

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

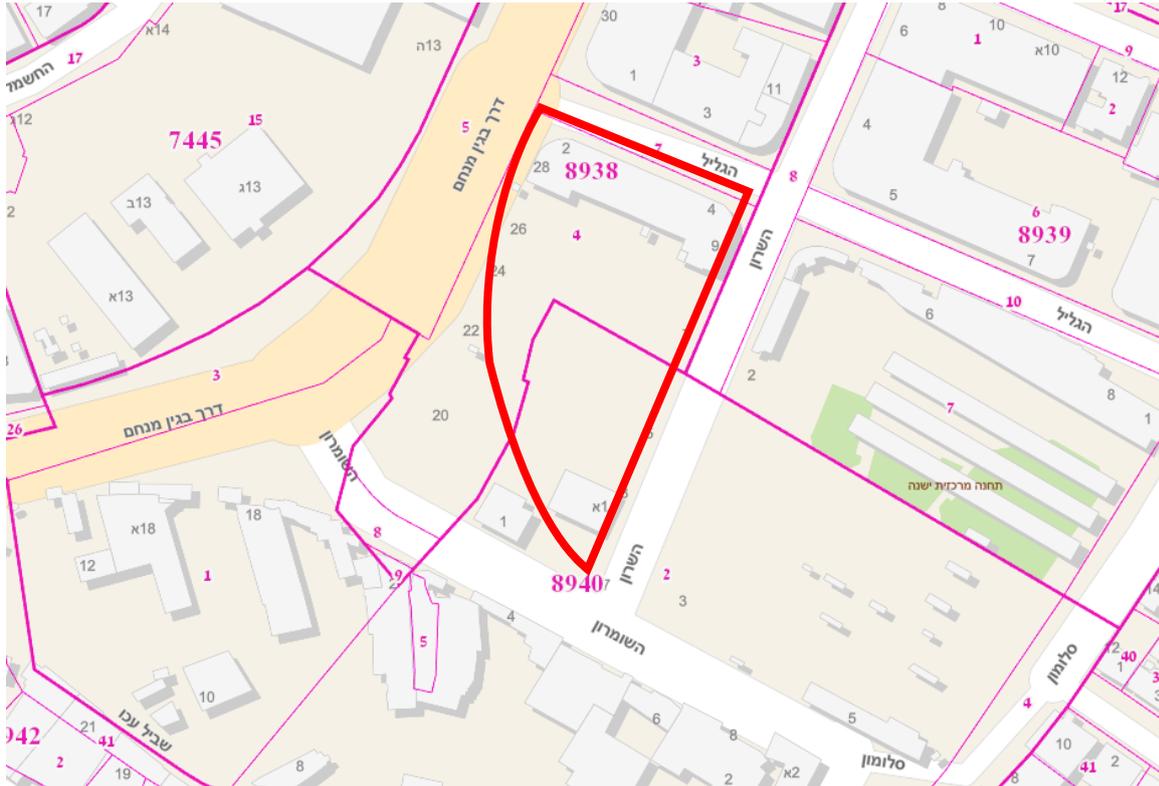
מרחב שומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה)

גבולות:

רחוב הגליל, דרך מנחם בגין, רחוב השרון, רחוב השומרון

כתובת:

דרך בגין 20,22,24,26,28, הגליל 2,4, השרון 1,3,5,7,9 והשומרון 1



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק	-	2	
8938	מוסדר	חלק	-	4 (בעתיד חלקה 101 בשלמותה)	

שטח התכנית:

2.845 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו מא
 יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ
 יום: לוינשטיין, שיכון ובינוי
 בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שטח הרוס מגודר

מצב תכנוני קיים:

1. תב"ע תקפה תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: משרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרך
2. תכנית איחוד וחלוקה למתחם 1 תא/4321 מס' 507-0909846 מרחב שומרון פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023.
3. כפיפות לתכניות מאושרת: תתל/71 ב ו תמא/4/2

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

מטרת התכנית הראשית הינה הקמת מע"ר מטרופוליני באזור נווה שאנן על ידי הקמת מבני מגורים ותעסוקה בשילוב מבנים לשימור ומבני ציבור, כל זאת תוך קידום תכנית עירונית לכלל הרחובות והשטחים הפתוחים.

במגרש מוצע הקמת מגדל תעסוקה בן 35 קומות בצומת הרחובות מנחם בגין והשומרון. המגרש נמצא בקרבה למספר אמצעים להסעת המונים: שלושת קווי הרקל, בסמיכות לתחנה מרכזית ולרכבת ישראל.

התכנית כוללת שינוי תוואי וחתך רחוב השומרון הקיים וקביעת דרך חדשה שתחפוץ את תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באופן שיאפשר ניצול חסכני של הקרקע ותכנון מיטבי של הבינוי בתחום התכנית.

המגדל מחבר בין הלב הציבורי של התב"ע (קמפוס בת שבע העתידי) לדרך ראשית (דרך מנחם בגין). הן ע"י השארת פינת הבניין בקומת הקרקע פתוחה לציבור, גישור על הבדל המפלסים בין דרך בגין לרח' השרון ויצירת טרסה קונוזולית רחבה שמתקשרת עם השפה האדריכלית של קמפוס בת שבע.

התכנית מציגה חלופה נוספת למגדל בתוספת 3 קומות משרדים וזאת בתנאי פרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 101 בתא שטח 1 בתחום תכנית השומרון מוצעת הקמת מגדל תעסוקה בן 38 קומות סה"כ כולל 2 קומות גג. (3 קומות מתוכן תפורסמה בהקלה כחלק מהיתר הבניה – יפורט בהמשך) הבניין ממוקם על מגרש הגובל ברחובות: הגליל, השרון, דרך בגין והשומרון; לצד הקו הירוק העתידי של הרכבת הקלה.

התכנון כולל: 2 קומות מסחר, 34 קומות תעסוקה, וקומה טכנית כפולה. בנוסף, מתוכננים עד 7 מרתפים לחניה ותפעול כולל הקמת מרתפים מתחת לזכות הדרך ברחוב השרון והגליל. הבניין המוצע בגובה 153 מ', 180 מ' מעל פני הים.

המגדל משמש למשרדים ומסחר. המסחר מתפרש על פני 3 קומות: ק.קרקע תחתונה הפונה לרחובות הגליל והשומרון, ק.קרקע עליונה הפונה לרחוב מנחם בגין וקומה ראשונה. מקומה שניה ומעלה – משרדים.

מתוכננת חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב בגין וחזיתות מסחריות חלקיות לאורך רחוב השומרון והגליל. החזית המסחרית הראשית לאורך רחוב מנחם בגין כוללת קולונדה לצד מדרכה רחבה ופיתוח נופי.

בנוסף, מתוכננת כניסה ייחודית למבנה, המשולבת עם פיתוח הנוף וממוקמת על פינת הרחובות: השרון ודרך מנחם בגין. כניסה זו מגשרת על הבדלי טופוגרפיה בין הרחובות, וכוללת טריבונה ישיבה רחבה ומרפסת מקורה שדרכה ניתן להיכנס למבואת המשרדים ולמסחר. כמו כן, למבואת המשרדים כניסה נוספת מדרך בגין.

מתוכננים עד 7 מפלסי מרתף בתכסית של כ- 82% משטח המגרש. המרתפים בנויים בחלקם מתחת לרחובות הגליל והשרון (בשטח של כ 1,400 מ"ר לקומה). – וזאת בהתאם לתב"ע ובתיאום עם אגף הנכסים ותכנון הרחובות העירוניים.

כניסה ויציאת כלי רכב לכלל החניון, תהיה מרחוב השרון. בנוסף, שליש מחניות האופניים המתוכננות ימוקמו במפלס הקרקע כחלק מפיתוח השטח. מערך הפסולת בפרויקט הינו פנאומטי ומתבסס על חיבור המגדל על כל ייעודיו אל אתר הקצה במגרש השכן (100). בשלב א' (עד שמגרש 100 יצא לפועל) פינוי אשפה ע"י דחסנית על רחוב השרון. בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן שטח לא מבונה לחלחול מי נגר כ- 18.8% משטח המגרש. בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים.

כחלק מתכנית העיצוב מוצגת חלופה נוספת שלטובת מימושה נדרש אישור הוועדה

המקומית להקלות במסגרת היתר הבניה. החלופה כוללת:

תוספת 3 קומות (2 קומות משרדים ופיצול של קומת טכנית גבוהה ל 2 קומות) ללא תוספת שטחים.

התב"ע מאפשרת בנייה עד גובה של 180 מ' מעל פני הים, על מנת להגיע למקסימום גובה ולקבל מגדל עם פרופורציות טמירות ונכונות, תפורסם במסגרת היתר בניה הקלה לתוספת של 3 קומות עליונות כך שהמגדל יכלול 38 קומות סה"כ מעל הקרקע (כולל 2 קומות גג).

הדמיות המבנים

הדמיה מדרך בגין (בקו אדום ללא הקלה)



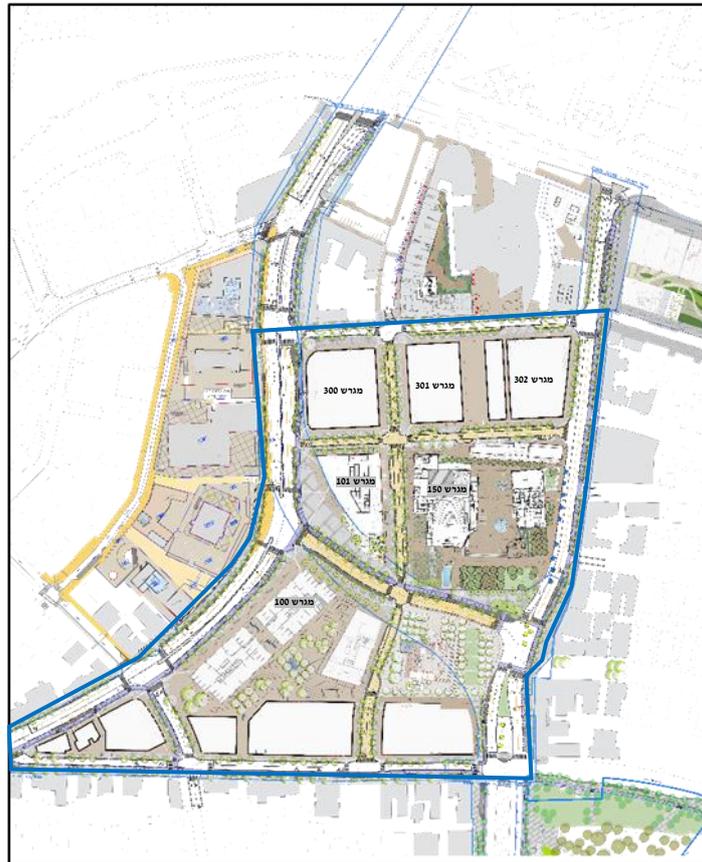
הדמיה מרחוב השומרון (בקו אדום ללא הקלה)





הדמיה מקרוב של הכניסה למבנה

תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי - מבנה תעסוקה בן 38 קומות, לשימוש מסחר ומשרדים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

בין הרחובות הגובלים במגרש יש הפרש מפלסים ניכר. לכן, תוכננה כניסה ייחודית למבנה, אשר ממוקמת על פינת הרחובות: השרון ודרך מנחם בגין. כניסה זו מגשרת על הבדלי הטופוגרפיה בין הרחובות, וכוללת טריבונוה רחבה ומרפסת מקורה שדרכה ניתן להיכנס למבואת המשרדים ולמסחר.

קומות הקרקע של המבנה תשמשנה למסחר ולמבואת משרדים.

בבינוי לצד דרך בגין, מס' הקומות ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ביחס לדרך בגין בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרשים. לכן, יכול וקומת הקרקע תהיה במס' מפלסים ביחס לרחובות הסובבים כאמור בסעיף 4.2 ב בתוכנית תא/4321. בכל מקרה הכניסות למבנה והחזיתות המסחריות תהיינה רציפות למפלס הרחוב ולא תתאפשר הקמת רמפה ומדרגות בכניסה לשימושים. כל זאת למעט הטריבונוה והרמפה המובילה מרחוב מנחם בגין ועד למפלס +28.00 (אבסולוטי) מעל לפינת הרחובות השומרון מנחם בגין והשרון. מעל קומות הקרקע מתוכננות 35 קומות משרדים + קומה טכנית כפולה. גובה המבנה 153 מ' מעל מפלס קומת הקרקע העליונה ו-180 מ' מעל פני הים.

ללא הקלה: מעל קומות הקרקע מתוכננות 32 קומות משרדים + קומה טכנית כפולה. גובה המבנה 146 מ' מעל מפלס קומת הקרקע העליונה ו-172 מ' מעל פני הים. סה"כ 35 קומות.

המתואר מעלה הינו בהתאם להוראות התב"ע.

גובה ק.קרקע עליונה הפונה לרחוב מנחם בגין נע בין 5.80-7.00 מ' עקב הבדלי טופוגרפיה, גובה ק.קרקע תחתונה לרחוב השרון כ-5.00 מ' וגובה קומה טיפוסית 3.90 מ'.

- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4321 רחוב הגליל/צפון 3 מ', רחוב השרון/מזרח 5 מטר, דרך בגין מנחם משתלב עם רחוב השומרון/דרום מערב קו בניין משתנה -מינימום 0.5 מקסימום 2.3 מטר.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

- א. **חומרים** - חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, עץ ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. פינים מאלומיניום בולטים עד 30 ס"מ מקו בניין בהתאם לתב"ע מתחם 1.
- תנאי להיות בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.
- ב. **מרפסות** – המרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין וכחלק מעיצוב החזיתות. בקומה ראשונה מתוכננת מרפסת המיועדת לשמש את המסחר ומותאמת אדריכלית לעיצוב חזית המבנה ולכניסה המרשימה שלו. בנוסף מתוכננות 4 גריעות לגובה המגדל המשמשות את שטחי התעסוקה.
- ג. **שילוט** - השילוט אשר יאושר על ידי וועדת השילוט העירונית
- ד. **חזית חמישית** - כל הגגות החשופים יטופלו בהתאם לדרישות בניה ירוקה ואיכות הסביבה וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

ה. **תאורה אדריכלית** - מוצעת תאורה אדריכלית מינימאלית המשולבת באופן צנוע על גבי חזיתות המבנה. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה לא תותר תאורת הצפה למבנה.

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים** - בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרשים בבינוי לצד דרך בגין, קומת הקרקע הינה בשני מפלסים ביחס לרחובות הסובבים. ישנה ק. קרקע תחתונה לרחוב השרון וק. קרקע עליונה לרחוב מנחם בגין. קומות הקרקע מכילות את השימושים הבאים: שטחי מסחר, מבואת כניסה למשרדים, חדרי שירות שימשו לצורך תפעולו של המבנה, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות וכן שטחי שירות הנלווים לשטחים עיקריים שבמבנה. הכניסה הראשית למבואת המשרדים מרחוב מנחם בגין ומטריבונה רחבה הנמצאת בפינת הרחובות השרון ודרך מנחם בגין. הכניסות למסחר תהיינה ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות השרון ודרך מנחם בגין. בנוסף, תהיה כניסה דרך המבנה עצמו במפלס העליון- ק.הקרקע העליונה. כניסה ויציאת רכבים, ורכבים תפעוליים אל המרתף תיעשה דרך רמפה הנמצאת בתוך המבנה מרחוב השרון.

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

התכנית מציעה כניסה לחניון דרך רמפה מרחוב השרון. כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות/דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. חניית רכב דו גלגלי ואופניים מתוכננות במרתפים ובנוסף, כשליש מסך חניות האופניים מתוכננות בפיתוח בקומת הקרקע. בהתאם למותר בתכנית הראשית ובכפוף להסדרה ניכסית ניתן יהיה להקים מרתפי החניה מתחת לזכות הדרך ברחוב השרון והגליל. החניות המתוכננות מתחת לזכות הדרך לא יוצמדו. בהתאם לתכנית הראשית יתאפשר חיבור המרתפים למגרשים הגובלים, התכנון יאפשר חיבור ומעבר לרכבים למגרשים הגובלים וכן זיקת הנאה הדדית לרכבים והולכי רגל שתמומש רק לעט חיבור המרתפים. הכל בכפוף להסדר נכסים עם בעלי הקרקע. בנוסף, יתאפשר מעבר תשתיות מתחת לרחוב השומרון בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. תכנון הרחובות יהיה בהתאם לתכנית העירונית "השומרון" **היזם מבקש** לקדם במגרש תקן חניה של 1: 240 לתעסוקה, 1: 250 למסחר ו 1: 250 לאופניים,

המלצת מהנדס העיר ואגף התנועה לתכנן את החניה במגרש בהתאם למדיניות העירונית למע"ר מטרופוליני

תעסוקה 350: 1

מסחר 0

תקן לאופניים 1: 100

כמו כן – אין לציין במאזן החניה שימושים שאינם מבוקשים כחלק מהתכנית יש למקם חניות אופנועים במרתפים העליונים.

הנושא מובא להחלטת הוועדה

מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים - מערכות טכניות ימוקמו במרתף ועל גג הבניין. בנוסף, בקומת הגלריה – הנמצאת מעל קומת הקרקע העליונה, כולל חדר גנרטור הממוקם בצד המערבי של הבניין.

ב. תאים פוטוולטאים - מיקסום שטח הגג אשר איננו מוצלל לייצור אנרגיה סולארית – PV. נצילות פאנלים (באחוזים) כתלות בהפניה והטייה. רמות קרינה גבוהות על מישור בעונת הקיץ מאפשרות שילוב יעיל של פאנלים סולאריים על גגות.

א. מערכות מיזוג אוויר - קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.

לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

ב. איורור חניונים ושטחים מסחריים – הכנסת האויר מהחניונים תיעשה לאורך רמפת הולכי הרגל, כחלק מהטריבונוה. הוצאת האויר מהחניונים תיעשה דרך החזיתות, באמצעות רפפה אופקית לכיוון צפון - לרח' הגליל – 7 מ' מעל שהיית ומעבר הולכי רגל, הכנסת אוויר קומתית תיעשה באמצעות רפפות קומתיות. שטחים מסחריים יאווררו באמצעות מנדפים אל גג המבנה עד לגובה 2 מ' לפחות מעל הגג העליון. הכל יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – מערך הפסולת בפרויקט הינו פנאומטי ומתבסס על חיבור המגדל על כל ייעודיו אל אתר הקצה במגרש השכן (מגרש 100). בשלב א' (עד שמגרש 100 יצא לפועל) פינוי האשפה יתבצע ממגרש 101 על ידי דחסנית. פינוי האשפה המעורבת מהדחסנית יתבצע על רחוב השרון.

התשתית הפנאומטית במגדל תכלול חיבור פיצול ל-2 זרמי פסולת אריות. בשלב ב', פינוי זרמים אלו יתבצע מאתר הקצה - ממגרש 100. כמו כן, יינתן מענה לפסולת גושית, נייר וקרטון בתחומי המגרש.

כחלק מדרך מאושרת יותר מעבר תשתיות לרבות הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, כבלים, טלפון, צנרת לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. כמו כן, תותר הקמת רשת

צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פניאומטי לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי עבור איסוף וריכוז הפסולת בכפוף לאגף הנכסים, צוות תכנון עירוני, אגף התברואה ונתע לנושא זה. בנושא המחזור – חדרי המחזור יהיו בנפרד לכל בניין, לאחר הקמת המערכת הפנאומטית.

הנחיות אקוסטיות - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה. בשלב הבקשה להיתר תוגש חו"ד אקוסטית לפרויקט או לשלבים/מבנים השונים. חו"ד תכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים האקוסטיים בשלב ההקמה ובשלב התפעול, בכפוף להנחיות חו"ד זו, תוך התייחסות להשפעות ההדדיות בפרויקט עם ריבוי שימושים: מסחר, משרדים ומגורים ולהשפעות על הסביבה וממנה בהתבסס על עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. תכנון המערכות האלקטרו-מכניות: מיקום המערכות, האמצעים האקוסטיים ורמות הרעש בפרויקט תתוכננה בכפוף למפורט בחו"ד זו.

ד. כיבוי אש –

רחבות כיבוי האש יהיו בהתאם לתכנון הרחובות העירוני מרחב"השומרון" ובתאום איתם- לא תתאפשר פגיעה בפיתוח לטובת מיקום הרחבות אל אשילובם בתכנון העירוני.

שילוב ברזי סניקה בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום ייקבע בהמשך ע"י מהנדס בטיחות אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת מכיוון דרום מזרחי לבניין, על רחוב השרון ותתואם עם אדריכל העיר וצוות התכנון העירוני לרחובות ונתע.

ה. **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:**

הבנייה תיעשה בשלב 1; כאשר, רק מערכת פינוי האשפה הפנאומטית תבוצע בשלב עתידי, כאשר מגרש 100 יושלם. ישנו פתרון זמני לפינוי האשפה עד להקמת המערכת האמורה במגרש 100 הכוללת שני שלבים:

שלב א': כולל פתרון אשפה על רחוב השרון – שם ימוקם חדר אשפה זמני כולל כניסה לדחסנית אשפה, אשר במצב הסופי אזור זה יהיה אזור מסחרי.

שלב ב': כולל מערכת פינוי אשפה פנאומטית (פירוט למערכת ניתן מעלה בקטגוריית מערכות, סעיף ה' אצירה ופינוי אשפה, מיחזור).

בשל היתר הבניה תוגש התחייבות היזמים להשלמת שלב ב' לכשיבנה המגרש הסמוך

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:** רוחב המדרכות לרבות רצועות הנטיעות והשירות לא יפחת מ- 2.5 מ'. שטח הקולונדה והמעברים המקורים יפותח כהמשך רציף של המדרכות הגובלות במפלס הפיתוח ויובטח מעבר רציף והמשכי ללא חסימות.
- לא תותר הקמת גדרות בין חזיתות מסחריות לבין שטח אשר הוגדר לטובת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. המעברים המסומנים כזיקת הנאה לא יהיו מקורים למעט הקולונדה.
- מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו במפלס פני המדרכה הגובלת.
- כל זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה פתוחות כל שעות היממה וכל ימות השבוע והשנה.
- כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקת העיריה. חתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה. כתנאי לחתימה על התכנית יש להציג הסכמות עם אגף שפע ואגף ההכנסות לנושא.
- ב. ריצופים:** פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב ויהיו בהתאם לפרטים שיעשה בהם שימוש ברחובות ההקפיים ובאישור הגורמים העירוניים – תכנון הרחובות ושפע.
- ג. שבילי אופניים:** יבוצע שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' בדופן המזרחית של דרך בגין. השביל יפותח באופן המשכי למערכת שבילי האופניים העירונית, ולפי הסטנדרט של הרחוב כולו.
- ברצועות העזר של הרחובות הסובבים יוצבו חניות אופניים לפי הסטנדרט העירוני. חניות אופניים בתחום המגרש הפרטי יתוכננו בשני מוקדים: דופן מנחם בגין ודופן רחוב השרון. מתקני האופניים יהיו לפי הסטנדרט העירוני.

3.2 פיתוח השטח**א. כללי:**

- בכל תחום תכנית השומרון מקודם תכנון עירוני לרחובות ולשצ"פים, התכנון במגרש תואם את רוח הדברים ומטמיע את התכנון העירוני.
- בחזית מפגש דרך מנחם בגין ורחוב השומרון יפותחו טריבונוט המשלבות נטיעות, שתפקידן לחבר בין מפלס רחוב השומרון למפלס המרפסת של המבנה הפונה לפינת הרחובות ומהווה חלק מהמבנה עצמו אך פתוחה לפיתוח ונותנת תצפית ייחודית אל ומהמבנה. הטריבונוט יהוו מוקד מרחבי המתווך בין המגרש הפרטי לשטחים הציבוריים המשמעותיים המתוכננים במרחב.
- ב. נטיעות וצל:**
- יינטעו עצים בעומק מינימלי לכל בית גידול ו/או מילוי אדמת גן – של- 1.5 מ'. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בגודל מינימלי 8 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.

במקום חמשת העצים שנמצאים ברחוב הגליל (בקטע שבין רחוב מנתם בגין לרחוב השרון) ואשר יש צורך לכרות אותם, לצורך ביצוע חפירת המרתף של הבניין, ישתלו 5 עצים חדשים. העצים יהיו עצים בוגרים, בגודל 10. סוג העצים יהיה בהתאם לבחירת צוות התכנון העירוני ובהתאם לשאר העצים שישתלו במתחם. העצים ישתלו בבית גידול רציף בכל רוחב המדרכה על גבי ארגזי מבנה לפי סטנדרט עירוני שייבחר לקראת הביצוע כך שיאפשר את המשך התפתחותם של העצים. מיימדי בית הגידול בהתאם לתיאום המערכות של הצוות העירוני.

ד. נגר עילי:

שטח פנוי מבניה במגרש בשיעור של 18.8% משטח המגרש ונמצאים על רצועה רחבה מערבית למגדל – גבול דרך בגין. הפיתוח הנופי יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הבניה הירוקה וימקסם את האפשרות לחילחול בתאום עם אדריכל העיר הצוות העירוני והמחלקה לבניה ירוקה.

4. מאפייני בניה ירוקה

א. דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

ב. יעילות אנרגטית

LEED Gold הפרויקט יעמוד בדירוג

קיץ: הצללות אנכיות מתוכננים כחלק ממעטפת הבניין על מנת להצל מהזוויות הנמוכות של השמש.

מעטפת מתקדמת: חזיתות הפרויקט יורכבו מזיגוג סלקטיבי בידודי העומד בדרישות התרמיות של ת"י 1045 לכלל השימושים הרלוונטיים. זיגוג זה יפחית את מעבר החום כלפי החלל הפנימי ויאפשר חסימה של קרינת השמש הישירה בעונה החמה. מערכת התריסים משולבת המצילה על פנים החלל מפני השמש וחוסמת את קרינת השמש לפני כניסתה לחלל הממוזג.

חורף: חזית דרום מזרחית גדולה המאפשרת כניסה קרני שמש נמוכות בעונת החורף לחימום פסיבי של המבנה בשעות הבוקר.

א. ניהול מי נגר

מאגר השהייה נמצא באזור הצפון מזרחי בקומות החניונים ומנוקז על ידי משאבות, כאשר בקומת הקרקע המים נשפכים בנקודה הנמוכה ביותר ומתרחקים מהבניין. פתרונות מוצעים לטיפול בנגר יועברו לאישור מנהל תכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.

הפתרונות יאפשרו עמידה בדרישות תמ"א 1 ומנהל התכנון, כאשר מגרש בשטח של עד 5 דונם נדרש לטפל ב-50% מנפח הנגר היממתי בהסתברות חזרה של 2%, על פי מחשבון מנהל התכנון.

ב. חסכון במים

מעל 25% צמצום שימוש במים שפירים בפרויקט (לא כולל השקיה) לעומת מקרה הייחוס המוגדר בדירוג LEED באמצעות קבועות אינסטלציה חסכוניות. חיסכון

מקסימלי בצרכי ההשקיה של הפרויקט באמצעות שימוש בצמחייה חסכונית במים ושיטות השקיה יעילות. שימוש במקורות מים חלופיים עבור השקיית הגינון.

ג. דו"ח תרמי עקרוני

תכנון המבנה יכלול מענה לת"י 1045 לחלקי הבניין השונים: קיר חוץ שאינו חלון, בידוד גג, התייחסות למרפסות ואזורים הגובלים בחללים שאינם ממוזגים וגשרים תרמיים. דו"ח תרמי מצורף כנספח.

ד. ריצופים

פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינן ופרטים דומים. פרק זה כפוף לאישור נספח קיימות.

ה. קרינה

נישמר מרחק של כ-4.5 מטרים לפחות בין חדר שנאים לאזור השהייה הקרוב. בשלב היתר הבניה תוגש לרשות לאיכות הסביבה בתל אביב סימולציית שטף מגנטי מחדרי השנאים ומשאר מקורות החשמל בפרויקט לעמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

ו. אסבסט

האסבסט באתר פונה במסגרת היתר ההריסה שכבר בוצע והסתיים.

זיהום קרקע

עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מיום 19.6.2022 יש לכלול בהיתר את התנאים הבאים

1. חקירת הקרקע תושלם כשלב מקדים לכל פעולת חפירה ודיפון באתר.
 2. לאחר הריסת המבנה, ללא רצפות יש להשלים את חקירת הקרקע לרבות דיגום הקרקע, תיחום הזיהום, אם ימצא, וטיפול בו.
- ובכפוף למכתב מיום 27.1.2022 המתייחס למיקום דיגומי גז קרקע והוספת נקודת דיגום.

5. גמישות:

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

7. תנאים להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר כולל תאום סופי לטיפול בחזית לרחוב השומרון, חומרי הגמר בחזיתות.
- התייחסות אגרונום העיריה לבתי גידול ברחוב הגליל חלף עצים קיימים שנעקרים
- סימון זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הרחוב בכל השטחים הפתוחים – בהתאם לתכנית העיצוב
- סימון זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים והולכי רגל במרתפים לטובת חיבור תת קרקעי למגרשים גובלים. יש להציג כחלק מהיתר הבניה אפשרות פיזית לחיבור

ומעבר רכבים. זיקת ההנאה והחיבור ימומשו רק בשלב הקמת המרתפים במגרשים הגובלים.

- חתימה על הסכם מול גורמי העירייה בנוגע לאחזקת השטחים הפתוחים.
- אישור אגף הנכסים להקמת חניונים מתחת לזכות הדרך
- אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח

חו"ד צוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון דרום ויפו ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תנועה ותחבורה: עדכון תקן החניה לתעסוקה בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואגף התנועה המפורטת בדרפט.
2. קבלת אישור סופי של הגורמים הבאים:
 - אדריכל העיר לפיתוח ועיצוב החזיתות וחומרי הגמר
 - אגף הנכסים להקמת החניון מתחת לזכות הדרך והחיבור של המערכת הפנאומטית לשינוע פסולת ומחזור.
 - אגף התנועה לנספח התנועה כולל פתרון מתואם לחניות האופניים, תיאום גישה ומיקום למעלית אופניים בקומות המרתף ותיאום חניות אופניים בפיתוח, סימון זיקות הנאה ברחובות ובמרתפים כולל אפשרות למעבר רכבים בתת הקרקע למגרשים גובלים.
 - היחידה לתכנון בר קיימא
 - אגף תברואה כולל התייחסות לשלביית ולפינוי הפנאומטי.
 - אישור צוות התכנון העירוני לפיתוח מרחב השומרון – לתאום התכנון המוצע במסגרת תכנית העיצוב עם התכנון העירוני לרחובות כולל קביעת פרט לנטיעת העצים ברחוב הגליל בבית גידול רציף לכל רוחב המדרכה וזאת חלף עצים שנעקרים לטובת הקמת המרתף מתחת לזכות הדרך.
 - אישור נת"ע לתאום התכנון עם הרכבת הקלה כולל התייחסות לנושא המעבר הפניאומטי ברחוב השומרון.
 - אגף ההכנסות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23/ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: תוכנית עיצוב למרחב השומרון, לפני כשנה הפקדנו 4 תוכניות של איחוד וחלוקה מתחם 1 היא תוכנית שאושרה למתן תוקף לעומת שאר המתחמים שיש לדון בהם להתנגדויות. תוכנית העיצוב הזו מתוך מתחם 1 שאושר למתן תוקף. זהו מגדל לתעסוקה בלבד.

משה צור: הבנין הוא בנין מלבן שנתנו חזיתות חוסכות אנרגיה, הוספנו את הטריבונוט שיושבים בהפסקות צהרים וחשבנו לשחזר את זה על חשבון המגרש מבלי לפגוע במדרכות לתת את הטריבונוט העירונית. מרחב שנותן אירוע ציבורי בפרויקט שמורכב מכמה חלקים כמו בת שבע. הבנין הזה נותן ייחודיות.

מנדי רוטברד: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

שושנה בר לב: ישנה מחלוקת בין היזם לביננו בנושא החניה. ישנה המלצת אגף התנועה ומה"ע היות ואנחנו מבקשים להיות ב-1/350 לתעסוקה אפס למסחר, הפער בין העירייה לבין היזם הוא כ-100 מקומות חניה.

מלי פולישוק: בת שבע מה המרחק מהבנין המאסיבי למתחם בת שבע והאם לא עושה חומה למתחם בת שבע.

מנדי רוטברד: ההיפך פתחנו את כל הפינה ויצרנו מקומות ישיבה שאפשר מהם לצפות.

שושנה בר לב: נושא החניה הוא אקוטי מדובר על מרחב השומרון. חשוב להקפיד על נושא החניה ומאחר כל מבנה מגיע עם הרבה חניות ונגיע עם רכבים רבים שהסתובבו שלא לצורך. לנושא של בת שבע, החניה מתחת לזכות הדרך אמורה להיות חניה שאינה מוצמדת ואנחנו מבקשים שהיא תהיה חניה ציבורית פתוחה שהיזם יקבע. במחלוקת שלנו מה"ע הציע לקחת קומת מרתף עליונה שיש בה חניונים ולתת לאחוזת החוף במחירי אחוזות החוף לתושבים. היזם לא הסכים לזה, מדובר כ-40 חניות. מעבר מדובר

במגדל לתעסוקה ומגיעים כ 200 מקומות חניה שיכולים לשרת את הציבור בשעות הלילה ואנחנו רוצים שגם באי בת שבע יגיעו בתחבורה ציבורית ובאופניים, יש שם רכבת כבדה ותחנה מרכזית שבילי אופניים. אלון הרשקוביץ: אוסיף שיש במגרש הסמוך חניות ציבוריות שנקבעו במסגרת התב"ע.

חן אריאלי: האם יש תכנון לשימוש בגגות?
מנדי רוטברד: יש גג אחד הוא מוקטן כי גם החלק העליון נתנו נפח לטובת מרפסות. הגג העליון ביותר הוא גג כחול יש שכבה משהה, אם יהיו שטחים ומערכות גם שם אנחנו ניתן.
22 מטרים

חן לוינשטיין מלוינשטיין: התייעצנו עם יועץ התנועה יש קושי להכניס 2 חניונים כאן לא ניתן לעשות פה. לכן נתנו פתרונות אחד שבשעות הערב ניתן מחיר אחוזות החוף לתושבים 21 לאפשר בתבע להפוך את אחד המרתפים לשטח עיקרי ולעשות את השימושים שאפשר לעשות מעל הקרקע.

שושנה בר לב: החניונים מתחילים ב-3 הם לא חניונים עליונים, קומות נמוכות ואנחנו לא ממליצים על אף אחד מהפתרונות הללו. אנחנו מבקשים לשמור על כל התקנים, יש לנו מדיניות למע"ר מטרופוליני וחשוב לנו לשמור על זה בכל אחד מהפרויקטים.

חן אריאלי: לא מצוין בדרפט חנייות חשמליות.
שושנה בר לב: כן זה תמיד מופיע.

אלון הרשקוביץ: עדכון תקן החניה, קבלת אישור, מקריא מתוך הדרפט את כל התיקונים שהופיעו בהמלצת הצוות.

דורון ספיר: נמשיך בדיון בפנימי
דיון פנימי

דורון ספיר: מאשרים את תוכנית העצוב כפי שהוצגה לנו.

בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תנועה ותחבורה: עדכון תקן החניה לתעסוקה ותקן חניה לאופניים בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואגף התנועה המפורטת בדרפט.
2. להעביר את חניות האופנועים למרתף חניה עליון
3. קבלת אישור סופי של הגורמים הבאים:
 - אדריכל העיר לפיתוח ועיצוב החזיתות וחומרי הגמר
 - אגף הנכסים להקמת החניון מתחת לזכות הדרך והחיבור של המערכת הפנאומטית לשינוע פסולת ומחזור.
 - אגף התנועה לנספח התנועה כולל פתרון מתואם לחניות האופניים, תיאום גישה ומיקום למעלית אופניים בקומות המרתף ותיאום חניות אופניים בפיתוח, סימון זיקות הנאה ברחובות ובמרתפים כולל אפשרות למעבר רכבים בתת הקרקע למגרשים גובלים.
 - היחידה לתכנון בר קיימא בהתאם למדיניות המעודכנת
 - אגף תברואה כולל התייחסות לשלבויות ולפינוי הפנאומטי.
 - אישור צוות התכנון העירוני לפיתוח מרחב השומרון – לתאום התכנון המוצע במסגרת תכנית העיצוב עם התכנון העירוני לרחובות כולל קביעת פרט לנטיעת העצים ברחוב הגליל בבית גידול רציף לכל רוחב המדרכה וזאת חלף עצים שנעקרים לטובת הקמת המרתף מתחת לזכות הדרך.
 - אישור נת"ע לתאום התכנון עם הרכבת הקלה כולל התייחסות לנושא המעבר הפנאומטי ברחוב השומרון.
 - אגף ההכנסות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי