מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מיקום וגבולות התכנית:

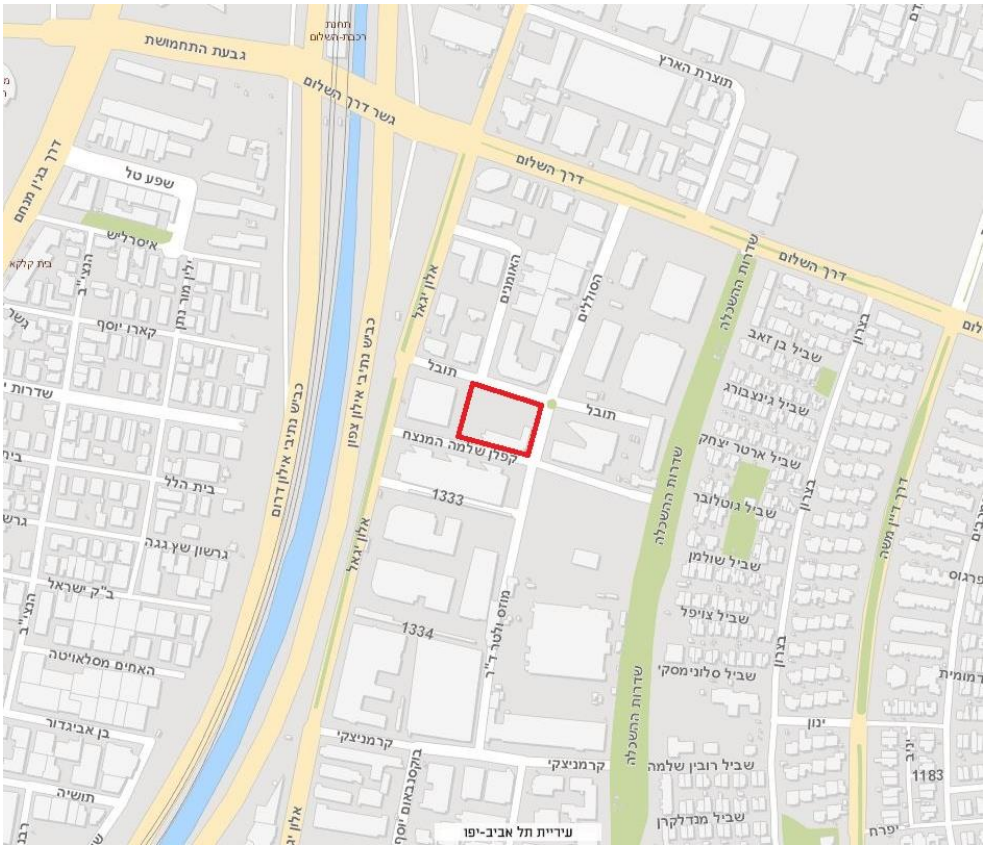
רח' תובל 8, פינת רחוב הסוללים 12. אזור תעסוקה ביצרון

בצפון – רח' תובל

בדרום – מדרחוב קפלן שלמה המנצח

במזרח – רח' הסוללים

במערב – חלקה 57 – 'מגדל אלקטרה'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7094	מוסדר	חלק	66	

שטח התכנית:

4.035 ד'

מתכננים:

אדריכל התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: מאזא – אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ

יזם: יוניון נכסים בע"מ

בעלות: עיריית תל אביב יפו בחכירה לחברת יוניון נכסים בע"מ

מצב השטח בפועל:

בביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס.

מצב תכנוני קיים:

1. תכנית – תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס'
2. תכנית - 3255ב 'שטחים ציבוריים, זכויות והוראות בניה במתחם ביצרון'
3. תכנית מס' 1043 א' 'שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו'
4. אישור תכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי למתן היתר בניה בתכנית תא/3255ב' ובתכנית תא/4626
5. סה"כ זכויות מאושרת ע"פ תב"ע תכנית תא/4626 – 'מגדל לקסוס' - 48,448 מ"ר.

מצב תכנוני מוצע:

המגרש מצוי באזור התעסוקה ביצרון בין הרחובות תובל, רח' הסוללים ורח' שלמה קפלן המנצח. במגרש בחלקו הצפוני מוצע מגדל בן 42 קומות ובחלקו הדרומי מבנה פביליון בעל חזיתות מסחריות וכיכר הפונה לרחוב קפלן שלמה המנצח. זאת בהתאם להוראות התב"ע המותירות מגדל בן עד 45 קומות ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.

- שימושים: המגדל יכלול שימושים של תעסוקה, חזיתות מסחריות/ פעילות ושטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות התב"ע. בקומת הקרקע חזיתות מסחריות לכיוון רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ 46% ואורך החזית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקם לא יפחת מ- 5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד של המבנה.
- מבנה המגדל המוצע בן 38 קומות מעל קומת הקרקע + 4 קומות גג המשלבות שטחים טכניים ושטחים פעילים פתוחים. סה"כ מעל הקרקע 42 קומות.
- בסמוך למגדל מתוכנן, מבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות בעל חזיתות מסחריות בקומת הקרקע. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.
- בקומות ראשונה ושניה של המגדל יוקצו 1,800 מ"ר שטח עיקרי ו630 מ"ר שטחי שירות עיליים לטובת שטחי ציבור לפי פרוגרמה של עת"א, סה"כ 2,430 מ"ר.

1. בדופן המגרש המערבית תהיה נסיגה בקומת הקרקע ברוחב של 3.5 מטר על מנת לייצר מעבר מקורה חלקית בגובה של כ-6 מ', המחבר את רח' האומנים אל הכיכר ואל רח' קפלן המנצח.
2. לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתבע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.
3. השטחים ואופן פריסתם יהיו בהתאם לתכנית הראשית ואין במצוין בתכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בניה או שימושים שלא נקבעו בתבע.
4. במגרש מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות פרטיות, ציבוריות וחניות המיועדות לשימושים הציבוריים., מחסנים, מקלחות, שירותים, גרעיני בניין ומתקנים טכניים.

<u>תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה כשהיא תואמת להוראות התב"ע. כמו כן, במקביל מקודמת תב"ע של ניוד זכויות משימור. תכנית העיצוב משקפת גם את החלופה שתתקבל מתוספת השטחים:</u>

במסגרת תכנית "תא/מק/4626/1 - ניוד זכויות מבית ספר תל נורדאו למגדל "לקסוס" יועברו סה"כ כ-7,700 מ"ר שטחים עיקריים וכ-35% שטח שירות נלווה (2,692 מ"ר) . השטחים יפרסו במסגרת הנפח המוצג. תוספת הזכויות במגדל לקסוס תיועד לתוספת שטחים עיקריים עבור משרדים ב 16 הקומות המוצגות כקומות חלקיות בעלות חלל עובר .לקומות 11-14 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 18-21 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 27-30 יתווספו כ-550 מ"ר עיקרי לקומה, לקומות 25 ו-35 יתווספו 550 מ"ר ולקומות 36 ו-38 יתווספו כ-1050 מ"ר עיקרי לקומה עם אופציה לפתיחת אטריום, סה"כ כ-9,800 מ"ר עיקרי וכ-3,430 מ"ר שטחי שירות, סך הכל כ-13,230 מ"ר.

חישובי השטחים עבור תוספת שטחים מניוד טרם נקבעו סופית ועלולים להשתנות בהתאם לתב"ע לניוד.

<u>עיקרי הוראות תכנית העיצוב</u>

א. הוראות העיצוב האדריכלי (בינוי): הקמת מגדל בן 42 קומות (קרקע+ 38 + 4 קומות גג טכניות המשולבות עם שטחים פעילים פתוחים) ומבנה פביליון בגובה של עד 2 קומות שבו יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה.

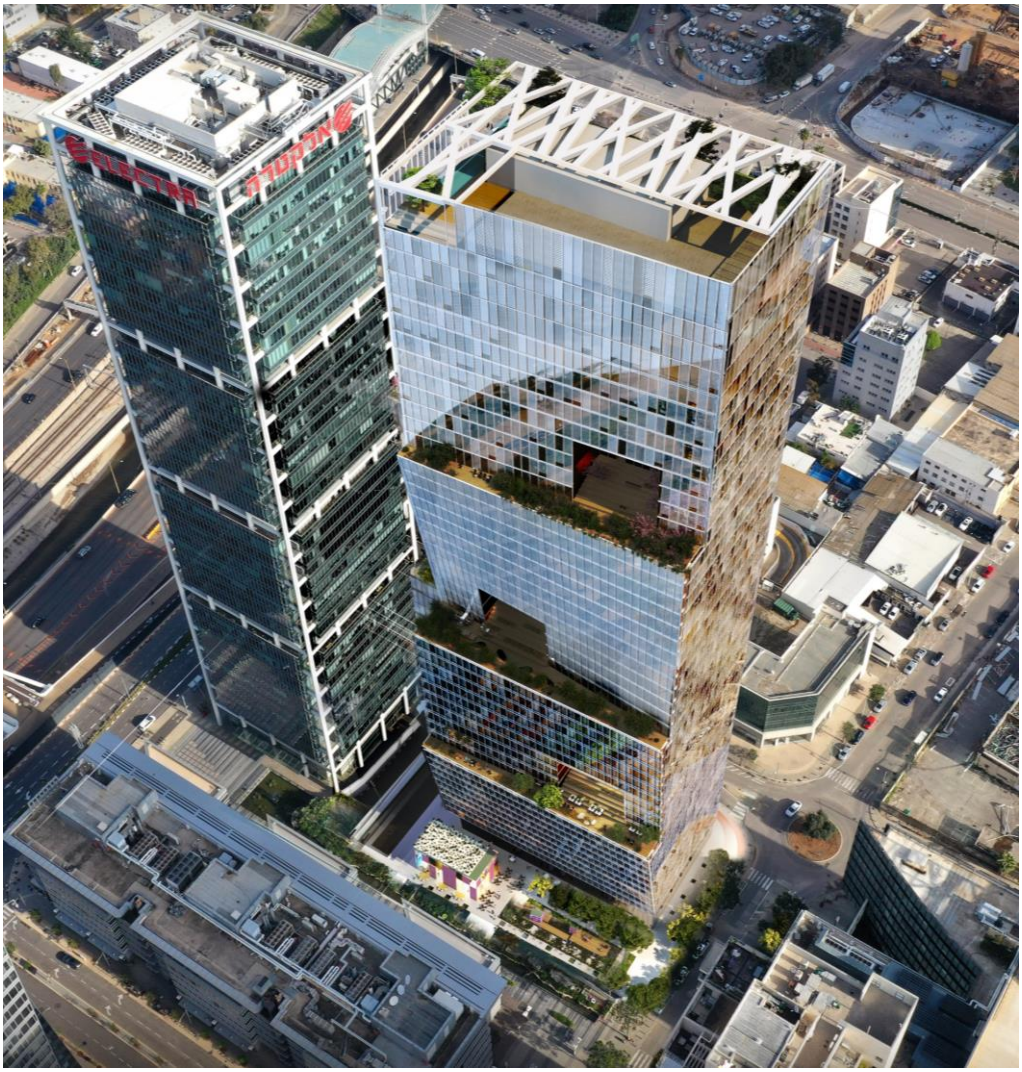
ב. הוראות לתכנון השטחים הפתוחים: פיתוח כיכר הפונה לרח' קפלן, פיתוח המגרש באופן המשתלב עם מפלסי הרחובות המקיפים והפיתוח הקיים ברחוב קפלן, רצועת שפ"פ, נטיעת עצים, בתי גידול עבורם, חומרי גמר בפיתוח.

ג. הוראות לתכנון בר קיימא.

ד. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.

ה. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס

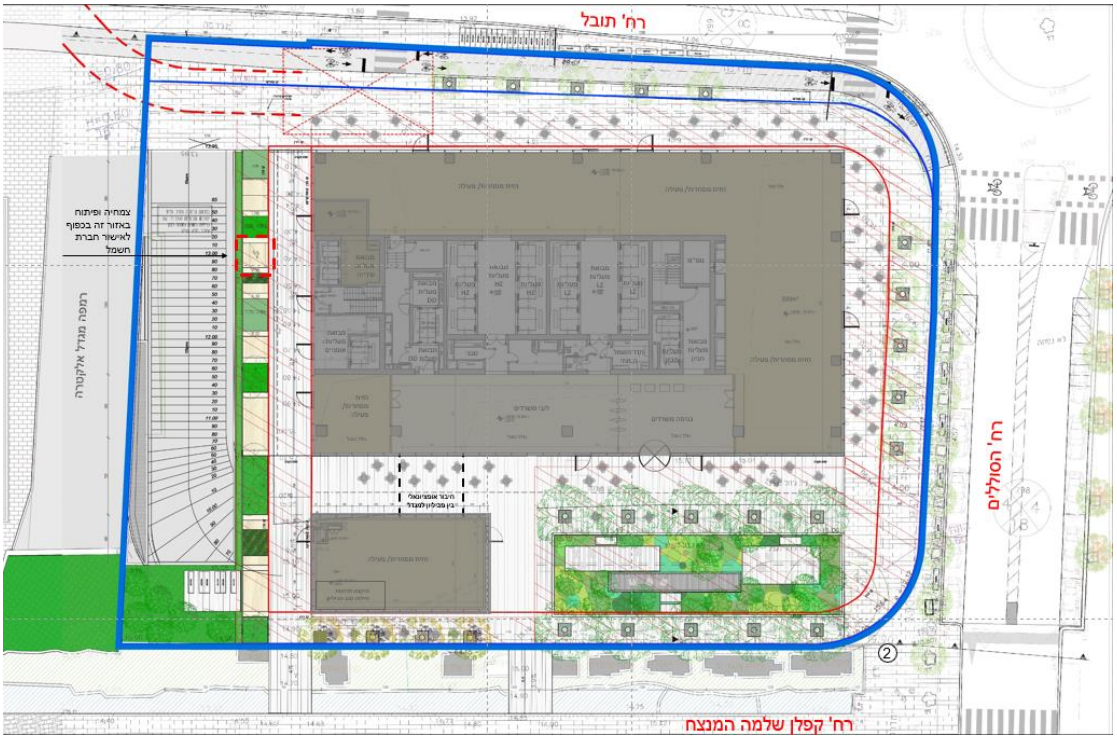
<u>הדמיות המבנים</u>



מבט מדרום

מבט מצפון מזרח

תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי:

1.2. פריסת קומות המגדל:

1. בקומת הקרקע מתוכננות חזיתות מסחריות/ פעילות, מבואת כניסה למשרדים ומבואת כניסה נפרדת לשטחי העירייה. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקן לא יפחת מ-5 מ'.
2. תכנית העיצוב מציגה את התכנון למגדל משרדים אולם בתבע ניתן להמיר שטחים לשימושים נוספים כגון: מלונאות ואולם אירועים. במידה והיזם ירצה להשתמש בשטחי המגדל ליעודים אלו, יהיה צורך לקבל אישור מהנדס העיר טרם הגשת בקשה להיתר וזאת במידה ויהיה מדובר בשינויים שאינם מהותיים לתכנית העיצוב.
3. שטחים לשימוש ציבורי ימוקמו בקומות ראשונה ושניה, סה"כ 2,430 מ"ר עיקרי ושירות.
4. שאר קומות המגדל עד לגג טכני ישמשו לתעסוקה ובכלל זה שטחי תמך כגון שטחים טכניים וכדומה. 34 קומות תעסוקה אשר מתוכן יתאפשר שימוש להסעדה בכ-5 קומות, וארבע קומות גג טכני/ פעיל.
5. בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.
6. מבנה הפביליון בשימוש מסחרי בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה. גג הפביליון ישמש כגג ירוק.

2.2 . גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

1. המגדל בן 42 קומות בגובה עד 170 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת הקרקע הינו עד 6 מ'. בחלקה באזור הלובי ובאזור החזיתות המסחריות
2. קומות 5-14,4-10, 17-21, 24-25 , 26-30 , 34-36 ו- 37-38 מחוברות בחלקן כך שנוצר חלל עובר גבוה, זאת בהתאם לסעיף 2.1.4.ז. בתב"ע המאפשר חיבור בין קומות המגדל באופן שלא ישפיע על החזית. במקביל מקודמת תכנית לניוד זכויות אשר מאפשרת השלמת הקומות וסגירת החלל העובר כמתואר במסמכי התכנית.
3. מתוכננות 9 קומות מיוחדות בהן יותר חלל קומה גבוה יותר. בקומות הראשונות מתוכננת קומה טכנית בגובה כפול כולל גלריה טכנית חלקית. קומות 11-12, 21-22, 31-32 קומות בגובה 4.20 מ'. וקומות 35 ו-37, הן קומות מיוחדות גבוהות בגובה כפול.
4. גובה קומת מרתף ראשונה עד 6 מ' וגובה קומת מרתף טיפוסית עד 3.5 מ'.
5. גובה הפביליון עד 14 מטר והינו עד 2 קומות וקומה טכנית.
6. יתאפשרו יצירת חיבורים בין הקומות.

2.3 זיקת הנאה:

לאורך החזית המערבית ולאורך הרחובות קפלן ותובל תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים כמופיע בתשריט תכנית תא/4626 - 'מגדל לקסוס' ובתנאי שיגיע עד לדופן הבניה בכל המקומות בהן מסומנת זיקת ההנאה. לאורך רחוב הסוללים, זיקת הנאה ברוחב משתנה בין 7-8.5 מטר מהדופן הבנויה עד קו מגרש. שטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח 1,486 מ"ר מתוכם, כ-400 מ"ר ביעוד של זיקת הנאה לאורך הרחובות תובל והסוללים עבור הרחבת תחום המדרכה הקיימת. זיקות ההנאה יסומנו במקומות שנקבעו בתבע ועד לחזית המבנה. זיקות ההנאה תהיינה פתוחות לציבור בכל שעות היממה בכל ימי השבוע והשנה. כחלק מפיתוח זיקות ההנאה יתוכננו מדרכות, רצועות נטיעות מחלחלות, חניות אופניים וגינות עם כ-65 מקומות ישיבה.
שטחי זיקת ההנאה ישמשו למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע התחייבות לכך תוגש במסגרת היתר הבניה.

שטחי ציבור בנויים:

בתכנית כלולים כ 2,430 מ"ר שטחים לשימושים ציבורים והם ימוקמו בקומות הראשונה והשנייה. השימושים שנבחרו הינם מרכז למזדקנים בעלי מוגבלויות ומשרדים למינהל שירותים חברתיים. מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה. על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים. מוצג פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר.

כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות מבואת הכניסה תותאם לדרישות אגף הנכסים ואגף מבני ציבורי בהתאמה לשימושים שנקבעו. כמו כן יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.
תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.

2.4 קווי בנין:

קוי הבניין לפי המופיע בתשריט התכנית תא/4626

קו בנין צפוני לרחוב תובל: 4 מ'

קו בנין מזרחי לרחוב הסוללים: 4 מ'

קו בנין דרומי: 3 מ'

קו בנין מערבי: 15.5 מ' בקומת הקרקע ו-11.5 מ' ביתר הקומות

2.5 קומת הקרקע/קומת הכניסה:

א. **כניסות המבנים**:

- הכניסות למבנים תתאפשרנה מכל הרחובות המקיפים, מזיקת ההנאה והכיכר העירונית. כניסות מרחובות הסוללים ותובל אל חזיתות מסחריות/פעילות. כניסה מרחוב קפלן אל לובי משרדים. כניסה מחזית מערבית בחלק הצפוני אל לובי מבנה ציבור.
- תתאפשר הפרדה בין השימושים השונים- לובאים, כניסה לשטחי הציבור וכו'.
- הפביליון מסחרי והכניסות תקבענה בהתאם לחלוקה המסחרית.

ב. **כניסות החניון**:

- כניסה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תהיה מרחוב תובל בסמוך לרמפה הקיימת של מגדל אלקטרה.
- עמדות הבידוק לחניון ימוקמו בתוך שטח החניונים במפלס 2-.
- כניסת/יציאת החונים בחניון תעשה דרך מעליות ומדרגות שימוקמו בחניונים, כמופיע בתכניות. אלמנטים אלה יהיו בתחום המבנים.

2.6. חזית חמישית:

- גג הפביליון: גג הפביליון יפותח כ"גג ירוק" ככל שניתן בכפוף לאילוצי תכנון.
- יותר שימוש בגג מעל השטח הטכני של הפביליון למתקנים טכניים ותאים פוטו-וולטאים בתנאי שיהיו מוסתרים כראוי ולא יפגעו במופע המבנה ולא יעלו על הגובה המותר בתכנית הראשית.
- גג המגדל: יתאפשר שימוש בגג המגדל כגג פעיל בשילוב של ריכוז שטחים טכניים במספר קומות. בשטחי גג פנויים בקומה 39 מתוכננת מרפסת גג עם פיתוח הגג כ"גג ירוק". יותר

מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגונן ופעיל כ-600 מ"ר. שטחים שאינם מגוננים ירוצפו או יכוסו בדק עץ ו/או באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר. יותר שימוש בחומרים נוספים בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

- בקומות 12, 22 ו-32 מתוכננות מרפסות גג פעילות בשטח של כ-243 מ"ר, כ-298 מ"ר וכ-283 מ"ר, בהתאמה.

2.7. <u>נגישות</u>

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

2.8. <u>תנועה</u>

תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.

תקן חניה:

תקני חניה עפ"י תקן חניה תקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לתקן של אזור א' קרי תקן של 1:240 לשימוש של משרדים ותעסוקה.

יותרו עד 40 מקומות חניה ציבוריים מעבר לתקן. חניות אלו תהיינה פתוחות לציבור ללא הצמדת מקומות חניה מסומנים ובתעריפי עיריית תל אביב-יפו.

אולם, כלל שלא ניתן יהיה לבצע בקרה ראויה על השימוש בחניות החניון הציבורי, ימוקמו ויסומנו חניות אלו בצורה רציפה וצמודה, בתת הקרקע בקומה מינוס 1 או מינוס 2 כפי שייקבע בחוזה ההקמה.

לכל הפחות 20 מקומות חניה תת קרקעיים בנויים, אשר ישרתו את המבנה הציבורי, שיוקמו בתת הקרקע בתא שטח 100 כהגדרתו בתכנית בנין העיר, ע"י ועל חשבון החוכר וימסרו למחכיר ללא תמורה כשהם בנויים בהתאם להוראות חוזה ההקמה כהגדרתו להלן.

מיקום מתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחניה לרוכבי אופניים, במרתפים החניה, בהתאם לתקנים לעת הוצאת היתרי בניה

2.9. <u>השוואה לתכנית הראשית</u>

	תא/מק/4626	מבוקש	הערות – שינוי – נושאים מיוחדים
מספר קומות	45	42	
גובה קומת קרקע	עד 6 מטר	עד 6 מטר	על פי סעיף 4.1.2-א (6).
גובה קומה טיפוסית	3.80 מטר	3.80 מטר	על פי סעיף 4.1.2-א (6).
כמות קומות מיוחדות גבוהות	9	קומות 3/4, 11-12, 21-22, 31-32, 35 ו-37, קומות מיוחדות גבוהות סה"כ 9	
קומות מחוברות	ניתן לחבר בין קומות	קומות 4-5, 10-14, 17-21,	על פי סעיף 4.1.2-ז.

	המגדל באופן שלא ישפיע על החזית	24-25 ,26-30 , 34-36 ו- 37-38 מחוברות	בתב"ע.
גובה סופי של המבנה	170 מטר מעל פני הקרקע	170 מטר מעל פני הקרקע	
מספר קומות פביליון	מבנה בן עד 2 קומות + שטח טכני מקורה.	מבנה הפביליון בגובה של עד 2 קומות. יתאפשר שימוש לשטח טכני מקורה בקומת גלריה	גובה קומת קרקע עד 6 מ' גובה קומה מעל עד 3.8 מ' גובה קומה טכנית עד 3.8 מ' ובכל מקרה לא יעלה על 14 מ'
שימושים פביליון	מסחרי	מסחרי	
חזיתות מסחריות/ פעילות קומת קרקע	בקומת הקרקע מופנות חזיתות מסחריות/ פעילות אל רחובות תובל והסוללים ואל הכיכר בחלקו הדרומי של המגרש. אורך חזית מסחרית לכיוון רחוב תובל לא יפחת מ46% ואורך חזית מסחרית לרחוב הסוללים לא יפחת מ100%, עומקם לא יפחת מ-5 מ'. חזית לכיוון שלמה קפלן המנצח תהיה בעלת אופי מסחרי למעט שטחים לטובת תפקוד סביר של המבנה.	חזית מסחרית / פעילה בהתאם לתב"ע	
שימושים מעל הקרקע	תעסוקה, לרבות מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, מרפאות, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחי שירות.	בהתאם לתב"ע	
עומק בתי גידול	1.5 נטו	בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'	
שטח פנוי מבניה	תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.	15 % משטח המגרש פנוי מבינוי על ותת קרקעי	

2.10. <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** :

מערכות טכניות ימוקמו על גג המגדל, או כחלק ממעטפת הבניין, בתנאי שיקבלו הסתרה נאותה ובאופן שימנע מפגע חזותי, ישתלב בעיצוב הבניין, ובכל מקרה במסגרת הגובה המרבי המותר.

התקנת מתקנים טכניים תהיה בהתאם לתקנים (חשמל,גז בטיחות וכדומה), ובהתאם לדרישות איכות הסביבה.

חדרי הטרפו ימוקמו בתת הקרקע. תכנונם ומיקומם יהיה בהתאם לתקנים ולדרישות חח"י.

ב. **מערכות מיזוג אויר:**

תתוכנן מערכת מיזוג אוויר והכנסת אוויר צח. חלקי המערכת יהיו בתחום הגרעין, ובשטחים הטכניים הייעודיים בקומות הגג, בקומות המרתף ובקומות טכניות בתוך המגדל.

לשירותים ולמטבחונים בבניין תהייה מערכת אוורור מכאנית באמצעות מפוחי יניקה על הגג ומערכת תעלות אויר מתאימה.

ג. **איוורור חניונים:**

הוצאת האוויר מהחניון תעשה בדופן הרמפה, דרך מעקה מחופה רפפה בגובה של כ-1 מ' מעל מפלס הפיתוח. בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעת"א.

יניקת אוויר תעשה דרך רפפה במפלס הפיתוח בצמוד לדופן מלבן הצמחיה שבכיכר הפונה לרח' סוללים.

הוצאת אוויר חם מהגנרטור תתבצע דרך חלל אוויר (פלנום) עד לפתחים שימוקמו מעל לקרקע בדופן המערבית של המגדל בגובה של מעל 5 מטר מעל מפלס הרחוב. הפתחים יבוצעו באופן אשר ישתלב בעיצוב חזית המגדל ולא יפגעו באפשרות לפתיחת חלונות בשטחים הציבוריים ובמבנה בכלל.

צינור פליטת אגזוז מהגנרטור יעלה דרך פיר בגרעין המגדל עד למפלס הגג.

אוורור חדר חח"י יהיה דרך רפפה הפונה לכיוון רמפת הירידה לחניון. הרפפה תהיה במפלס קיר החניון ותשתלב בעיצוב הכללי של קיר זה, כמופיע בתכניות.

הכלל בכפוף לאישור איכות הסביבה לתכנית זו.

ד. **אוורור שטחים מסחריים** :

לבתי האוכל תתוכנן מערכת מנדוף הכוללת פיר יניקה, ממטבח המסעדה ועד לגג הבניין.

על הגג תהיה יחידה מיוחדת ליניקת מנדפי המסעדות ולסינון ריחות.

היחידה תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ותכלל מסנני פחם פעיל.

ה. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** :

יתוכנן מערך אצירה, שינוע, דחיסה ופינוי בתאום עם אגף התברואה על בסיס התפלגות זרמים (יבש ורטוב) ומחזור. חדרי האשפה המרכזיים למתחם ומתקני המיחזור יתוכננו וימוקמו במרתף העליון. הפינוי יהיה תת קרקעי.

ו. **הנחיות אקוסטיות**:

בהתאם לדוח אקוסטי ולדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה.

ז. **תאורה**:

תאורת חזיתות המבנה תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון התאורה לרבות תאורת כותרת הבנין תותר בכפוף לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר בניה.

ח. **כיבוי אש**:

רחבת כיבוי אש תקום בחלק הצפון מערבי של המגרש ותסומן בהיקף קומת הכניסה על פי הנחיות כיבוי אש.

ברזי סניקה יותקנו בנישות ייעודיות באופן אשר ישתלב בפיתוח המגרש, בכפוף לאישור כיבוי אש ויוצגו בתכנית.

ט. **מים**:

במבנים ייעשה שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים לשימושים המותרים כגון השקיה, בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח:</u>

1. השטחים הפתוחים בתכנית כוללים:

לב המתחם - כיכר מלבנית לינארית המוגדרת כשטח פרטי בזיקת הנאה לציבור בפינה הדרום מזרחית של המגרש. הכיכר גובלת ברחוב הסוללים, מקושרת במעבר ברוחב 7 מ' לרחוב תובל ובגשרים קלים לרחוב שלמה קפלן המנצח. במרכז הכיכר, גן הממוסגר ע"י אזור מרוצף עבור הולכי רגל ולשימוש המסחר בדפנות. בתוך הגן וסביבו אזורי שהייה וישיבה חופשית. הצמחייה עשירה ומורכבת מזנים רב שנתיים ועונתיים המתאימים לתנאי האור והצל הקיימים.

2. בתחום זיקות הנאה המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר נגיש ורציף בין הרחובות עד לכיכר המרכזית ובתחומה. למעט באזורים הנושקים לאלמנט המים הקיים ברחוב קפלן המנצח. שם יפעל היזם לחבר את הכיכר אל רח' קפלן המנצח באמצעות גשרים בבניה קלה ולהסיר את הגדרות הקיימות סביב אלמנט המים הקיים - בתאום עם בעלי המגרש השכן ובכפוף לאילוצי תכנון ותקינה.

3. לאורך המעבר שבין רח' תובל וקפלן תהיה רצועה מפותחת ברוחב של כ-3 מ'. בתחום זה יהיו מקומות ישיבה ומקומות לשתילת צמחיה, כמופיע בתוכניות.

4. נספח הפיתוח יתייחס לאמצעים למניעת "אפקט חום עירוני" ע"י הצללה לאזורים הפתוחים בצמחיה ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflective Index מקדם החזר קרינה/חום) עפ"י הערכים שיקבעו בחוו"ד סביבתית.

א. מדרכות בהיקף המתחם:

השטחים המסומנים בתוכנית העיצוב האדריכלי כשטח מדרכה במעטפת הפרויקט ירוצפו בהתאם לפרטים הסטנדרטים של עיריית תל-אביב או בתיאום ואישור אדריכל, אגף שפע ודרכים. שטחים אלו יהיו המשכיים למדרכה העירונית.

ב. ריצוף בכיכר, במעברים וברחובות בתחום המגרש:

השטחים המסומנים בתכנית העיצוב האדריכלי כריצוף, ירוצפו באבן טבעית/יציקת בטון/טרצו/גרנוליט או חומר אחר באישור אדריכל העיר ואגף שפע ודרכים.
הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, ויהיה מפולש עם פני הפיתוח הסובבים אותו.

ג. **שבילי אופניים:**

שבילי אופניים ישולבו בהיקף המגרש עפ"י תכנית הפיתוח והתנועה.

ד. **גדרות:**

בשטח זיקות ההנאה המגרש לא יתאפשר הקמת גדרות, מעקות, או שינויים מפלסיים.
למעט מעקה בנוי להפרדה בין מגרש הפרויקט למגרש מגדל אלקטרה בדופן המערבית ובנוסף ככל שידרשו לפי התקן מעקות כלפי בריכת המים הקיימת במדרחוב קפלן המנצח, שבדופן המגרש הדרומית

ה. **צמחייה ונטיעות עצים:**

- עומק גנני מינימלי לבתי גידול יהיה בעומק משתנה בין 0.4-1.5 מ'. בכיכר מתוכנן בית גידול מרכזי בכל שטח הכיכר.
- נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 22 קו"ב.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יתוכננו בתי גידול באופן אשר מונע שקיעת המצעים כגון : אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ו. **תאורה וריהוט רחוב:**

- ספסלי הישיבה ישולבו ברחובות המחברים בין הכיכר למעטפת הפרויקט וע"פ פרטי עת"א. בתחום הגן המרכזי תתאפשר גם ישיבה בלתי פורמאלית בכיסאות/ספסלים.
- אשפתונים יהיו מפוזרים בתחום הפרויקט.
- תאורה ע"י עמודי תאורה ו/או שילוב תאורה בריצוף/ריהוט/צמחיה. בתחום המעבר לרחוב תובל תתאפשר בנוסף ע"י שילוב תאורה בחזיתות/קירוי המבנה בתיאום עם האדריכל.
- כל התאורה לפי כל התקנים והתקנות ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

4. בניה ירוקה- בהתאם להנחיות הועדה המקומית

התכנית תעמוד בשו"ע בינלאומי כדוגמת תקן LEED ובהנחיות הועדה המקומית

- **אנרגיה:** הבניין מתוכנן ליעד חיסכון אנרגטי של לפחות 30%, לפי שיטת ASHRAE 90.1 נספח G, במתודולוגיית whole building energy analysis.
- **ניהול מי נגר:** שטחי חלחול ושיטות טיפול במי נגר תוכננו על פי הנחיות עיריית תל אביב יפו על בסיס דרישה לטיפול ב- 30 מ"ק נגר לדונם ולכן הכמות של מי

נגר הנדרשת לטיפול הינו 113.5 מ"ק. טיפול במי הנגר מתוכנן כשילוב של שתי שיטות: חלחול טבעי של 14.5 מ"ק דרך הגינה בגודל 204 מ"ר שמהווה שטח חלחול ללא בנייה מתחת, והשהיית מי נגר בכמות של 99 מ"ק באמצעות מצע מעכב בגג בשטח של 405 מ"ר ובור איגום לאיסוף מי גשמים ממרפסות ושאר אזורים בנויים בנפח של 6.5 מ"ק.

- **בניה ירוקה:** הפרויקט קיבל אישור מקדמי לLEED ברמת PLATINUM. תקן הLEED המקודם הינו LEED Core and Shell(גרעין ומעטפת) גרסת V4.
- **דירוג אנרגטי:** מאחר והבניין מקודם במסגרת תקן LEED, הניתוח האנרגטי של הבניין בוצע לפי שיטת תקן ASHRAE 90.1 2010, להישג של חיסכון אנרגטי בשיעור של 30% או יותר.
- **דו"ח תרמי:** הוכן דו"ח תרמי עקרוני לבניין ומסקנותיו מוצגות בנספח הקיימות.
- **חזית חמישית:** יותר מ- 80% בסה"כ משטח הגג הכולל שלא משמש למערכות תוכנן כ"גג מועיל" שכולל גג כחול (מעכב נגר) 405 מ"ר וגג מגונן ופעיל כ-600 מ"ר.
- **סככות פאנלים סולאריים:** מעל הגג העליון מערכת ייצור אנרגית שמש PV בשטח 200 מ"ר.
- **תשתיות אנרגיה:** כל תשתיות אנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים) יהיו תת קרקעיות.
- **עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים:** תוכננו ל-2% ממקומות החניה לרכב פרטי.
- **חניות אופניים:** תוכנן חדר גדול לחניית אופניים בקומת מרתף 1- שכולל מלתחות ומקלחות לרוכבי אופניים ותשתיות לטעינת אופניים חשמליים.
- **זיקת הנאה:** פיתוח הבניין הגובל לשטח הציבורי כולל אזורים להנאת הציבור הפתוחים 24 שעות ביממה, כל ימות השנה.
- **עצים ובתי גידול:** כמות העצים בתכנית הפיתוח עומדת בכלל של עץ אחד לכל 50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. תכנית הפיתוח נבדקה במודל הצללה ונמצאה נותנת מענה לדרישות צל במרחב הציבורי ברוב שעות הבדיקה. גודל בתי גידול ומבחר צמחייה תוכננו לפי הנחיות תכנית עיצוב של העירייה ומוצגים בחוברת עיצוב.
- **חיסכון במים:** מתוכננת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים והעברה למערכת השקייה של הפיתוח, כולל מתקן דישון. חישוב החיסכון במים הוצג בנספח הקיימות.

4.1. דו"ח רוחות:

מתקיימת עמידה מלאה בקריטריון לרוחות בכל השכיחויות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

פרוט מסקנות הדו"ח:

שכיחות רוחות במהירות מעל 6 מ/שנ':

ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 6 מ/שנ.

השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 8% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

סביב מבנים מחוץ לתכנית חזויה הגברה של הרוח (בעיקר ע"י רוחות מערביות) מעל לקריטריון אך הגברה זו נמצאת במרחק ניכר מהתכנית ואינה נובעת מהשפעות בינוי התכנית.

שכיחות רוחות במהירות מעל 9 מ/שנ':

ממצאי הבדיקה מצביעים על עמידה בקריטריון לשכיחות רוחות מעל 9 מ/שנ.

השכיחות המקסימלית במפלס הולכי הרגל סביב הבניין הנבדק עומדת על 0.6% ואינה צפויה לחרוג מהקריטריון.

4.2. דו"ח הצללות:

מסקנת דוח ההצללה:

מבדיקת ההצללה עולה כי נדרשת תוספת צל בקיץ לאורך החזית הדרומית של המגדל.

לצורך כך ימוקמו שימשיות או גגונים ואלמנטי הצללה קלים בנוסף לעצים.

מסקנות הדו"ח יוטמעו בתכנית בתאום עם האדריכל ואדריכלית הנוף.

5. גמישות:

- במגדל תתאפשר גמישות בגובה של מספר קומות במסגרת הגובה הכללי המותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- שינויים שאינם מהותיים, יתאפשרו בסמכות מהנדס העיר ולא יידרשו חזרה לוועדה המקומית .

6. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בפרויקט

7. תנאי למתן היתר:

- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- סימון ברור של זיקות ההנאה במסמכי ההיתר ומתן התחייבות לנושא.
- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

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.

<u>חוות אדריכל העיר ומחלקת תכנון מזרח:</u>

מומלץ לאשר את התכנית תוך עמידה בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
   מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
   במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה.
   על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
   מוצג פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
   כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות
   יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
   יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.
2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאביליון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
   תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית.
   תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
   תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

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

איסרא חג'אזי: מדובר בתוכנית עיצוב -למגדל בן 45 קומות שתואם את התב"ע תא/מק/4626 התקפה, מגדל תעסוקה עם שטח מסחרי בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומרחב ציבורי רחב .
משה צור: מגדל עם עיצוב לא שגרתי עם דאגה אקלימית לחזיתות, קמפוסים עם שטחים פתוחים וירוק על הבניינים ולטובת איכות החיים של העובדים.
מנדי רוטברד: מציג תוכנית עיצוב במצגת.
משה צור: הבניין לא שגרתי בהשקעה שלו, בניין שמיועד לחברות הייטק שחלקן לא מעוניינות להגיע לת"א ואנו בבניין הזה מציעים להם איכויות חיים שהן לא יכולות למצוא בבנין אחר בת"א או מחוץ לת"א. בנוסף לכיכר הפתוחה בקומת הקרקע.
מנדי רוטברד: ממשיך בהצגת התוכנית
משה צור: החזית עוסקת בנושא של הקטנת הסינוור גם באיכות אקלימית פנימה. השילוב של שניהם הגנה אקלימית שלא נעשתה עד עכשיו.
מנדי רוטנברד: ממשיך בהצגת תוכנית.
אסף הראל: כמה חניות לאופניים ולרכב?
מנדי רוטברד: 20 חניות של העיריה עוד 40 ציבוריות ועוד 197 לרכב, 394 לאופניים
אסף הראל: במקום כזה שצמוד למטרו ולרכבת להוסיף 200 חניות זה חטא על פשע.
משה צור: יש משהו שיפריע לחברות להגיע לת"א זה בגלל החניה, ולכן הגענו לכמות חניה כזו.
אסף הראל: מבחינת אדריכלות יש פה הישגים יפים. השאלה שלי: החזית פונה לדרום כלומר חצי שנה חצי משעות היום השמש הישראלית תפריע למה לא פניתם לצפון? יש הצללה אבל במרחב במדרגות הגדולות זה לא מוצלל. אם היית פונה לצפון השמש הרבה יותר נעימה. החזית הצפונית נראה מגדל גנרי היא לא מתכתבת עם החזית היצירתית הדרומית. זה חבל, מי שרואה את הבניין מדרך השלום לא רואה האיכויות האדריכליות שהגעתם אליה בחזית הדרומית. קומת הקרקע לא צריך את קופסת זכוכית?למה היא משמשת למה היא עדיפה על עוד מרחב פתוח עוד ירוק האם חסר מסחר?
משה צור: קומת הקרקע - בהסתכלות ממזרח למערב במרחב שפתוח לציבור אם לא הייתי עושה משהו שעוצר אותו אז הייתי מקבל רמפות שיורדות למגדל אלקטרה. נושא הפביליון הוא חיובי ומשפר את הכיכר.
אסף הראל: איפה שכתוב דיינר היית מקבל הרבה יותר מרחב?
משה צור: המרחב הוא גדול מספיק. לגבי ההפניה של הבנין היא נובעת אצלנו מהקונטקס העירוני. בצד הדרומי יש שביל הולכי רגל עם מרחב גדול של גינות ומים ולכן גם הבניין מפנה את הירוק שלו לשם ומתחבר יחד. מבחינת השטחים והצמחיה עשינו גגוני הצללה ואנחנו נותנים הרבה עצים. בצפון העצים האלה לא כל כך גדלים.
ליאור שפירא: האם באמת אנשים יבואו למפרסת הזו? זה יותר אדריכלי נוף? כמה אנשים כבר יגיעו?
אסף הראל: יש לך 200 איש בכל מקבץ כזה.
ליאור שפירא: כמה זה רלוונטי ה400 איש לפרויקט כזה גדול?
משה צור: יש את הגגון שנותן הצללה וצמחיה שיושבים בצל העצים, זה יהיה בקיץ. הפבליון עוצר את הרוחות ונותן תוכן לחלל.
אסף הראל: למה הוא בחלל כפול יש גם ישיבה בפנים?
משה צור: זה עניין של פרופורציות אדריכיליות וגם רצינו שיישבו בפנים.
אסף הראל: אני מבין את התשובה לגבי המרפסות ויש יתרונות בהפניה לכיוון דרום. לגבי שטח הקרקע אפשר לעשות רק קיוסק קטן ולחסום את האוויר. כך יהיה הרבה יותר מרחב, הפבליון פוגש את הבניין וזו נקודת החולשה של הפרויקט.
משה צור: הצמחיה על הגגות אם מטפלים בה כמו שצריך העצים יהיו מדהימים. לגבי הקרקע ,רצינו ליצור חלל שיש לו דופן עם איכות שלו ואני משוכנע שהחלל מדהים והפביליון זה השחקן המרכזי.
אסף הראל: כל הפבליון היה צריך להיות עצים ומדשאות היה עדיף.
משה צור: בעצוב מידטאון כולם התנגדו והיום כולם יודעים שזה אחד המקומות הכי יפים בת"א.
אסף הראל: יפה וצפוף.
ליאור שפירא: לעניין המרפסות זה עניין שולי לעומת זאת בעניין הפבליון אני מסכים עם אסף.
משה צור: אפשר לקצר את הפבליון ולעשות אותו ריבועי ויותר צמחיה. גודל הפלביון לא קריטי.
אסף הראל: האם יש הוראות מינימום למסחר? אנחנו מחוייבים לבנות את כל המסחר הקיים בתב"ע?
הראלה אברהם אוזן: אם התב"ע נותנת x מטרים של מסחר והבעלים רוצה לממש?
אסף הראל: הבעלים לא רוצה, הוא אומר שהוא מחויב.
הראלה אברהם אוזן: התב"ע לא מחייבת זו החלטה שלו. צריך לראות מה כתוב בתב"ע.
אסף הראל: אני מכבד את דברייך אבל צריך קיר פעיל שיעבוד כמו קיוסק.
דורון ספיר: הצעה - לאשר את תוכנית העיצוב ולעניין הפבליון נשאיר את זה לדיון נוסף מול אדריכל העיר והצוות המקצועי עם היזם. מבחינה תבע"ית תעדכנו אותנו בישיבה הבאה.
הראלה אברהם אוזן: מינימום מסחר בתב"ע הוא 750 מ"ר.
אורלי אראל: מעל או מתחת לקרקע?
דורון ספיר: תמצאו את הפיתרון עם משה צור לגבי הפבליון.

משה צור: אני מציע להקטין את שטח הפבליון לחצי.
אורלי אראל: כמה מסחר יש היום? הפבליון הוא 150 מ"ר.
ליאור שפירא: כמה שטחים עם הפבליון
הראלה אברהם אוזן: שטח עיקרי עבור מסחר מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא ייפחת מ-750 מ"ר.
אורלי אראל: אנחנו לא כתבנו בדרפט את המספר ההצעה בהתאם למה שאומר האדריכל זה 750 מ"ר , לא בדקנו את זה.
דורון ספיר: אמרתי שאנחנו מאשרים את תוכנית העיצוב למעט הפבליון. נושא הפבליון יידון שנית מול גורמי המקצוע: אדריכל העיר אנשי המקצוע והיזם ויעדכנו את הוועדה בהקדם האפשרי.

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

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלית למעט לנושא הפבליון אשר לגביו יערך בירור נוסף עם מה"ע ואדריכל העיר וגורמי המקצוע והם יעדכנו את הועדה בהקדם האפשרי.

על תוכנית העיצוב לעמוד בדרישות הבאות והשלמת אישורים של הגורמים המפורטים מטה:

1. תנאי לחתימה על תעכנית העיצוב יהיה תאום התכנון והטמעת כל דרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים.
   מבוקש כי לא תמוקם קומה טכנית בצמידות לשטחים אלו.
   במידה והדבר לא יתאפשר ובאישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, תותר קירבה של הקומה הטכנית לשטחים הציבוריים ובתנאי שיתוכנן חלל הפרדה.
   על כל המתקנים הטכניים לעמוד בדרישות ובתקנים המחמירים ביותר לנושא שימושיים ציבוריים.
   מוצג פלנום בדופן המערבית– הנושא ייבחן ובמידה והפלנום יזוז תתאפר הכנסת אוויר וציוד בתאום עם אגף הנכסים, אגף מבני ציבור ואדריכל העיר
   כל הפתרונות למיקום מתקנים טכניים ואוורור מתקנים טכניים בסמיכות לשטחים הציבוריים יידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה וכן התייחסות לנושא פתיחת חלונות
   יש להגדיל את מבואת הכניסה לשביעות רצון אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
   יש לתת מענה להורדה והעלאת נוסעים בתאום עם אגף התנועה.
2. אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים: סימון זיקות ההנאה, עיצוב ושימוש הפאבילון, חומרי הגמר בפיתוח ובמעטפת
3. אישור אגף שפע לפיתוח
4. מומלץ שהשטחים בזיקות ההנאה יתוחזקו בהתאם לפרוט הבא:
   תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות המערבית והדרומית באחריות פרטית. תחזוקת השטח הפתוח לאורך החזיתות הצפונית והמזרחית באחריות העירייה.
   תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהיה הצגת הסכמה על עקרונות ההסכם לנושא זה
5. אישור היחידה לבניה בת קימא
6. אישור אגף התנועה לנספח התנועה
7. אישור היחידה לאיכות הסביבה

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח יחד עם משרד אדריכל העיר ממליצים לקידום תכנית עיצוב שתכלול מבנה פביליון , מבנה נפרד ממגדל התעסוקה .
ובכך לייצר חזירת מסחרית פעילה רחבה בגבול התכנית .

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :

איסרא חיג'אזי : התוכנית נדונה באוקטובר והיה צריך לחזור לועדה בכדי לעדכן את הוועדה בחלופה הנבחרת והיא החלופה של הפביליון. מציגה את החלופות עם הפביליון ובלי הפביליון. מציגה במצגת.
אודי כרמלי : החלופה היא בין שתי חלופות של מרחב ציבורי. התב"ע מגדירה שם שטח מסחרי שחייב להיות בקומת הקרקע. השאלה היא של מרחב ציבורי האם נכון לייצר פינה יותר רחבה עמוקה שמוסיפה עוד חזית פעילה עם שתי קומות או מרחיבים את קומת הקרקע ומושכים ב4 מ'.
ליאור שפירא : האם הקרקע תהיה מורחב ב4 מ' אם יהיה הפביליון. המעבר הרציף נמצא ונשאר.
אסף הראל : האם אפשר להפחית שטחי מסחר בשביל שיהיה שטח פתוח.
אודי כרמלי : שטחי מסחר הם נשמת אפו של המקום הם הכי חשובים במקום הזה. הקדמתי שהשיקול הוא ארכיטקטוני שהופיע בתב"ע.
אסף הראל : להגיד שבגלל התב"ע נזיז את קו הבנין כדי לעמוד במספר זה לא נכון.
אודי כרמלי : הסיפור הוא איך אנחנו תוספים המרחב הציבורי של מרחב בצרון. בלוק מגדלי אלון הרעיון היה להכניס בכל בלוק 2 קני מידה. גם מרקמי ולא לקלוע אנשים בין שני קירות גבוהים זה עיקרון תכנוני חשוב לא רק בגלל שהכלכלה מסתדרת אל מתוך תפיסה של לעשות לגיטימציה מרחבית. ככל שיש חזיתות מסחריות התחושה של האדם שהמרחב הוא שלו.
ליאור שפירא : אם הזכויות צריכות להיות בקומת הקרקע הפביליון הוא 2 קומות? אני לא חייב שהכל יהיה בקרקע אפשר לפצל לקומה השניה?
אודי כרמלי : זו התבע שהגדירה זאת כך שאפשרה מסחר בקומת הקרקע.
ליאור שפירא : שבקשנו לצמצם את קומת הקרקע אמרת שאתם חייבים ? למה אנחנו לא יכולים להגדיל את הזכויות בקומה השניה.
אודי כרמלי : כך כתוב בתב"ע בשטח הזה והראתה איך היא פורסת את השטחים.
אסף הראל : אתה יכול לנייד מהפביליון לבנין ואם אתה יכול לנייד למה אתה לא יכול לנייד מהקרקע לקומה הראשונה.
אודי כרמלי : שטחי מסחר בקומה הראשונה של הבנין והענין הוא של המרחב הציבורי.
אסף הראל : איך לא עושים פביליון
אודי כרמלי : אני שומר על רף השטחים.
אסף הראל : אנחנו אומרים אם אפשר לנייד מהפביליון לבנין אז מדוע אי אפשר לנייד מהקרקע לקומה ראשונה אתה באותו סך שטחים.
שטחי מסחר בקומה הראשונה של בנין הם שטחי בנין לא נצלים ושנית ולא ברור אם יש הגדרה כזו בתב"ע. מדובר במרחב ציבורי טוב.
אסף הראל : צריך מבנה אבל יותר קטן שמתכתב עם הקיוסקים עם שירותים כמו ברוטשילד מבנה אנושי קטן.
אודי כרמלי : בקשתם בחינה מחודשת נעשתה בחינה מחודש ומשרד האדריכלים עבד על זה. אנחנו חושבים שזו החלופה הטובה ביותר.
מנדי רוטברד : יצרנו מגרש עם תכסית שמותר לבנות 60% וצמצמנו כדי להיות בצל של מגדל אלקטרה. ולא להרחיב את הסילואטה וכדי לייצר במעבר פיאצה, יכולנו לעשות בנין יותר רחב. כדי שפיאצה תחיה יש דופן שהיא יכולה להיות נמוכה, הגדלנו ראש ליצור פיאצה זה טוב. יש כאן מקום מזמין.
אסף הראל : אתה תפגע בדיירים שלך לא לי אנחנו לא חושבים שצריך להצר, בקשנו אלטרנטיבות לפביליון.
דורון ספיר : אנחנו לא רוצים להצר את המעבר כולם מסכימים על כך אז מה החלופות לכך?
אביגדור פרויד : התחושה שם לא פשוטה היום עוברים בין 2 מגדלים שבנויים באלכסון. מהסלולים עד יגאל אלון אתה עובר בין 2 קירות והולך הרגל מאד קטן. הפביליון שובר את התצורה בין היחס בינך לגבהים הללו. לו היה תלוי בקולי הפביליון יהיה במקום הוא יצור תחושה נפלאה בין היחס של הולכי הרגל לבניינים הגבוהים, אחרי הפביליון אין מבנה.
שושנה בר לב : מציגה במצגת 4 חלופות עם ובלי הפביליון, יש לנו מרחב בזיקת הנאה כל מי שרוצה יכול להיות בו. הפביליון לא יכול להיות בכל מקום.

דורון ספיר: יש 2 חלופות חלופה עם פביליון או בלי פביליון.
אסף הראל: צריך שם במרחב לתת תחושה יותר ציבורית ושזה יהיה לזה ביטוי. כמו כן שהמבנה יכיל שירותים ציבוריים.
אודי כרמלי: בקשה שאפשר להכניס לפרוטוקול
מיקי זיידמן: מה קורה לתוכנית העיצוב ככל שתאושר או לא תוכנית הניוד? כי תוכנית הניוד היא תוכנית נפרדת שהיא חריגה מ5000 ו5500 תוכנית הניוד מוטמעת בתוכנית העיצוב.
שושנה בר לב: תוכנית העיצוב מציגה שתי חלופות, חלופה אחת שתואמת את התב"ע וחלופה אחת שמאפשרת למגדל לגבוה במידה ויאושרו זכויות מניוד. היא לא מאשרת את הזכויות מניוד היא לא נותנת שום לגיטימציה לתוכנית הזו התוכנית תובא לועדה כתוכנית ניוד בנפרד. יש חלופה שמציגה זאת.
הצבעה:
בעד המלצת מה"ע עם הפביליון: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, זבולון אלחנן, חיים גורן, אסף הראל,
נגד: ליאור שפירא

בישיבתה מספר 23-0004ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב שתכלול מבנה פביליון , מבנה נפרד ממגדל התעסוקה .
הועדה מבקשת לוודא קיומם של שירותים ציבורים לשרות הציבור הרחב בפבליון.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, זבולון אלחנן, חיים גורן, אסף הראל, ליאור שפירא