

מס' החלטה	התוכן
20/02/2019	תא/תעא/3561(349) - ראול ולנברג 16
6 - 19-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

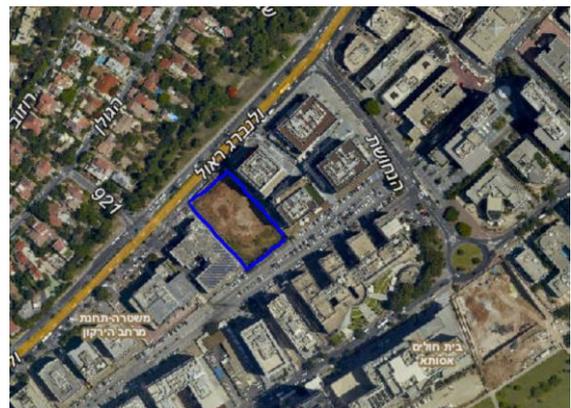
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית

מיקום:

מצפון מערב רחוב ראול ולנברג, מדרום מזרח שצ"פ הנחושת, ממזרח רחוב ראול ולנברג 18, ממערב רחוב ראול ולנברג 14

כתובת:

רחוב ראול ולנברג 16 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6638			349	

שטח התכנית:

3.873 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים, אורבך הלוי אדריכלים מהנדסים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: צור וולף אדריכלי נוף בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם: וולנברג טוורס בע"מ, תדהר אינווסטמנט 2, עפ"מ נאמנויות בעלות: וולנברג טוורס בע"מ

מצב השטח בפועל:

מגרש פנוי שבוצעה בו חפירה ודיפון עפ"י היתר קיים

מצב תכנוני קיים:

3561 – אזור תעסוקה צפוני רמת החייל – תוספת זכויות תמ"א 34 ב/4 – איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תתל/ג 71 – רכבת קלה במטרופולין תל אביב – הקו הירוק – מקטע צפוני

תא/ 3561 קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע :

בנין משרדים בן 20 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בהתאם לתכנית תא/3561 .
הבנין ממוקם בסמוך לדופן המזרחית של תא השטח, באופן המאפשר ככר כניסה רחבה בחזית רחוב ראול ולנברג וכיכר בחזית שצ"פ הנחושת המתוכנן.
בדופן הדרומית של המגרש מוצע מעבר רחב מלווה בקולונדה בזיקת הנאה לציבור מקשר בין הככרות, ומאפשר כניסה למבנה וחיבור רצוף ורחב בין הרחוב לשצ"פ.

טבלת נתונים :

תכנית 3561		נתונים	
		מ"ר	
	16843 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
	6389 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	900 מ"ר		מרפסות גג
	20 + גלריה	קומות	גובה
	85.5 מטר (100 מ' מעל פני הים)	מטר	
	49% (לפי תכנית קומה 1 שכוללת מרפסות וכו')		תכנית המגדל
	100% - ע"פ היתר קיים בפועל		תכנית מרתפים

עיקרי הוראות התכנית

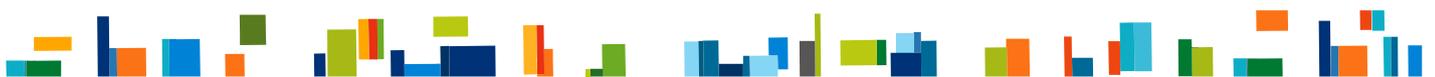
שדרוג המרחב הפתוח במפלס הולכי הרגל
תוספת שימושי מסחר
זכויות בניה ע"פ תכנית מאושרת תא/ 3561
התייחסות לשימוש בתחבורה ציבורית, הולכי רגל ואופניים.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון רחוב ראול ולנברג



מבט מכיוון שצ"פ הנחושת



תכנית פיתוח השטח



חצר ציבורית פתוחה בחזית המבנה, עם שימושי מסחר בדופן לרחוב. מעבר ציבורי פתוח בין הרחוב לכיוון שצ"פ הנחושת העתידי- היום השטח משמש כחניון של אחוזות החוף. חזית אחורית – פונה לשצ"פ העתידי - כוללת שימושים מסחריים. נטיעות- עצי צל.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- גובה המבנה עד 20 קומות, כולל קומת קרקע וקומות טכניות, ועד 100 מטר מעל פני הים ע"פ אישור משרד הביטחון.
- גובה קומה טיפוסית 2.8-4 מ' ברוטו, גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 6 מ' כולל קומה טכנית חלקית לצורך פתרון למערכות מיזוג האוויר.
- גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 4.5 מ' נטו, למעט האזור התפעולי.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3 מ' למעט האזור התפעולי.

קווי בניין - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת תא/3561/0278200-507 "אזור התעסוקה רמת החייל".

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** – מעטפת זכוכית בשילוב עם חיפוי אלומיניום. שמשה כפולה ברפלקטיביות מירבית של 17%.
- ב. **מרפסות** - בבנין מרפסת גג בקומה ראשונה על גג קומת הקרקע אשר מתוכננת כגג ירוק המשלב פינות ישיבה וגינון.
- ג. **שילוט**- שילוט בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

- גג קומת הקרקע הינו גג ירוק צמחיה במשולב עם חומרים יבשים כגון טוף, חלוקי נחל וריצוף/דק עץ. התכנון ישלב ערוגות מוגבהות עד לגובה של 40 ס"מ לאפשר עומק שתילה ופינות ישיבה, תוך חשיבה על נראות הגג מהקומות העליונות.
- מפלס הגגות יתחשב בעומק הדרוש לצורך גינון. עצים יהיו בבתי גידול בנפח של 8 מ"ק לפחות.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ה. תאורה אדריכלית

ה. תאורה אדריכלית על פי מדיניות הוועדה המקומית ובאישור אדריכל העיר.



2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. **כניסות המבנים**
- הכניסה לבנין המשרדים תהיה במפלס הרחוב, דרך לובי רחב ידיים מכיוון המעבר הציבורי.
 - אזורי המסחר יהיו בחזית הרחוב, לאורך המעבר הציבורי ובחזית השצ"פ.
 - הכניסה לחניון הינה לאורך הדופן המזרחית, בצמוד לרמפה לרכב קיימת בבניין הגובל.
- ב. **קומת הקרקע**
- קומת הקרקע מסחרית, וכוללת לובי כניסה לבנין המשרדים.

2.4 נגישות

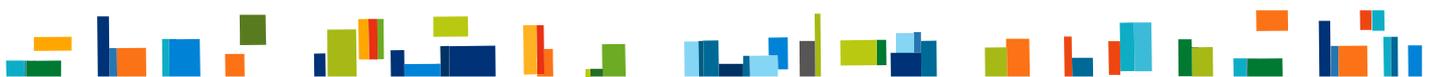
תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 תנועה וחניה

- פתרון החניה יינתן במסגרת שלושה מרתפים תת קרקעיים לרבות פתרון לרכבים תפעוליים, אשפה ורכב דו גלגלי.
- 283 מקומות חניה (לא כולל חניה תפעולית) בהתאם להיות קיים.
- תכנון החניון יאפשר כניסה ממפלס החניה הראשון (חניון 1-) אל המגרש הצמוד מדרום ברחוב ראול ולנברג 14, כמסומן בתכנית.
- אזור חניה לאופניים יוקצה בחניון בקרבת הגרעין.
 - בקומת הקרקע, בתחום רחבת הכניסה, יוקצו מספר מקומות חניה לאופנועי שליחים.
 - עם השלמת ביצוע קו הרכבת הקלה, היזם ישקול המרת חניות לשימושים אלטרנטיביים, וכבר בשלב התכנון, יבוצעו הכנות מתאימות בתחום המערכות ובתחומים נוספים, על מנת לאפשר הסבה עתידית.

2.6 מערכות

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- ב. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מיזוג האוויר ממוקמות על הגג. מתוכננת מערכת לאיגום מי עיבוי מזגנים לשימוש חוזר.
- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - פירי כניסת אוויר לחניונים ישולבו בפיתוח. מפוחי אוורור ופינוי עשן יותקנו בגלריה טכנית בקומת המסחר. פליטת האוויר תיעשה לכיוון איזור רמפת הגישה, באמצעות תריסים/רפפות על גבי החזית בגובה שלא יפחת מ-5 מ' פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגג המבנה. פיר פליטת אגוז מחדר הגנרטור יעלה לגג.
- ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - תתוכנן הפרדת פסולת יבש/רטוב וכן חדר לאצירת חומרי מיחזור.
- ה. **הנחיות אקוסטיות** - קביעת הוראות ספציפיות להגדרת הרכיבים והאמצעים האקוסטיים למניעת מטרדי רעש לדיירי הבניין וכן למבנים בסביבה, בפעולת המערכות המכאניות בהתאם לדרישות החוק, וכן הגדרת אלמנטי החזית והחלונות כדי להעניק בידוד נאות מהרעש השורר בסביבת הפרויקט.
- מערכות מכאניות במרתפים** - חדר גנרטור ומפוחי אוורור יוגבלו לרמות רעש מוגדרות ויכללו אמצעי השתקה, כגון משתיקי קול, מעטפות מבודדות, רכיבי בקרה חשמליים לויסות המהירות והרעש המופק וכן אמצעי ריסון למניעת העברת רעידות למבנה.
- מערכות על הגג** - מקררי מים, יט"אות, מפוחים, גנרטור (דיירים) – יוגבלו לרמות רעש מוגדרות ויכללו אמצעי השתק וקירות מיסוך היקפיים להפחתת הרעש לסביבה ולמבנים הסמוכים.
- בידוד החזית** - יוגדרו אלמנטי הבנייה בחזית וכן מערכות האלומיניום והרכב הזיגוג לכדי הפחתת הרעש הסביבתי, שעיקרו התחבורה בראול ולנברג, אל חללי המבנה.



1. **כיבוי אש** - רחבת כיבוי אש ממוקמת בחזית הבנין.
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)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום השטח שבין קו המגרש לקו הבנין הקדמי, ובין קו המגרש לקו הבנין לאורך החזית המערבית כמסומן בתכנית
- בתחום שטח זה יתאפשר מעבר תשתיות לחיבור המבנה לתשתיות העירוניות.
- תנאי לאישור תכנית העיצוב יהיה הגשת התחייבות לעירייה בדבר חתימה על הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים עם עיריית תל אביב.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **מי נגר** - בשל היתר בניה קיים לחניונים, אין עמידה ב-15% חלחול טבעי. פתרון החלחול הניתן במגרש הוא של בור איגום והשהייה מעל קידוח החדרה אליו נאספים מי הגגות וחלק מהנגר העילי בפיתוח, בהתאם לדו"ח ההידרולוג.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** - עומק שתילה מינימלי של 1.5 מ'.
 - בתי הגידול בחזית הרחוב מעל 20 מ"ק, באזורים הפנימיים בתי הגידול 12 מ"ק לעץ, כמצוין בהנחיות התכנית בסעיף 6.9.1.3
 - העצעים שינתעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם.
 -
 - עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
 - ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
 - באזורים הפנימיים בסמוך לקולונדה, מתוכנן שילוב של ערוגות ופתחי נטיעה במפלס הריצוף. בית הגידול רציף מתחת לפני הפיתוח, ומאפשר נפח מינמלי של 12 מ"ק לעץ.
 - זיקת ההנאה המתוכננת היא ברצף מפלסי עם המדרכה והשצ"פ.

4. מאפייני בניה ירוקה וקיימות

א. דו"ח רוחות

מבדיקת הרוחות המצורפת לנספח הבנייה הירוקה וקיימות עולה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש עבור מהירויות רוח "לא נוחות" ומהקריטריון הנדרש לבטיחות ולפיכך לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות בשטח התכנית.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

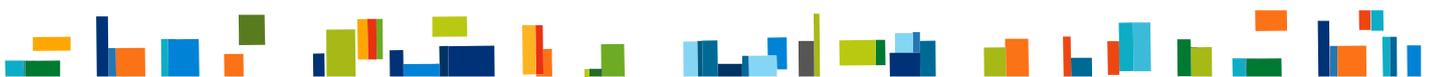
דו"ח הצללות הוכן לפי תא 90831 הנחיות לתכנון צל במרחב הציבור. תוספת אמצעי הצללה שיפרה באופן משמעותי את כיסוי הצל סביב שני מוקדי השהות בישיבה המצויים בחזית הבנין.
הצל במרחב המרוצף תקין גם במצב טרם הוספת אמצעי הצללה.
עצים וצמחייה הממוקמים במדרכה הדרום-מערבית צפויים לקבל חשיפה מופחתת לשמש ישירה. יש לשקול את סוג והיקף הצמחייה המתאים באזור זה בשלב התכנון המפורט היות ואזור זה עומד בקריטריון הצללה גם בטרם הוספת העצים.

ג. חסכון במים

מי עיבוי ממערכת המיזוג יועברו להשקיית הגינון ולהדחת אסלות במבנה.
לצורך כך יתוכנן מאגר וצנרת ייעודיים למי העיבוי בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימוש במים נאספים.

ד. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה יעמוד בתקן ת"י 1045 בידוד תרמי של בניינים חלק 3 – משרדים.



ה. ריצופים

הפחתת תופעת "אי החוס העירוני" תתאפשר באמצעות נטיעת עצים ושילוב חיפוי בגוון בהיר בתכנית הפיתוח.

ו. הפרויקט יעמוד בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע לנושא זה.

5. גמישות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי.

בישיבתה מספר 0003-19' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ליאור שפירא לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

אורית ברנרד: התוכנית התקפה תא/3561 מאפשרת תוספת זכויות בתנאי טיפול במרחב הציבורי. ומבקש לאשר את תוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

מוטי כסיף: מציג את התוכנית

ליאור שפירא: מי הבעלים?

הראלה אברהם אוזן: בנוגע לניגוד העניינים אם חברי הועדה כאן לא מכירים את החברה הרשומה אז אתם לא מכירים זה לא מעניינכם. אם מישהו פנה אליכם מחברה שמופיעה כבעלים מן הראוי שאתם כן תיידעו את המחלקה המשפטית. חברי הועדה אינם אמורים לבדוק מי עומד מאחורי כל חברה או בעלים בכל תוכנית. מצופה מחברי הועדה להפעיל הגיון. אם לא ידעתם בזמן אמת אז לא ידעתם.

אופירה יוחנן וולק: יש אפשרות לעשות גני ילדים באזור?

אורית ברנרד: נעשתה בדיקה על ידי היחידה לתכנון האסטרטגית אין דרישה לגני ילדים במבנה זה. במגרשים מעורבים, בתחום אזור התעסוקה- ולא על רח' וולנברג יהיו שטחים חומים לצורכי ציבורי וחלק לגני ילדים.

ראובן לדיאנסקי: הגובה מהקרקע עד למעלה 85 מ'. כלומר גבוה מבנין מגורים רגיל כ-10-15 מ'. הבנין וצורתו שונה ולא מתאים לצד הבניינים שלצידו.

מה"ע עודד גבולי: מסביר את הקווים האדריכלים לגבי הבנין, כולל העובדה כי בפרויקט הגובל, תקודם תוספת קומות

ראובן לדיאנסקי: הויכוח הוא לא הגובה, הבנין כפי שהוא מוצג הוא לא לטעמי.

רועי אלקבץ: יש בנין שונה בעיצובו גם על איילון הוא נראה חדשני וחרג וגם פה הבנין הזה חרג לטעמי. אופירה יוחנן וולק: הבנין שונה ומיוחד

החלטה:

לאשר את תוכנית העיצוב ע"פ חו"ד צוות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ

