי המגורים והתעסוקה.
שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחתו מ 380 מ"ר עיקרי.

כניסה למרתפים:

הכניסה לחניה מתבססת על יתר הכניסות הקיימות במרחב מהדרך התת קרקעית ההיקפית המתוכננת במפלס 1- ומחברת בין כל מרתפי החניה במרחב.
עד כה הדרך מומשה באופן חלקי. בהתאם לכך, עד להשלמת הדרך התת קרקעית ההיקפית בחלקה 53 או בבגין 66-70, לא תתאפשר כניסה לחניה בחלקה.



קומת הקרקע

שימושים בקומת הקרקע: מסחר, לובי למגורים, לובי משרדים, לובי לשימוש הציבורי ולובי לחניון מסחר ומשרדים, שימושים נלווים לכל אלו ושטחים טכניים ותפעוליים. כניסה לחניית אופניים.

שטחים משותפים בנויים

קומת גג המסד הנה קומה לרווחת דיירי הבניין והתעסוקה. היא תכלול בריכה מקורה, מרפסת גג לפנאי ומכון כושר וספא בשטח הקומה
במרתפים יוקצו מקומות לחניות אופניים בחדרים משותפים קרובים לגרעין ונגישים.

נגישות

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

תנועה

- התכנון כולל 8 קומות מרתף בתכסית % 85 מהמגרש.
- כניסת ויציאת רכבים, לרבות רכבי תפעול ואשפה למרתף תיעשה דרך רמפות הכניסה הקיימות והמתוכננות ביתר המגרשים במרחב המובילות אל הדרך ההיקפית התת קרקעית ("כביש הטבעת") במרכז המרחב.
- שטחי החלחול ירוכזו בחזית הפונה למנחם בגין ובמעבר הדרומי לכיוון השפ"פ. באזור זה מתוכננים שטחים מגוננים. בנוסף פתרון הניקוז משלב בורות החדרה כפי שמופיעה בנספח הניקוז
- קומת המרתף העליונה תוכננה כקומה תפעולית הכוללת חצר פריקה וטעינה, פינוי אשפה, חדרי

התוכן _____ - _____ תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 17 - - 0031-222ב'
--	---

אצירת אשפה זמניים למסחר, חדרי מחזור נפרדים למגורים ולתעסוקה המשלבים מכבש קרטונים

- מרתף 1- משלב קומת גלריה לטובת אופניים, מלתחות ומערכות. הגעה למפלס זה באמצעות מעלית אופניים ייעודית מקומת הקרקע המשרתת את כל השימושים
- קומות 2- עד 7- ישמשו לחניות וחדרים טכניים כמופיע בחוברת העיצוב
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.

חניות:

- מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה
- בתוכנית הראשית תא/3319 הקובעת 9901 מ"ר עבור שטחי מרתף חניה - שטח מרתפי חניה הכולל
- כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות ולפי החלוקה הבאה :
- שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתכנית בתת הקרקע : 13,248 מ"ר. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך.
- לא תותר הצמדה וסימון חניה לכל השימושים למעט מגורים.
- תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ; לדירות הקטנות מ 51 מ"ר ייקבע תקן חניה 0.
- תקן חניה לשטחים הציבוריים הבנויים יהיה על פי התקן בעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- פריקה וטעינה תוסדר בתחום המרתף.
- הכניסה מתבססת על רמפות קיימות המובילות לדרך השירות התת קרקעי הממוקמת בהיקף כלל המרחב. עד להשלמת הגישה למגרש מתוך הדרך התת קרקעית ההיקפית לא תתאפשר כניסה למרתף החניה, אלא באישור מהנדס העיר לפתרון חלופי זמני שיוצג למהנדס העיר ובתנאי שלא יהיה מתוך שטחים ציבוריים.
- שטחי החניונים יירשמו כרכוש משותף של הבתים המשותפים ולא תותר הצמדה וסימון חניה לכל השימושים למעט מגורים

תחזוקה

- כל השטחים בתחום התכנית יתוחזקו על ידי הבעלים ועל יד החברה המנהלת.
- תנאי לבקשת היתר בניה יהיה מתן התחייבות מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין אשר מבטיחה את תחזוקת השטחים שלגביהם נרשמה זיקת הנאה למעבר רגלי ושהייה לטובת הציבור וכן מתן אפשרות לעיריית תל אביב לבצע עבודות בשטחים אלו, במידה והבעלים לא יעמדו בהתחייבויותיהם לתחזוקת השטח

מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים –

א. חדרי החשמל:

חדרי החשמל המרכזיים ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים בתת הקרקע בקומת מרתף 2- (מפלס הכניסה מכביש הטבעת) שני חדרי גנרטור, ממוקמים במרתף 1- באזור הצפוני של המגרש. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה דרך גרעין המבנה. אגוז הגנרטור יפלט לגג העליון של המגדל. בנוסף, ישולבו חדרי חשמל קומתיים לאורך המגדל. מערכות החשמל מופרדות בין השימושים השונים, לרבות לקומה הציבורית.

ב. מאגרי המים:

לצריכה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של המגדל. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ג. קולטי השמש :

התוכן _____ - תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 17 - 0031-222ב'
---	---

- בהתאם לסקר האנרגיה שאושר לשלב התב"ע חושב פוטנציאל ייצור האנרגיה השנתי עפ"י המתודולוגיה של העירייה ומתוכו נגזרה הדרישה המינימלית לייצור של 60% מהפוטנציאל המחושב:
- ייצור שנתי פוטנציאלי כולל של כ- 125,100 קוט"ש לשנה.
- דרישה מינימלית לייצור: 75,062 קוט"ש לשנה.
- בפרויקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש לייצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום, או לחילופין, לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח מתאים. עמידה בדרישת ייצור האנרגיה המתחדשת בפרויקט תיושם באמצעות מערכת תרמו סולארית אשר תספק מים חמים עבור 35 מיחידות הדיוור ע"פ התקנה למערכות חימום מים והפקת אנרגיה. מערכת זו צפויה להפיק 77,210 קוט"ש בשנה.

ד. מערכות מיזוג אוויר

- תוכננה הפרדת המערכת בין השימושים השונים. בקומות המגורים ימוזגו באמצעות מערכת VRF בעיבוי אוויר.
- מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים בחלקם במרפסות טכניות קומתיות כאשר רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, חלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. חלק מהמעבים ימוקמו בגג הטכני. לקומות המשרדים – צילרים בעיבוי אוויר ממוקמים בגג הטכני.
- לקומה הציבורית - מערכת מיני מרכזי - תכנון סופי לאחר קבלת פרוגרמות שטחי ציבור ותאום תכנון הקומה
- יחידות המסחר יוזנו במים קרים ממרכז האנרגיה של התעסוקה, לחילופין נשקלת האפשרות ליחידות עצמאיות.

ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- פליטת פחמן חד חמצני (CO) ועשן (בזמן שריפה) מהמרתפים יהיה לפחות בגובה 5 מטרים ממקום שהיית אדם, פתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין ובתנאי שלא יגבילו פתיחת חלונות לשטחים הציבוריים ויאפשרו על ידי אדריכל העיר (לעיצוב החזיתות) והיחידה לאיכות הסביבה.
- הכנסת האוויר הצח למרתפים תעשה במבנה ובחלקה בפיתוח באזור דרום מערב בכפוף לאישור אדריכל העיר לנושא.
- מתוכננים 2 מנדפים בקומת המסחר. מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל.
- מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון.
- פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מ' מעל לגג העליון של המבנה.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- פינוי ואצירת אשפה תעשה במרתף העליון בתאום עם אגף תברואה בנוסף ימוקמו חדרי אצירה ראשיים ומשניים בקומות המסחר לטובת השהיה זמנית לאשפה בשטחים המסחריים בקומת הקרקע.
- נספח האשפה לתכנית העיצוב אושר ביום 12.06.22 ע"י מאיר ראובן

ז. הנחיות אקוסטיות

- ע"פ התב"ע (תא/מק/ 4918) 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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ובהוראות
הרלוונטיים.

- יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40דציבל עם חלונות סגורים. בשטחי הציבור, ככל שיתוכננו שימושים רגישים כמבני חינוך (גני ילדים), יבוצע מיגון אקוסטי כך שמפלס הרעש המרבי בשעות השיא בכיתות הלימוד לא יעלה על 35דציבל

ח. בריכות שחיה:

- בקומת המסד העליונה, הקומה השלישית, ימוקם מועדון בריאות לטובת המגורים הכולל בריכת שחיה. הבריכה תהיה מוארת באור טבעי, ע"י ויטרינות החזית שימוקמו לאורך גג המסד בחזית המערבית לרח' מנחם בגין. כמו כן, תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה. ובגג העליון של המגדל. הקמת בריכות השחיה בכל המפלסים יתאפשר בתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם.

ט. כיבוי אש

רחבת כיבוי אש תמוקם באזור המזרחי של המבנה, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לשפ"פ המרכזי בכל המגרשים במרחב. ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

י. פילרים ומתקנים טכניים קיימים

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע.

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)

בניה בשלבים:

הבניה תעשה בשלב אחד.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- התכנית שמה דגש מיוחד למפלס הקרקע ולפיתוח במגרש. כל השטח הפתוח בתחום המגרש נקבע בזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.
- הפיתוח בשטח המגרש יהיה המשכי ונגיש, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים
- המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ניתן יהיה להציב כיסאות ושולחנות עבור המסחר הסמוך וכן ספסלים וריהוט רחוב בתנאי שישאר מעבר מינימלי של 3 מ'.
- יישמר עומק נטיעות באיזורים המיועדים שלא ירד מ' 1.5 בשטח זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 6.8 ע'צ' בתכנית. 4918/תא
- לא תתאפשר פליטת אגוז הגנרטור בשטח פרטי פתוח ובשטחים עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- בתחום זיקת ההנאה יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע
- תכנון השטחים הפתוחים יתואם עם אדריכל העיר, שידרת קיריה וחברת נת"ע

בפיתוח השטח משולב עץ לשימור אשר תישמר סביבו רחבה לשהייה וייטעו בקרבתו עצים נוספים. הוראות בדבר ואופן שימורו ינתנו על ידי האגרות העירוני והיו חלק מתכנית העיצוב.

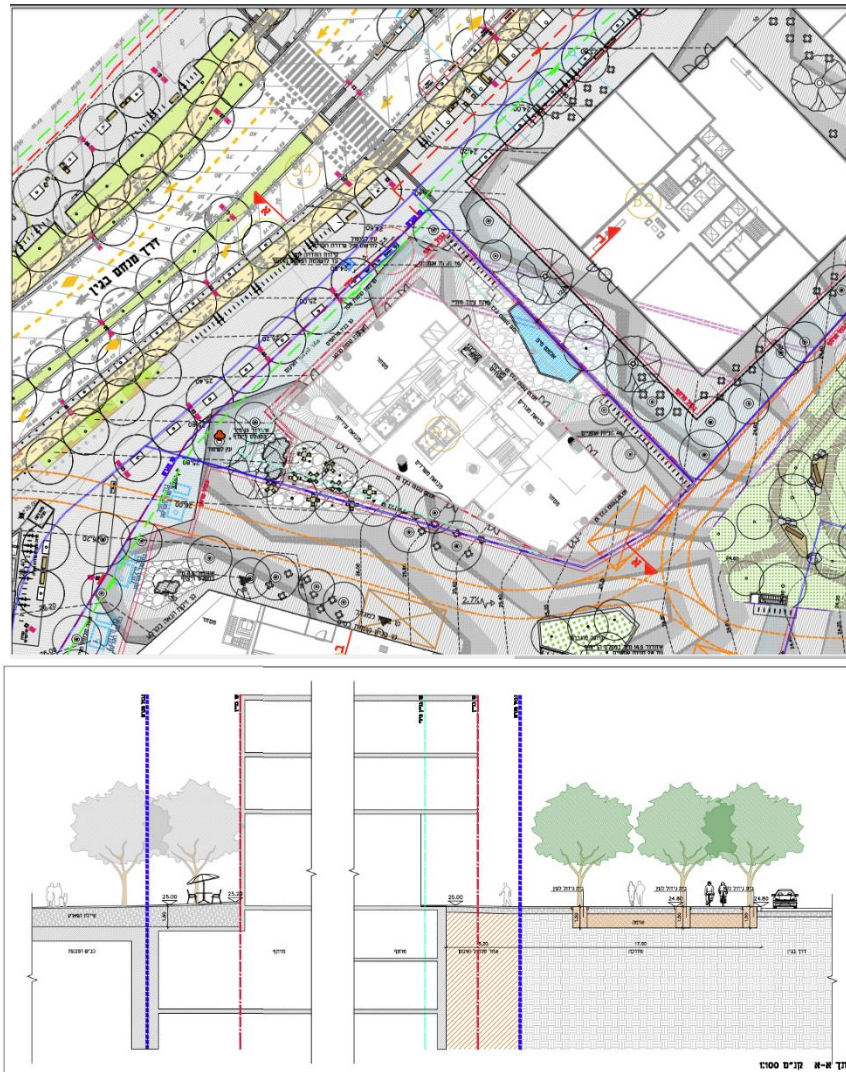
3.2 פיתוח השטח

שטח פנוי מבנייה-

יישמרו 12% קרקע פנויה מבנייה מעל ובתת הקרקע חופפת לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים.

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 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט ייושם פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכדומה.
- קיים עץ המוגדר לשימור, ע"פ סקר עצים שאושר ע"י מחלקת שפ"ע. בעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יבוצעו את כלל ההתאמות הנדרשות בבניית תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.



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

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/14918(1) - מנחם בגין 64
17 - 0031-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה. הפרויקט יעמוד בדרישות תקן LEED Gold לקומות המסחר והמשרדים ובדרישות ת"י 5281 בדירוג שלושה כוכבים לקומות המגורים.

א. דו"ח רוחות

בשלב התב"ע הוגש ואושר דוח מיקרו אקלים אשר כלל את הבחינה של משטר הרוחות בשטח הפרויקט והשפעתו על נוחות ובטיחות הולכי הרגל והמשתמשים. מסקנות הדו"ח הראו כי:

- קיימת התגברות של הרוחות במעבר המקורה שמצפון לבניין וכן התגברות של הרוחות בפית הבניין הדרום מזרחית.
- לשם יצירת תנאי נוחות לאורך המעברים שמצפון ומדרום למבנה ולאורך החזית הפונה למנחם בגין, הומלץ כחלק מתכנון הנוף לשלב עצים בוגרים בסמוך למבנה ולפינות שלו ושילוב של צמחייה או אדניות המפוזרים לאורך המעבר הצפוני. בדיקת הרוחות הראתה כי אמצעים אלו הינם יעילים במיתון הרוחות והם שולבו בתוכנית הפיתוח.
- מרפסות המבנה, בשל היותן שקועות ומקורות, מוגנות מפני הרוחות החזקות הקיימות בגובה. אנליזת הרוחות למפלס זה (בגובה 99 מ') הראתה עמידה בקריטריון לנוחות ולבטיחות.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים – בשלב התב"ע הוגש ואושר דוח מיקרו אקלים הכולל אנליזת הצללות. מסקנות הדוח הראו כי:

- חותם הצל של המבנה אינו משמעותי, ובשעות מסוימות במשך היום, מתמזג עם צילם של המבנים הסמוכים לו במתחם. חותם הצל של המבנה, חולף במהירות על פני המבנים בסביבה ואינו מהווה גורם המצל על מבנה כלשהו לאורך שעות רבות.
- הרוב המוחלט של חזיתות המבנים המוגדרים כרגישים (מגורים, בתי ספר) הסמוכים לפרויקט לא מושפעות מהמבנה ובנייתו לא תשנה את חשיפתן לשמש חורפית.
- לא התבצעו שינויים במבנה בעקבות התכנון המפורט המשפיעים על הצל שהמבנה מטיל על סביבתו. מסקנות הדוח לא הראו דרישה ליישום פתרונות בפיתוח או בבניין.

ג. יעילות אנרגטית

- הדירוג האנרגטי הכולל למבנה יעמוד בדירוג B לפחות לקומות המגורים וכלל יחידות הדיור תעמודנה בדירוג של לפחות C כפי הנדרש לפי הנחיות העירייה. בוצע מודל אנרגטי לקומה טיפוסית והועבר ליחידה לתכנון בר קיימא בתאריך 19/5/22. התכנון עונה על הדרישות.

ד. ניהול מי נגר

- 1.1.1. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 1.1.2. סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ובמערכת השקיה מבוססת טפטפות.
- יעשה שימוש בקבועות אינסטלציה חסכוניות לצמצום השימוש במים שפירים
- יתקנו גלאים לאיתור נזילות + מגופים לסגירת הברז במקרה של נזילה

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/18491(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. דו"ח תרמי עקרוני

עבור הפרויקט הוכן דוח תרמי לפי ת"י 1045 המגדיר את דרישות הבידוד התרמי לאלמנטים השונים. תכנון המבנה יכלול מענה לת"י 1045 לחלקי הבניין השונים: קיר חוץ שאינו חלון, קירות פנים בין אזורים מאוקלמים לאזורים לא מאוקלמים, בידוד גג ורצפות באזורים הנדרשים, וטיפול בגשרים תרמיים כגון חיבור מרפסות, וחיבור קיר חוץ ורצפה / תקרה. דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

2. 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 Solar Reflecting Index (SRI) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים 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.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לשימור העץ ובתי הגידול.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- אישור חברת נת"ע, שידרת קרייה ואגף שפע לתכנון
- הגשת התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לטובת הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
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 הצוות (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז):

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. טרם נקבע שימוש לשטחים הציבוריים. התכנון יובא בפני הוועדה לאחר קביעת השימוש על ידי הגורמים העירוניים ולא יהווה תנאי להיתר בניה למגדל.

מס' החלטה	התוכן
07/12/2022	תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64
1722-0031 - 17	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- במסגרת תכנית העיצוב יוצגו שטחי איכותיים ויעמדו בדרישות הבאות: קומת השטחים הציבוריים לא תרד מגובה של 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא יוצמדו לשטחים אילו מתקנים טכניים. תתאפשר פתיחת חלונות בכל החזיתות ולא יאווררו כל מתקנים טכניים לכיוון החלונות.
2. הטמעת הנחיות היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיון:
- תמהיל יח"ד יותאם לסעיפים הרלוונטיים בהוראות התוכנית ולא תתאפשר סטייה מהן ובמיוחד לעניין שטח יחידת דיון ממוצעת, אחוז הדירות הקטנות וכן שטח הממוצע של הדירות בהישג יד.
- התמהיל שהוגש מורכב מדירות קטנות מאוד וגדולות מאוד בעיקרו. כדי לייצר תמהיל מגוון יש לשלב דירות בינוניות במגוון גדלים.
- לפיכך נדרש לשנות את תמהיל יחידות הדיון כך שיכיל 15-25% יחידות דיון בינוניות ששטחן נע בין 65-80 מ"ר וכ-15%-25% דירות גדולות ששטחן נע בין 80-100 מ"ר.
3. מבנה המסד יתאים למבנים הסמוכים בגובה הקולונדה, מספר וגובה הקומות וגובה הגג והמעקה.
4. הצגת חלופה לכניסה זמנית לכלי רכב למגרש או קבלת החלטה אחרת בנושא.
5. אישור הגורמים הבאים:
- א. אגף מבני ציבור, אגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים הבנויים.
- ב. אדריכל העיר לנושאים הבאים:
- גובה מבנה וקומות המסד תוך התאמה למבנים במרחב
 - שימוש בצמחיה בחזיתות תוך הצגת פרט ברור כולל התייחסות לנושא התפעול
 - תכנית פיתוח כולל מיקום חניות אופניים ואופן התחברות ליתר המגרשים
 - הצגת מסתורי כביסה לכל הדירות
 - מיקום סגירות חורף
 - שטחי המסחר בקומת הקרקע
- ג. מחלקת תנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בפיתוח ובמרתף
- ד. שדרת קריה כולל התייחסות למעבר מערכות תת קרקעיות ותיאום שלביות למדרכות זמניות.
- ה. היחידה לאיכות הסביבה כולל לפתרון שונה לאוורור מתקנים טכניים שאינו בסמיכות לחלונות לפתיחה של השטחים הציבוריים.
- ו. אגרונום העיריה תוך מתן הוראות לשימור ושמירה על העץ בזמן העבודות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:

טל מלץ: תכנית עיצוב במתחם חסן ערפה, מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה ומגורים עם שטחים ציבוריים בנויים.

מנדי רוטברד: מציג את התוכנית.

אופירה יוחנן וולק: לגבי חניות האופניים בתיאום עם היזם חניות האופניים יהיו בחינם וללא תשלום לציבור.

חן קראוס: דיון בהישג יד באיזה קומות?

מנדי רוטברד: מדובר ב-30 יחידות דיון בהישג יד שמתפרשות על כל הקומות.

חן קראוס: מה התמהיל? זה עומד במדיניות הדיון?

טל מלץ: תמהיל הדירות הועבר להתייחסות היחידה האסטרטגית כמופיע בחוות דעת צוות. התמהיל יעודכן בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. התמהיל מעט שונה מהמדיניות העירונית מכיוון שבתכנית זו הוגדרה כמות של 30 יחידות דיון בשטח נתון. יחידות הדיון בתמהיל מגוון בהתאם ליתר יחידות הדיון בפרויקט אבל בעיקר קטנות ובינוניות כיוון שמדובר ב-30 יח"ד בשטח של כ-1600 מ"ר. היחידות פונות לשפ"פ המרכזי.

חן קראוס: לגבי השטח הציבורי הבנוי אנו יודעים מה יהיה שם?

טל מלץ: נבחר שימוש קהילה ועדיין אין פרוגרמה מפורטת. תיאום השימוש הציבורי נמצא בעבודה ומופיע כחלק מחו"ד צוות כך שיתואם ויוצג לוועדה בהמשך.

חן קראוס: אשמח להבהרה בעניין הערה שצויינה לגבי צל שחולף במהירות.

מנדי רוטברד: יש ההבדל בין צל של בניין גבוה לצל של בניין נמוך על הסביבה.

התוכן _____ - תא/תעא/18491(1) - מנחם בגין 64 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 07/12/2022 0031-222' - 17
--	--

מנדי רוטברד : בבנין הזה החלק העליון צר יותר מהחלק התחתון כך שבכל מקרה חותם הצל הוא הרבה יותר מצומצם בחלק העליון.
עמית גולדשטיין : מה הטיפול בבעיית הסינוור?
משה צור : הבנין הוא לא כולו זכוכית חלקו אטום ואפילו עם תלת מימד מסויים, הבנין מטפל יפה מאוד בבעיית הסינוור. כל העיצוב של החזיתות נבע מתוך ניתוח וחשיבה לבעיית הסינוור.
מלי פולישוק : מה עומק המרפסת?
מנדי רוטברד : בין 2-3 למטרים.
מיקי זיידמן : האם ניוד הזכויות העתידי הוא בסמכות מקומית או מחוזית?
אורלי אראל : זה תלוי מאיזה בנין מניידים, כעת מוצג הפוטנציאל לתוספת הגובה כדי שלא נצטרך להגיע שוב לעדכן את תוכנית העיצוב, התכנית עדיין לא מקודמת. כשהתכנית תגיע לדיון, נדון בזה.
שושנה בר-לב : בקשה של אגף הכנסים תנאי לחתימה על תוכנית העיצוב יהיה חתימה על חוזה הקמה של השטחים הציבוריים.
הצבעה :
בעד : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס
דורון ספיר : תכנית העיצוב אושרה.

בישיבתה מספר 0031-222' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים :

1. טרם נקבע שימוש לשטחים הציבוריים. התכנון יובא בפני הוועדה לאחר קביעת השימוש על ידי הגורמים העירוניים ולא יהווה תנאי להיתר בניה למגדל.
במסגרת תכנית העיצוב יוצגו שטחי איכותיים ויעמדו בדרישות הבאות: קומת השטחים הציבוריים לא תרד מגובה של 4.5 מ' ועד 6 מ' ברוטו. לא יוצמדו לשטחים אילו מתקנים טכניים. תתאפשר פתיחת חלונות בכל החזיתות ולא יאווררו כל מתקנים טכניים לכיוון החלונות.
2. הטמעת הנחיות היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדיר :
תמהיל יח"ד יותאם לסעיפים הרלוונטיים בהוראות התוכנית ולא תתאפשר סטייה מהן ובמיוחד לעניין שטח יחידת דיר ממוצעת, אחוז הדירות הקטנות וכן שטח הממוצע של הדירות בהישג יד.
התמהיל שהוגש מורכב מדירות קטנות מאוד וגדולות מאוד בעיקרו. כדי לייצר תמהיל מגוון יש לשלב דירות בינוניות במגוון גדלים.
לפיכך נדרש לשנות את תמהיל יחידות הדיר כך שיכיל 15-25% יחידות דיר בינוניות ששטחן נע בין 65-80 מ"ר וכ-15%-25% דירות גדולות ששטחן נע בין 80-100 מ"ר.
3. מבנה המסד יתאים למבנים הסמוכים בגובה הקולונדה, מספר וגובה הקומות וגובה הגג והמעקה
4. הצגת חלופה לכניסה זמנית לכלי רכב למגרש או קבלת החלטה אחרת בנושא
5. אישור הגורמים הבאים :
א. אגף מבני ציבור, אגף הנכסים לנושא השטחים הציבוריים הבנויים וחתימה על חוזה הקמה.
ב. אדריכל העיר לנושאים הבאים :

- גובה מבנה וקומות המסד תוך התאמה למבנים במרחב
- שימוש בצמחיה בחזיתות תוך הצגת פרט ברור כולל התייחסות לנושא התפעול
- תכנית פיתוח כולל מיקום חניות אופניים ואופן התחברות ליתר המגרשים
- הצגת מסתורי כביסה לכל הדירות
- מיקום סגירות חורף
- שטחי המסחר בקומת הקרקע
- ג. מחלקת תנועה כולל התייחסות לחניות אופניים בפיתוח ובמרתף
- ד. שדרת קריה כולל התייחסות למעבר מערכות תת קרקעיות ותיאום שלביות למדרכות זמניות.
- ה. היחידה לאיכות הסביבה כולל לפתרון שונה לאוורור מתקנים טכניים שאינו בסמיכות לחלונות לפתיחה של השטחים הציבוריים.
- ו. אגרונום העיריה תוך מתן הוראות לשימור ושמירה על העץ בזמן העבודות.

משתתפים : דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4918(1) - מנחם בגין 64	07/12/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	17 - - 0031-222