מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רחוב ריב"ל, יגיע כפיים, יד חרוצים

כתובת:

יגיע כפיים 6,8,10

יד חרוצים 11,12,13,15

ריב"ל 16,18,20,22,24,26

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	211,213,214,215,234,235	128

שטח התכנית:

13,893 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי- מור- סיוון אדריכלים

אדריכל השימור: שגב- סוקולצקי אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צור- וולף אדריכלים

מתכנן תנועה: ד.ג.ש הנדסה

יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ

יזם ובעלות: קרסו נדל"ן

מצב השטח בפועל:

קיימים 6 מבנים, מתוכם מבנה אחד לשימור

חלקה 214 - יד חרוצים 11- מבנה משרדים בן 5 קומות, קומת קרקע מסחרית

חלקה 215- יד חרוצים 11- מבנה משרדים של קומה אחת בשימוש אולם אירועים

חלקה 213- יד חרוצים 13- מבנה בן 5 קומות בשימוש משרדים, קומת קרקע מסחרית

חלקה 211- יד חרוצים 15- מבנה המוסך, בן קומה אחת, נמצא במרכז המבנה לשימור. המבנה לשימור בן 4 קומות בשימוש משרדי חברת קרסו, קומת קרקע מסחרית, אולמות רכב ומוסכים.

חלקה 234- יד חרוצים 12- מבנה משרדים בן 10 קומות, קומת קרקע מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו ("להלן: התכנית הראשית") קבעה הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. שני מגדלים בשימושים תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, ומגדל שלישי בשימוש מגורים. התכנית קבעה שימור ושיפוץ המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 ופיתוח המרחב הציבורי תוך חיזוק הקשר בתוכו וכן בינו לבין המרחב הסובב, זאת על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת רחוב יגיע כפיים. התכנית קבעה עירוב שימושים ברח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202 לצורך הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשים. התכנית קבעה תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 201- מתוכננים שני מגדלים:

מגדל מזרחי (A) בן 41 קומות בשימוש תעסוקה ומלונאות. במסד המבנה לשימור: קומת קרקע למסחר ושלוש קומות בשימושים: מסחר, מלונאות, משרדים, פנאי וכושר. קומת המגדל הראשונה מעל המבנה לשימור, תהיה בגובה שלא יפחת מ20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מגדל מערבי (B) בן 40 קומות מעל 4 קומות מסד, 3 קומות עבור שימוש ציבורי וקומת קרקע ציבורית ומסחרית. המגדל בשימוש מעורב של מסחר, שטחי ציבור בנויים, מגורים (דב"י) ותעסוקה.

במרחב שבין שני המגדלים מתוכננים שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, אליו מופנות חזיתות מסחריות ומבואה עבור המלון והמשרדים, בשילוב גינון ופינות ישיבה.

השטחים הפתוחים בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור 24/7.

במגרש 201 מתכוננים 5 קומות מרתף משותף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים מסחריים בשתי קומות המרתף העליונות. השימוש בשטח העיקרי בתת הקרקע בשתי קומות אלו יהיה תואם לשימושים במבנה לשימור, גובה מרתף ראשון- 7.4 מ', גובה מרתף שני- 4 מ'.

במגרש 202 מתוכנן מגדל מגורים בן 46 קומות מעל קומת מסד מסחרית. מתכוננים 6 קומות מרתף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים לרווחת הדיירים.

טבלת נתונים:

נתונים	תא/מק/4985	מתוכנן
	מגרש 201	
מסחר	לא יפחת מ-2,000 מ"ר	2,455 מ"ר
דב"י	75 יח"ד אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין	80 יח"ד ניוד של 5 יח"ד ממגרש 202

	המגרשים	
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים על קרקעיים	9,585 מ"ר
	שטחים תת קרקעיים- שטחי תפעול, טכניים, אחסנה אצירה ופינוי אשפה, שנאים, מיתוג וטרנספורמציה בהיקף של עד 15%.	עד 1435 מ"ר
	תקבע מרפסת גג- מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית	1,235 מ"ר מרפסת גג ציבורי. מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית.
	10% מסך השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתע"א.	מוצג כ-315 מ"ר
	תותר קומה ציבורית אחת עד 10 מ' גובה קומות מסד ציבוריות 4.5 מ' לפחות. קומת מגדל מיוחדת בגובה עד 6.5 מ'	קומה ציבורית אחת בגובה עד 10 מ' גובה קומות לא יפחת מ4.5 מ' ברוטו קומה עליונה בגובה עד 6.5 מ' (קומה ראשונה במגדל)
מרפסות מגורים	בתע"א יקבע שטחן ומיקום	12 מ"ר כפול 80 יח"ד=960 מ"ר
גובה קומות	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מגדל טיפוסית עד 3.8 מ'	קומת קרקע עד 6 מ'. מגדל A+B- קומה טיפוסית עד 3.8 מ'
גובה קומות מיוחדות	יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' ויקבעו בתע"א	מגדל A- 4 קומות עליונות מוגבהות מגדל B- קומה תחתונה ציבורית + 3 קומות במגדל, כפי שיקבע בתע"א זו. גובה הקומות המיוחדות עד 6.5 מ'
שימוש מלונאי	אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון. השימוש המלונאי הינו לשיקול דעת הועדה בשלב תע"א ובהתאם להנחיות מה"ע	מלון עירוני הכולל כ-100 חדרים בבעלות אחודה. שטח המלון יהיה עד 5,000 מ"ר, אופן פרישת שטחי המלון וחלוקתם בין מגדל A לבין המבנה לשימור יקבע לעת אישור תע"א זו ובכל מקרה יתוכננו עד 6 קומות מלון במגדל. למלון מתוכננים שטחי מבואות ותמך, ללא שטחי הסעדה. המלון יוכל לקבל שירותים מעסקי המסחר לרבות הסעדה. שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, <u>שטחי המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל</u>

		שעות הפעילות.
מרפסות למלונאות	שטחה עד 8 מ"ר ושטחן הממוצע עד 6 מ"ר*מס' יח"ד בבניין	שטח מרפסת עד 8 מ"ר עד 8 מרפסות בקומה סה"כ מבוקש- 288 מ"ר
מגרש 202		
מגורים	335 יח"ד	330 יח"ד הועברו 5 יח"ד ממגרש זה למגרש 201
דב"י	69 יח"ד אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין המגרשים	64 יח"ד 5 יח"ד הועברו למגרש 201
מסחר	לא יפחת מ-500 מ"ר	500 מ"ר
מרפסות	בשטח עד 14 מ"ר ושטחן הממוצע עד 12 מ"ר*מס' יח"ד בבניין	12 מ"ר כפול 330 יח"ד=3,960 מ"ר
גובה קומה	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מסד/מגדל טיפוסית עד 3.8 מ' יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'	קומת קרקע- 6 מ' קומות 1-20 גובה קומה 3.25 מ' קומות 21-41 גובה קומה 3.3 מ' קומות 42-43 גובה קומה 3.67 מ' קומות 42-43 פנטהאוז גובה קומה עד 6.5 מ'.

שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת היתר בנייה

הדמיות המבנים

מס' החלטה	התוכן
23/07/2025	___-_____ תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
25-0016ב' - - 3	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח השטח

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח ביני (מ"ר)	שטח פיתוח (מ"ר)	1 עץ לכל 50 מ"ר פיתוח	עצים מתוכננים
201	9930	5760	4170	83.4	84
202	2400	1860	540	10.8	11
שטח הביני כולל רמפה, חניה, וקירות				סה"כ	95

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בתכנית

א. **תיאור כללי** –

התכנית כוללת שני מגדלים ומבנה לשימור במגרש הצפוני ומגדל מגורים במגרש הדרומי.

מגרש צפוני (201) –

מגדל A בשימוש מסחר, מלונאות ולתעסוקה מתכונן בחצר המבנה לשימור. בקומות התחתונות ימוקם גרעין ומערכות טכניות בלבד. מעל גובה המבנה לשימור מתוכנן מגדל הולך ומתרחב עד לשטח קומה מירבי. למגדל פינות מעוגלות לריכוך הצורניות, ביחד עם דירוג הקומות בחלק התחתון והעליון. עיצוב המגדל ישלב אלמנטי הצללה אנכיים ואופקיים בהתאם לכיווני השמש ובדומה למבנה לשימור.

מבנה לשימור בריב"ל 26 מתאפיין באדריכלות ברוטליסטית, הבלטת הקונסטרוקציה והדגשת המודול החוזר של מקצב העמודים והקורות. שימור מבנה זה יעשה מתוך הבנה לחשיבות ערכי הבינוי והמורשת של המבנה וההיסטוריה של חברת קרסו. המבנה בבעלות משפחות קרסו במשך דורות רבים ומהווה את לב התכנית. המבנה בצורת ח', בתוך החצר הפנימית שלו מתוכנן גרעין מגדל A ומעל לגג המבנה לשימור מתוכננות קומות המגדל. בתכנון ישמר נפח האגפים במלואם, תשמר המעטפת החיצונית בשלוש החזיתות, יערכו שיפוצים והשלמת אלמנטים חסרים. כמו כן ישומרו שני גרמי המדרגות הצפוני והמזרחי וכך גם המפלסים והמבואות. שימור חדר המדרגות הדרומי: תתאפשר גמישות בקבלת החלטה, כחלק מתהליך הרישוי, בכפוף לאישור מחלקת שימור. ישמר קו החזית הפנימית וקצב העמודים, תוך מתן פרשנות מודרנית באופן שיבטא את הפרוגרמה החדשה. המבנה לשימור יכלול פוקנציות שונות כגון: שטחי מסחר, מלונאות, חללי עבודה, סדנאות, תרבות, פנאי וספורט שיפרשו בארבעת קומות המבנה לשימור ובשתי קומות המרתף הראשונות.

מגדל B מתוכנן מעל 4 קומות מסד: קומת קרקע ושלוש קומות לשטחי ציבור. הקומה הרביעית הציבורית היא התחתונה במגדל ובה מתוכננת מרפסת גג. מעל מרפסת הגג הציבורית מתוכנן גג מחורר חלקית, לטובת מניעת נפילת חפצים שיצור מרפסת עם מעקה לשימוש מגדל B ובתאום עם אגף מבני ציבור. המגדל ישמש למסחר, דב"י ומשרדים. המגדל מתוכנן עם פינות מעוגלות והוא יתחיל בקומה מצומצמת שתלך ותגדל ככל שעולים בקומות. עיצוב המגדל ישלב אלמנטי הצללה אנכיים ואופקיים בהתאם לכיווני השמש.

מגרש דרומי (202) - מגדל C, מגדל למגורים, בקומת הקרקע מתוכנן מסחר מלווה רחוב. מסת המגדל תחולק ל 4 אגפים שיחולקו בחריץ באופן שיעצים את המימד האנכי שלו. עיצוב המגדל יתאפיין בקוים רכים ועגולים ובפינות מעוגלות. בחזית המגדל מתוכננים אלמנטים לבנים אטומים בעלי צורניות מעוגלת שמתכתבת עם עיצוב שני המגדלים ובשילוב קורות היקפיות שיעטפו את המבנה ויצרו קצב משתנה בחזית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה המבנים המקסימלי הוא 180 מ' מעל פני הים.

<u>תא שטח A201</u>:

<u>מגדל A</u>

מגדל בן 41 קומות כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור.

קומת קרקע: במבנה לשימור גובה קומות על פי הקיים.

במגדל: הלובי עד גובה המבנה לשימור הקיים.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'.

מבוקשות כ-4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' בקומות העליונות של המגדל.

קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מגדל B

מגדל בן 40 קומות.

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מסד לשטחי ציבור: לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו. שינויים לגובה קומה ציבורית ככל ויידרשו בהתאם לאילוצי בינוי ושימושים בכפוף לאישור אגף מבני ציבור.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'. יותרו עד ארבע קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ':

שתי קומות מעל המסד (האחת ציבורית והשניה למשרדים) ושתי קומות מיוחדות נוספות במגדל (מיקומן יקבע לעת אישור תע"א זו)

תא שטח 202:

מגדל C

בן 46 קומות

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מגדל טיפוסית: 3.25-3.70 מ' גובה משתנה.

מבוקשות שתי קומות עליונות מיוחדת שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'.

ג. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית

עבור תא שטח A201 מגדל A:

א. קו בניין למסד בהתאם לקו הבניין של המבנה לשימור:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל- 3.8 מ'.

דרומי לכיון רחוב יד חרוצים- 4 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976- 3.3 מ'.

קו בניין מערבי לכיוון השפ"פ- 4 מ'.

המרחק בין גרעין מגדל A למבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

ב. קו בניין למגדל A:

צפוני לכיון רח' ריב"ל- 10.1 מ'.

דרומי לכיון יד חרוצים- 11.5 מ'.

מזרחי לכיון חלקה 237 בגוש 6976 - 20.9 מ'.

קו בינוי מערבי לשפ"פ- 2 מ'.

עבור תא שטח A201 מגדל B:

א. קו בניין למסד:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל – 10.5 מ'.

דרומי לכיוון יד חרוצים- 4 מ' (בהמשך לקו הבניין של המבנה לשימור).

קו בניין מזרחי לכיון השפ"פ- 0 מ'.

מערבי לכיון יגיע כפיים – 0 מ'.

ב. קו בניין למגדל:

צפוני לכיון רחוב ריב"ל- 12 מ'.

דרומי לכיון רחוב יד חרוצים- 8 מ'.

קו בינוי מזרחי לכיון השפ"פ- משתנה כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

מערבי לכיון רחוב יגיע כפיים- 5 מ'.

<u>עבור תא שטח 202 מגדל C:</u>

<u>א. קו בניין למסד:</u>

צפוני לכיון רחוב יד חרוצים- 2.4 מ'.

דרומי לכיון חלקה 92 גוש 6976 – 5 מ'.

מזרחי לכיון חלקה 191 בגוש 6976 – 6 מ'.

מערבי לכיון רחוב יגיע כפיים- 0 מ'.

<u>א. קו בניין למגדל:</u>

צפוני לכיון רחוב יד חרוצים- 7.4 מ'.

דרומי לכיון חלקה 92 גוש 6976 – 9 מ'.

מזרחי לכיון חלקה 191 בגוש 6976 – 10 מ'.

מערבי לכיון רחוב יגיע כפיים- 5 מ'.

קו בניין תת קרקעי לפי המפורט בתשריט, תתאפשר חריגה של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת קרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור.

המרווח בין המגדלים לא יפחת מ-18 מ'.

המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח 201 A לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית) 410 יחידות דיור מתוכן:

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% חידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

התאמה לתמהיל לפי התכנית הראשית

תנאי בתכנית	גודל יח"ד	מס' יח"ד	אחוזים
לפחות 40%	עד 60 מ"ר	193	47.1%
עד 40%	עד 80 מ"ר	132	32.2%
	80-100 מ"ר	55	13.4%
עד 20%	מעל 100	30	7.3%
		410	100 %

תמהיל 144 יחידות דיור דב"י:

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
- 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר

- 22% חידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
- 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר

שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

ה. דיור בר השגה-

מתוכננות כ-144 דירות בהישג יד, מתוך 410 דירות בתכנית. דירות אלו יתקבלו במגדלים B ו C: במגדל B, 80 יח"ד דב"י בקומות 6-10, במגדל C 64 יח"ד דב"י בהפניות שונות ובקומות שונות.
היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40% ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. יחידות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בתכנית ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור.

ד. שטחים ציבוריים-

בתכנית מוקצים 9,585 מ"ר עיקרי ושירות לשטחים ציבוריים מבונים. בימים אלו מבוצעת בדיקת היתכנות לקאנטרי עירוני ומסחר (בקומת קרקע ובארבעת הקומות שמעליה). כ315 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שייקבע. גובה הקומות הציבוריות לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו. שינוי מהוראה זו יהיה באישור אגף מבני ציבור בהתאם לשימוש שייקבע. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם. סך השטח הציבורי בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי על קרקעי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי מבנה הציבור העל קרקעי הבנוי ובנוסף לשטחי החניה.
לשטחים הציבוריים במגרש 201 תתווסף מרפסת גג. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך. לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ3,600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
במסגרת חלופות התכנון ובהתאם לשימוש שייקבע ייבחנו מרפסות מקורות בקומות המסד וסגירת חורף לקומת הגג בתיאום אגף מבני ציבור ומחלקות העירייה.
במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יתוכננו פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.
מיקום והפרדת כניסות, מערכות תנועה ומערכות טכניות יתואמו מול אגף מבני ציבור.
תתאפשר פתיחת חלונות מלאה בשטחי הציבור. הפחתה מפתיחה מלאה תתאפשר רק באישור אגף מבני ציבור ובכפוף להצגת מגבלות טכניות.
שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות

מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

2.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>

א. חומרים –

מעטפת המבנים קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, בשילוב הצללות חיצוניות קבועות (אנכיות ואופקיות) שנועדו לצמצם את הקרינה החודרת למבנים ולמנוע החזרי קרינה וסנוור אל הסביבה. שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E ובדרגת רפלקטיביות עד- 14% (חיצונית). החזיתות הפנימיות של המבנה לשימור יטופלו בהתאם לחומריות בחזיתות הראשיות.

ב. מרפסות -

מרפסות למגורים ומלונאות בהתאם לתכנית הראשית, השטח העודף יחושב משטח עיקרי. שטחי המרפסות המבוקשים מופיעים בטבלת הנתונים ההשוואתית. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל שטחי הבנייה. המרפסות לא יבלטו מעבר לתכסית הקומה, יבנו בקווי הבניין ויכללו בשטח הקומה המותר.

ג. קומה טיפוסית:

שטח קומה מקסימלי: מגדל A- עד 1,800 מ"ר ברוטו, מגדל B- עד 2,000 מ"ר ברוטו, מגדל C- עד 900 מ"ר ברוטו. במגדלים A ו B קומות בשטח משתנה, קטנות יותר בחלק התחתון והעליון של המגדל ובכל מקרה שטחן אינו חורג משטחי הקומה המותרים. מגדל C משתנה בהתאם לתמהיל הדירות ואינו חורג מהשטח המותר, כולל מרפסות.

ד. מסתורי כביסה-

לכל הדירות במבנה מוצע פתרון לתליית כביסה במרפסות, המסתור מעוגן לצלע הסמויה של המרפסות ומאפשר תלייה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. תאורה אדריכלית

תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. פרגולות –

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (ידרש פרט אחיד לכל הבניין ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין), הפרגולות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בתקנות החוק לנושא.

2.3 <u>קומת הקרקע/ קומת הכניסה</u>

א. קומת הקרקע

החזית המסחרית (כמסומן בתשריט) תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ'. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע. פתיחת חזית במבנה לשימור תעשה בתאום עם מחלקת השימור.

ב. **כניסות המבנים**

מגדל A- הכניסה ללובי המשרדים והמלון תהיה מהשפ"פ

מבנה לשימור- הכניסה תהיה מתוך החצר הסובבת את מגדל A אל לובי פנימי. בקומת הקרקע מסחר מלווה רחובות-יד חרוצים וריב"ל, בנוסף מתכוננות כניסות למסחר מתוך החצר הפנימית. כניסה לחצר הפנימית תתאפשר מהכניסה ההיסטורית ברחוב ריב"ל. בדופן המזרחית זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 ברוחב 3.3 מטרים לחיבור בין רחוב יד חרוצים לריב"ל. תתאפשר הפנייה של שטחי מסחר לכיוון זה.

מגדל B- כניסה למגורים מרחוב יד חרוצים, כניסה למשרדים וכניסה לשטחי הציבור מרחוב יגיע כפיים. כניסה לחניון לרכב פרטי ומשאיות לתת הקרקע מרחוב יד חרוצים.

מגדל C- כניסה ללובי מגורים מרחוב יד חרוצים. כניסה לחניון לרכב פרטי לתת הקרקע ולמשאיות לאזור הפריקה במפלס הקרקע דרך רחוב יד חרוצים. הכניסות למבנים ולמסחר יהיו מלווים בגגונים לטובת הצללה ומיתון רוחות בהתאם להוראות החוק.

ג. **שטחים משותפים בנויים**

- חדרי אופנים ומלתחות יתכוננו בקומות המרתף ויכללו גישה באמצעות מדרגות ייעודיות לאופניים ו/או מעליות ייעודיות.
- שטחי רווחה לטובת הדיירים ימוקמו בקומות השונות וגם בקומות המרתף.
- מתקנים טכניים ימוקמו במרתפים, בקומות ובגגות ככל ולא מהווים מטרד לשטחי הציבור הבנויים.

2.4 <u>נגישות</u>

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

2.5 <u>תנועה</u>

א. במגרש 201 מתכוננים כ-5 קומות חנייה הכוללים: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת חדרים טכניים וחצר תפעולית עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה. לחניון רמפה אחת למשאיות ולרכבים פרטיים.

במגרש 202 מתוכננות כ-6 קומות חנייה הכוללות: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת שטחים טכניים. לחניון רמפה אחת לתת הקרקע לרכבים פרטיים בלבד.

ב. תקני החניה לרכב פרטי יהיו בהתאם לתקן התקף, המדיניות העירונית ובהתאם למדיניות שבח. תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית.

ג. תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר.

תעסוקה- 1:350, מגורים- ליח"ד 1:0.5 תקן מקסימום, קרי, ניתן לרדת מתקן זה. ליח"ד בשטח הקטן מ-50 מ"ר, ליח"ד דב"י ולמסחר תקן חניה 0

ד. חניות אופנועים- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תעסוקה- 1:100, מגורים- 1:5, מסחר- 1:200

ה. חניות אופניים- במגרש 201 חניות האופניים ירוכזו בשני מוקדים בחניון ובפיתוח. בצד המזרחי ירידה למתחם חניית האופנים תעשה במעליות ובמדרגות ייעודיות למפלסי גלריה, מרתף ראשון ושני. בצד המערבי הגישה למתחם האופניים תעשה דרך מעליות ייעודיות.

במגרש 202 חניות האופניים מרוכזות בחלק המערבי של החניון בקומות המרתף העליונות. ההגעה אליהן תעשה במעליות ייעודיות. תעסוקה- 1:75, מגורים- 2:1, מסחר- 1:100, שטחי ציבור- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת הוצאת היתר.

ו. העלאה והורדת נוסעים, לכל שימוש ובפרט למלון ולשטחים הציבוריים תעשה בתת הקרקע.

2.6 <u>מערכות</u>

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

חדרי שנאים יתוכננו במרתפים בכפוף למרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה, צובר גז יוטמן בקרקע , גמל מים ישולב בקומת הקרקע של המבנים או בקומת המרתף העליונה. פליטת אגזוז מחדר גנרטור תעשה לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. לא תהיה פליטת אגזוזים לגג המבנה הציבורי. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

ג. מערכות מיזוג אויר -

שיטת מיזוג האוויר תהייה ע"י מערכת מגדלי קירור שיותקנו על גגות המגדלים. במגדל המגורים מיזוג האוויר יהיה ע"י יחידות מיזוג אוויר עם עיבוי מים (W.S.) ממגדלי הקירור. יחידות המעבים יותקנו בחדרים טכניים בקומות. במגדלי התעסוקה המיזוג אוויר יהיה ע"י יחידות מקררי מים בעיבוי מים אשר יותקנו בחדרים טכניים במרתפים ויזרימו מים קרים למיזוג אוויר לכל קומות הבניין.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים -

מערכת איוורור החניונים תעשה בשיטת Push-Pull בעזרת מפוחים להכנסת אוויר שיותקנו בחניונים ומפוחים להוצאת אוויר. אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לגגות המבנים ומעל לקומה המסחרית. מיקום פתחי כניסת אוויר חניונים וטכני יהיה על גבי חזית המבנים בתאום עם אדריכל העיר לנושא והצגתו בצורה ברורה בחזיתות. איורור החניונים ייעשה בתיאום עם אגף מבני הציבור ובהתאם לסעיף ו.ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף, פליטת אגזוז וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. על הגג בקצה כל פיר תותקן יחידת סינון ומפוח יניקה בהתאם לדישות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

במגרש 201 מתוכננים חדרי אצירה בתת הקרקע לכל פונקציה, הירידה לתת הקרקע מתבצעת במעליות ייעודיות. אצירת אשפה עבור שטחי הציבור תהיה נפרדת ועצמאית. חברת הניהול תנייד את הפחים מחדרי האצירה לדחסניות.

במגרש 202 מתוכננת חצר הפריקה בקומת הקרקע. המסחר יפנה את האשפה לחדר אצירה בקומת הקרקע ומשם חברת הניהול תשנע את האשפה לדחסניות. הדיירים ישליכו אשפה לשוטים שיגיעו לדחסנית. קרטון ופסולת מוצקה יושלכו ע"י הדיירים בקומת מרתף -2 ומשם חברת הניהול תעלה לחדרים ייעודיים בקרקע. רחבת הפריקה תקורה ותוסתר, כך שתהווה הפרעה מינימלית למרחב הציבורי כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.

ו. הנחיות אקוסטיות – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי אשר תכלול התייחסות לרעש תחבורה ומיקום מערכות אלקטורמכניות.

ז. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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.

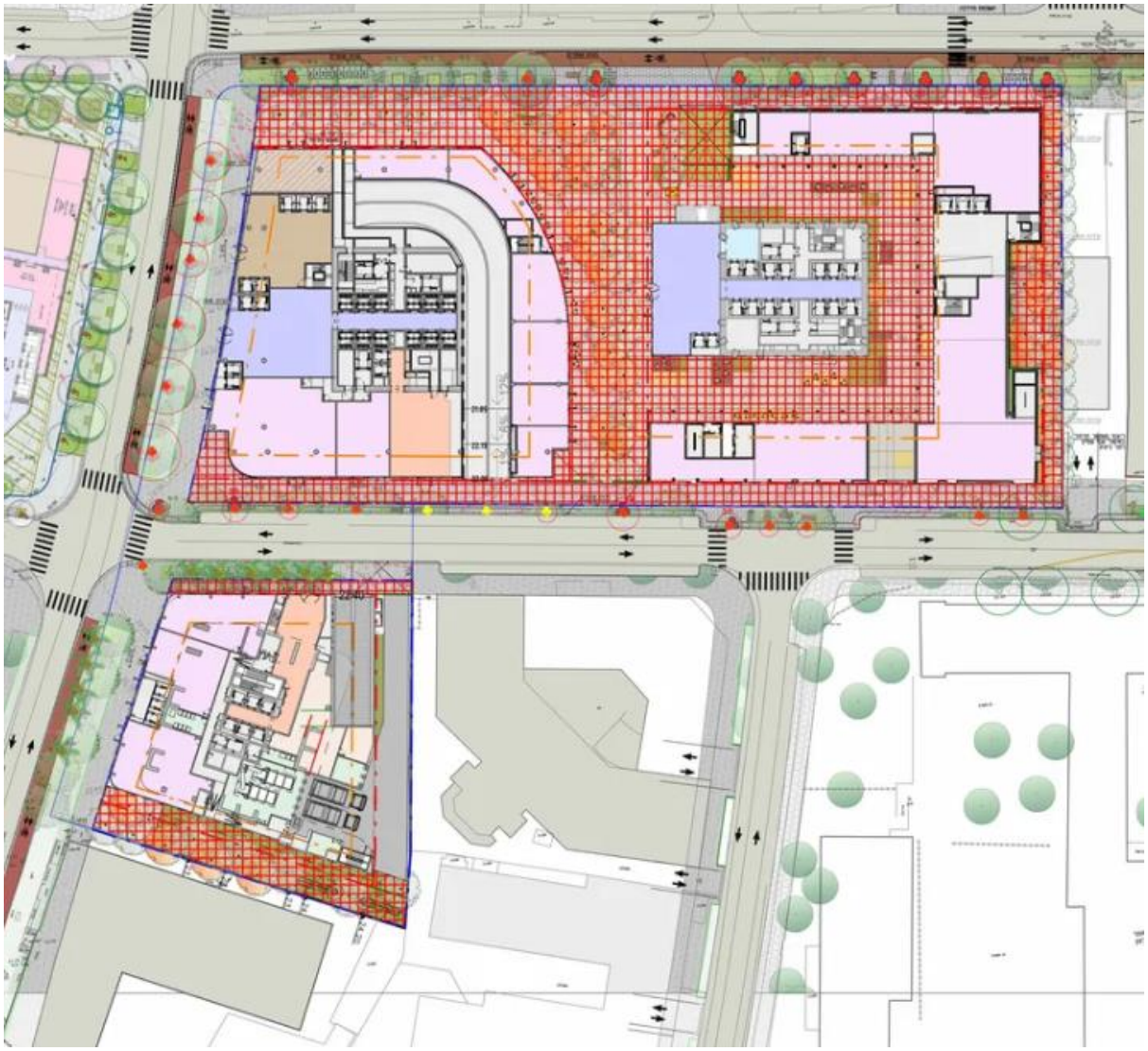
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית)

2.7 <u>בניה בשלבים:</u>

תתאפשר מסירה בשלבים, בהתאם לתכנית הראשית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>



השטחים הפתוחים עד קו חזית הבניינים, כפי שמסומנים באדום בתשריט המצורף יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חנייה (למעט חניות אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור 24/7. בשטחי זיקות ההנאה יתאפשרו אזורי ישיבה ובתנאי שיישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מטר לפחות. תותר הטמנת צוברי גז וקידוחי החדרה בתחום זיקת ההנאה באופן שבו לא תפגע אפשרות המעבר ואיכות השטחים הפתוחים. מיקומם יאושר על ידי אדריכל העיר. תחזוקת השטחים הפתוחים תתבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העיריה ליזם כתנאי להיתר בניה, המדרכות בהיקף המגרשים תתוחזקנה על ידי העיריה והשטחים הפתוחים במרכז המגרשים יתוחזקו על ידי חברת ניהול ובאחריות בעלי הקרקע. מסומן בשחור תחום התחזוקה העירוני כפי שנקבע במסגרת תאום עם אגף שפ"ע.

השטחים הפתוחים בתכנית מאופניים בכמה אופנים :

מגרש 201-

1. השפ"פ- מאופיין ברובו בגינון ונטיעת עצים. משני צידיו ממזרח וממערב צירי הולכי רגל. ממזרח ציר הליכתי ברוחב 5 מ' המוביל ללובי מגדל A ובצידו המערבי, הפונה למסחר, ציר רחב יותר המחולק ל-2 : שביל הליכה ברוחב 2.5 מ' ואזור זיקה למסחר ברוחב 2.5 מ'. שטחי החלחול יהיו משולבים בגינון ובריצוף "צף" המייצר המשכיות לציר הולכי הרגל הפנימי.
2. חלל צפוני מול מגדל B- אזור רחב המיועד לטובת שטחי המסחר.
3. החלל בין המבנה לשימור לגרעין מגדל A- מאופיין ברובו כאזור הליכתי רחב המלווה בפיתוח מינמלי. אזור זה מלווה במסחר ומיועד להוצאת אלמנטי ישיבה לטובת המסחר.
4. אזור מעבר מזרחי- אזור חלחול שמשלב שביל הליכתי ביחד עם שתילה מרובה ואפשרות לחיבור למסחר במבנה לשימור.
5. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינון ונטיעות בתחום רצועת העזר.
6. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.

מגרש 202-אזור דרומי- מוגדר כאזור חלחול. חלקו המזרחי מכיל נטיעת עצים וגינון. בחלקו המערבי ריצוף מחלחל המשמש כרחבה לריהוט למסחר.

1. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינון ונטיעות בתחום רצועת העזר.
2. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.
3. חזית צפונית – עצי הדקל הקיימים בחזית הצפונית יוחלפו בעצי רחוב מצלים.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות הכוללות :

שטח פנוי מבנייה- לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

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. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות יוצג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח השפ"פ עם זיקות הנאה וזיקות ההנאה יעשה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. ישנם מקבצי עצים לשימור בתחום התכנית, אך מחוץ לקו הכחול: מגרש 202- בחלקו הצפוני (רח' יד חרוצים) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים), מגרש 201- בחלקו הצפוני (רחוב ריב"ל) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים). מעל המרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

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

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן **LEED v4** בדירוג **Platinum** ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

1. דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה וסנוור

א.1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום התכנית ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות בינונית . הבדיקה כללה בחינה של גגות וחזיתות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של התכנית.

א.2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים (שגם כך אינו עומד בדרישה גם במצב המאושר בתכנית הראשית). יתר המבנים המוגדרים בשימוש רגיש עומדים בקריטריון.

א.3. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל.

א.4. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש השטחים הפתוחים הנמצאים בתחום מניפת הצל.

א.5. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום התכנית וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.

א.6. ניתוח סנוור שבוצע לתכנית מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור המבנים המושפעים מהתכנית המתוכנן.

א.7. ישולבו בחזיתות מבנים במגרש 201 אמצעים למיתון סנוור טורדני כדוגמת אלמנטי הצללה אנכיים/אופקיים חיצוניים; ובבניין מגורים במגרש 202 תכנון המעטפת יכלול שטח זיגוג מופחת ומרפסות שקועות בהתאם לדוח שאושר ביום 24.02.2025

ב. רוחות

ב.1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבורה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז התכנית.

ב.2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מקובץ אקלים שהתקבל מאתר GOVMAP בהתאם לקואורדינטות התכנית.

מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות במרבית השטחים שנבדקו. דוח רוחות והצללות אושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

2. ניהול וייצור אנרגיה

א. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים – התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

ב. ניהול אנרגיה – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה ויאפשר ניהול ביקושים ו\או אגירת אנרגיה וכד'.

ג. דירוג אנרגטי - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בתכנית לא יפחת מ-**B**, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן90.1 **ASHRAE** שיגובשו כחלק מהסמכת ה-**LEED**, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. עמדות טעינה לרכבים חשמליים:

1.בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

2.בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך ב 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).

3. ניהול מי נגר

1. שטחים פתוחים: שטח הפנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות המינימלי הינו: מגרש 201 5.5% (מתוך 11%) , מגרש 202 13% (מתוך 15%). ביתר השטחים הפנויים מבינוי על ותת קרקעית תותר התקנת ריצוף "צף" המאפשר חלחול והשהיה תחתיו. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
2. פתרונות ניהול הנגר יתוכננו לפי נספח ניהול נגר המאושר. יש להבטיח כי מיקום פתרונות ניהול הנגר יהיו בתחום השטח הפרטי.

3. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
4. לפחות 50% מנפח הנגר לניהול ינוהל ע"י אמצעי איגום פיזי.

4. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

5. איוורור הדירות

עבור מגדלים A+B (מגרש 201):

אסטרטגיית האוורור בתכנית מבוססת בכלל השימושים על אוורור מאולץ – יניקה או אספקה (גם במגורים). עבור משרדים- תסופק ספיקה גודלה ב-30% מהדרישות המינימליות בתקן-ASHRAE 62.1 2010 (ת"י 6210). התכנית תעמוד בדרישות קרדיט Minimum Indoor Air Quality Performance של LEED גרסה 4. **או לחילופין עבור המגורים** – תכנון פתחים לפי חוק התכנון והבנייה.

6. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מגורים ומשרדים).

חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

7. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או

לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum למעט היתר דיפון וחפירה.

7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. שלב א - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור תעמוד על B לפחות), או לחלופין אישור יועץ ה-LEED וטבלת ניקוד עדכנית הכוללת את כלל האלמנטים הנכללים לביצוע והתחייבות יזם לקידום הסמכת ה-PLATINUM.

7. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. 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.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. שלב ב' - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תוכנית 4985 קבעה 410 יחידות דיור, המהוות כ-25% ממצאי יחידות הדיור המאושרות במרחב

התוכנית קבעה:
266 יחידות דיור במחיר שוק ו-144 יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יחידות הדיור ושטחן:
לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר
עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)
עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

<u>תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית)</u> 410 יחידות דיור מתוכן:

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% חידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

<u>תמהיל דב"י:</u> 144 יחידות דיור מתוכן:

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
- 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר
- 22% חידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
- 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר

שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

<u>מלונאות:</u>
מתוכנן מלון עירוני של כ-100 חדרי אירוח ובהיקף של עד 5,000 מ"ר שימוקם בחלקו העליון של המבנה לשימור וכן בקומות המגדל הסמוכות. יש לציין בהוראות תכנית העיצוב ובנספח הבינוי את **היקף שטחי המלונאות ומיקומם.** ניתן שהמלון יקבל שירותים מעסקי המסחר הסמוכים לרבות שירותי הסעדה, יחד עם זאת **שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, <u>שטחי המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל שעות הפעילות.</u>**
<u>באחריות המתכננים והיזם לוודא כי תכנון המלון המוצע במסגרת תכנית העיצוב ישים ועומד בתנאים ובתקנים של משרד התיירות.</u>

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

1. אישור הגורמים הבאים :

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור- כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור- התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות
- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
- אגף הכנסות מבניה- אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- היחידה לבניה בת קימא
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
- הרשות לאיכות הסביבה – חוו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0016ב' מיום 23/07/2025 תיאור הדיון :

תמי ג'וסטו : תכנית עיצוב קארסו ריבל במרחב שבח מרחב מע"ר מטרופוליני בעירוב שימושים תכנית עיצוב שכוללת 3 מגדלים מבנה לשימור על גבי קומות מסד מסחריות. עירוב שימושים משרדים תעסוקה בית מלון שטחי ציבור.
רחל פלר : מציגה את התוכנית במצגת.
חיים גורן : ליח"ד דב"י תקן חניה אפס מדוע?
אורלי אראל : זו תבע בתוקף וזה מה שנכתב בתבע זו הוראה תקנונית ואי אפשר לשנות בתכנית העיצוב.
חיים גורן : הלוואי שכל תוכנית נוכל להביא עם השימוש העתידי שלפי זה נתכנן.
מלי פולישוק : כתוב 45% דירות קטנות עד 50 מ' שאין להם חניה. למה צריך כל כך הרבה דירות קטנות בהקיף בנין כזה.
אורלי אראל : כל תוכנית שמגיע לועדה המקומית היחידה לתכנון אסטרטגי מכינה חו"ד ואחד הנושאים זה לתמהיל יח"ד והגדלים וכמה מכל סוג וזה נקבע בתקנון בתבע. זה לא אזור מגורים
חן אריאלי : אלו אזורים חדשים שמושכים צעירים
מלי פולישוק : זה אזור של בילוי לצעירים האם זה יהיה אזור בילוי במבנים המפוארים.
דייבי דישטניק: הדב"י בא עם הנחה של לארנונה לדמי ניהול?
אורלי אראל : הם נכנסים לקרן הונית.
אלי לוי : בגלל שיש שטח של 9000 מ' ציבורי עם מורכבויות מאוד גדולות שלמרות שעבדנו רבות על התוכנית הזאת אני מבקש רק שעד החתימה שאושרו כל המסמכים כי שבאמת תהיה פה עבודה רצופה להגיע להסכמות לגבי כל סוגית התכנון שהקנטרי ייכנס שתחנת העבודה תיכנס שקומת הקרקע תהיה בסדר, ויתאימו את השימושים שלנו.

אודי כרמלי : כמו שאתה דורש שהכל יהיה חוקי בהיתר בניה. לא יהיה מצב שתוכנית תחתם בלי שאנחנו מגיעים להסכמות בכל סוגיה.
אלי לוי : מכיוון שיש גופים שרוצים לעשות כל מיני שימושים מקבילים אלינו אנחנו רוצים לגמור את כל הסוגיות הפתוחות.
חן אריאלי: מאשרים את התוכנית העיצוב עם הערה של אלי.

בישיבתה מספר 25-0016ב' מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:

1. אישור הגורמים הבאים :

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור- כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור- התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות
- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
- אגף הכנסות מבניה- אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- היחידה לבניה בת קימא
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
- הרשות לאיכות הסביבה – חוו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, דייבי דישטניק