

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

מצפון – רחוב נחמיה
מדרום- רחוב דניאל
ממזרח-רחוב הירקון
ממערב – מבנה קיים שממוקם ברחוב הרברט סמואל

כתובת:

הירקון 7 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229		בשלמות	36,56,58,96,97,35	37,38,55

שטח התכנית:

2.296 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: כרכום אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביב וקיימות
מתכנן תנועה: דגש הנדסה
יום: ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ
בעלות- ה.ס נוף מול ים בתל אביב (2019) בע"מ

מצב השטח בפועל:

על המגרש קיימים מבנים נמוכים בני קומה עד ארבע קומות אשר משמשים בעיקר למגורים, כולם מיועדים להריסה, חלקם בתחום המגרש לבניה וחלקם בזכות הדרך.

מצב תכנוני קיים:

על השטח חלה תא/מק/5048- הירקון 7 - מגדל דניאל, הרצל 53 שקיבלה תוקף באוגוסט 2023. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח לכל שטח התוכנית. התוכנית הראשית הינה בשטח של כ-5 דונם, גובלת ברחוב הירקון ממזרח, רחוב דניאל מדרום ורחוב נחמיה מצפון. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות לאורך רחוב הירקון, זאת על ידי תוספות זכויות לשימוש מלונאות, הריסת מבנים קיימים לטובת הרחבת רחוב הירקון והקמת מרחב תכנון בעירוב שימושים למגורים, מלונאות מסחר ושטח ציבורי. נפח הבניה במגרש כולל מגדל בגובה 19 קומות בפינת הרחובות נחמיה והירקון מעל 6 קומות מסד אשר יגדירו דופן פעילה לאורך רחוב הירקון, סה"כ 25 קומות. בגג קומת המסד בחלק שאינו המגדל תותר קומה חלקית כמו כן קומת יציע בקומת הקרקע שלא תחשב במניין הקומות אבל תיכלל במניין השטחים. מטרה נוספת של התוכנית הינה עידוד השימור בעיר זאת באמצעות תוספת שטחים עיקריים במגרש המקבל, מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות לשימושי המגורים באמצעות ניווד שטחים משימור בהתאם לתוכנית תא/2650/ב.

תכנית העיצוב אינה חלה על המבנה לשימור

1. מצב תכנוני מוצע:

מתוכנן מגדל בעירוב שימושים לאורך ציר הירקון. התכנון מאופיין במגדל בן 25 קומות הממוקם בפינת רחובות הירקון ונחמיה ובצמוד למבנה מרקמי בן 6 קומות המהווה מסד למגדל עבור מלונאות, מסחר ושטח ציבורי הפונה לרחוב הירקון. במגדל 23 קומות בשימוש מגורים ו 6 קומות מלונאות. בקומת קרקע שימוש מסחרי, שטחי ציבור ומבואות. לובי המגורים ממוקם על פינת הרחובות נחמיה והירקון, כאשר הכניסה הראשית הינה מרחוב הירקון. במבנה מוצעים שטחי ציבור בהיקף של 495 מ"ר. השטח יחולק בין קומת קרקע וקומת מסד ראשונה, כאשר 350 – 380 מ"ר מתוכם יהיו בקומת הקרקע והיתרה בקומה ראשונה. בין שתי הקומות יהיה חיבור מעלית ומדרגות. השטחים הציבוריים ייפנו לרחוב הירקון. בקומת הקרקע בחזית לרחוב הירקון ימוקם לובי המלון והסעדה עבור אורחי המלון ומשתמשים שאינם אורחי המלון. כמו כן, שטחי המסחר - בשטח שלא יפחת מ-195 מ"ר ויהיו בהיקף של עד 231 מ"ר כשטחי מסחר עצמאי, בהתאם לתוכנית התקפה. על גג המלון מתוכנן מבנה עזר לפי קווי בנין והוראות התבע לתכנית מקסימלית של 40% מהקומה מתחתיו, ובריכת שחיה לשימוש אורחי המלון ודיירי המגדל. מתוכננים 4 מרתפים בשימושים הבאים: חניה, אחסנה, חדרי טכניים, חדרי אצירת אשפה, חדר שנאי, חדר דחסניות, שטחים לשימוש המלון, שטח עבור מבנה ציבור, וחדר לרווחת הדיירים וחברת הניהול. הכניסה למרתפים הינה מרחוב נחמיה, כאשר הרמפה משמשת עבור כניסת רכבים, משאיות לפריקה וטעינה כמו גם לפינוי האשפה ממרתף עליון. במגדל 23 קומות עבור 56 יח"ד למגורים, בשטח ממוצע שלא יעלה על 131 מ"ר, מרפסות בשטח כולל של 1731 מ"ר. מס' חדרי המלון לא יפחת מ-60, מספרם הסופי, שטחם ורמתם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובתיאום עם משרד התיירות.

טבלת נתונים:

מס' זירות/חדרים	עיקרי	שירות	מרפסות	
56	7893 מ"ר	1973 מ"ר	1731 מ"ר	מגורים

מלונאות/מסחר	לפחות 60, ייקבע בעת הגשה להיתר	3513 מ"ר	1050 מ"ר	6 מ"ר לכל חדר
מבנה ציבור		383 מ"ר	112 מ"ר	

מרפסות מגורים : סה"כ : 1731 מ"ר מתוכם 1059 מ"ר ניווד משימור .
שטחי מרפסות למלון לפי 6 מ"ר לכל חדר (לפי התוכנית) . תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים מכל
הקומות לשטחים עיקרים תת קרקעים לשימושים השונים למעט ליחידות דיור וליחידות אחסון מלונאי

תכסית:

התכנון המוצע עומד בתכסית המותרת של עד 70% :
שטח המגרש : 2296 מ"ר

סעיף תב"ע 4.1.2	תכסית	מותר	הערה	מתוכנן
1. קומת מסד	70%	1607 מ"ר	משטח מגרש	1345 מ"ר
2. קומה חלקית על גג מסד	40%	538 מ"ר	משטח קומת מסד	300 מ"ר
3. תכסית פנויה מבנוי	15%	344.4 מ"ר	משטח מגרש	345 מ"ר

הדמיות המבנים

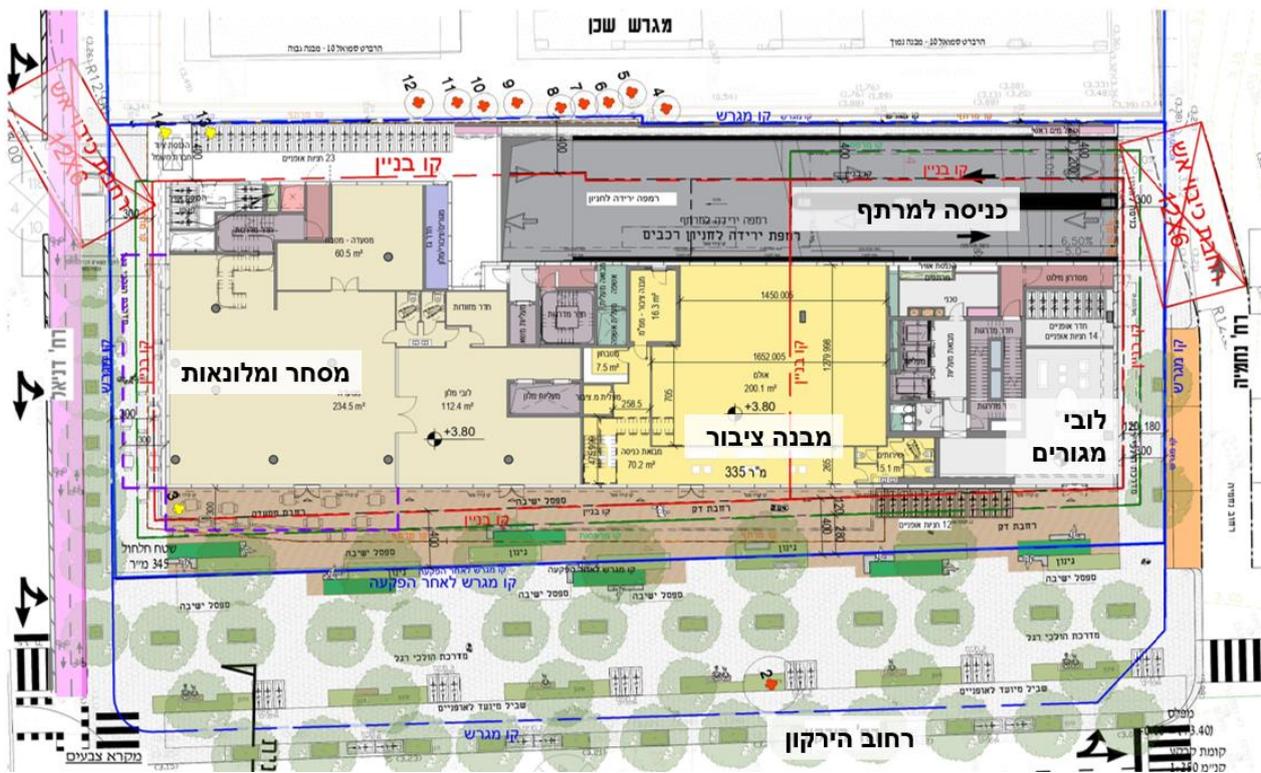
מבט מדרום מזרח :



מבט מכיוון צפון מערב :



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – התכנית מציעה הקמת מבנה מעורב שימושים למלונאות ומגורים. המבנה בן סהכ 25 קומות. המבנה מורכב מ 6 קומות מסד עבור מלונאות/מסחר, שטחי ציבור מבונים ומגורים. במבנה ייבנו לא פחות מ 60 חדרי מלון. מעל 6 קומות המסד מתוכננות 17 קומות למגורים ושתי קומות טכניות. סה"כ מתוכננות 56 יח"ד בתמהיל משתנה. מגדל המגורים ממוקם בפינת הירקון ונחמיה, בקומת קרקע מתוכנן לובי כניסה למגדל המגורים, חדר אופניים וחלל טכני עבור מילוט/טכני, כניסה למפלס תחתון של מבנה ציבור עם מדרגות ומעלית לקומה 1 של השטח הציבורי. לובי המלון ממוקם על רחוב הירקון, עם אזור מסחר/הסעדה, אזורי טכנים למערכות וחדר אופניים. על גג המלון בקומה 6 מתוכננת בריכת שחיה מבנה עזר למלון עפ"י קוי בנין.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

המסד (מלון+מבנה ציבור+ מגורים) – 6 קומות (כולל קומת קרקע) וקומה חלקית על הגג למבנה עזר למלון.

גובה קומת קרקע עד 6 מ' (ברוטו)

גובה קומה טיפוסית – עד 3.8 מ' (ברוטו)

גובה קומת מסד עליונה : עד 6 מ' לא כולל מערכות טכניות מוסתרות.

גובה מקסימלי 28.7 מ' ממפלס הכניסה הקובעת למפלס גג קומת המסד, למעט מעקות, מתקני עזר וכיו"ב.

גובה קומה ראשונה של **מבנה הציבור** יהיה 4 מ' ברוטו.

מגדל – 19 קומות כולל שתי קומות טכניות מעל למבנה המסד בגובה שלא יעלה על 102.5 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת. אפשרות לתוספת של 5.5 מ' עבור הסתרת מתקן ניקוי ומערכות טכניות

גובה קומה טיפוסית בקומות 7-21 – כ-3.6 מ' (ברוטו) , קומות פנהאוז עליונות 22-23 יהיו כ-4.2 מ' (ברוטו).

גובה קומת גג טכני – כ-10 מ' (ברוטו) ותכלול גלריה טכנית שאינה במנין הקומות.

מרתפים - גבהי ותכנון המרתפים יהיה בהתאם לתכנית ע1 והתכנית הראשית.

המרתף העליון יהיה בגובה של 5.5 מ' לפחות, מפלס מרתף 2- יהיה כ-3.5 מ' ומרתפי חנייה תחתונים כ-3 מ'.

ג. קווי בניין

צידי לרחוב נחמיה 3 מ', צידי לרחוב דניאל 3 מ', צידי מערבי 4 מ' למגדל ו-2 מ' למרפסות, קדמי לרחוב הירקון 4 מ' לבנין ו-2 מ' למרפסות.

התכנון כולל הבלטת מרפסות בחזית צפונית לרחוב נחמיה ב 1.2 מ' מקו בנין בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ד. תמהיל יחידות דיור

הדירות מתוכננות לכל קומות מבנה המסד ובמגדל בהתאם להוראות התכנית הראשית אשר קובעת כי : לפחות 54 יח"ד במגרש ולא מעל 70 יח"ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד לא יעלה של 131 מ"ר לפי התמהיל הבא :

תמהיל דירות :			
סוג הדירה	שטח	אחוזים	כמות
קטנות	עד 75 עיקרי	19%	11
בינוני	עיקרי 76-109	22%	12
גדולות	מעל 110 מ"ר עיקרי	59%	33

ה. שטחים ציבוריים-

שטחי הציבור ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה 1 מעל, כשטחים משולבים במבנה המסד. הכניסה ממוקמת מרחוב הירקון. בקומת הכניסה יתוכנן בין 350-380 מ"ר והשאר בקומה מעל. גובה קומות ציבוריות לא ירד מ-4.5 מ' אלא אם כן יאושר אחרת ע"י אגף מבני ציבור ואגף נכסים, השימוש יקבע בהתאם לפרוגרמה העירונית ויתואם כתנאי להיתר בניה עם מח' מבנה ציבור ואכף הנכסים, שטחי הציבור יתוכננו בהפרדת מערכות משאר השימושים, חזיתות המבנה יהיו חלק מחזיתות קומת המסד, חלונות יפתחו לחזית בהתאם לצורך.

1. חלוקת השטחים הציבוריים הבנויים שאושרה - הינה 350 מ"ר בקומת הקרקע והיתרה בקומה.
2. גובה הקומה הראשונה יהיה 4 מטר ברוטו.
3. **השטחים הציבוריים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבאים:**
 - חישוב השטחים הציבוריים הבנויים יהיה בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. פריסתו הסופית תקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
 - תתאפשר פתיחת חלונות מלאה.
 - השטחים הציבוריים הבנויים יהיו רציפים ורגולריים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים הבנויים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים. לא תותר הקמת קומות טכניות בקרבת השטחים הציבוריים הבנויים. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים.
 - יתוכננו מערכות תנועה (גרמי מדרגות ומעליות) נפרדות ובלעדיות עבור השימוש הציבורי (תתאפשר גמישות לנושא מילוט).
 - שטחי הממ"מ יתאימו לשימוש שיקבע.
 - דרכי המילוט, מיקומם ורוחבם יתוכננו בהתאם לשימוש שיקבע.
 - המפתח בין העמודים והעומס השימושי יותאמו לשימוש שיקבע בטרם אישור תכנית העיצוב.
 - איורורר החניונים לא יהווה מטרד עבור השימוש הציבורי ולא יהווה מגבלה לפתיחת חלונות. פתרון סופי יקבע בטרם אישור סופי של תכנית העיצוב ויהיה באישור אגף הנכסים ואף מבני ציבור.
 - יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה, תתאפשר פתיחת החזיתות בהתאם לשימוש שיקבע ולצרכיו.
 - **תנאי לאישור תכנית העיצוב הינה אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית.**
 - **תנאי לפתיחת בקשה להיתר תכנית מוסכמת של שטחי הציבור הבנויים ע"י אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.**

2.2

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

חזיתות הפרויקט משולבות מערכות אלומיניום מזוגג וחלקים אטומים. בחזית הדרומית של המגדל תתוכנן מערכת הצללה חיצונית שתאפשר ריסון הקרינה מדרום בעוד שחזית הצפונית שקופה. חזית מערב הפונה לים מאופיינת במרפסות רחבות וחזית מזרח מתוכננת על גבי קיר המסך חלוקות דמוי מסגרות בולטות וקרניזים. מסגרות אלו מתחברות באופן קוהרנטי למבנה המסד ומרפסות המלון בכדי לקבל חזית אחידה לרחוב הירקון ויבלטו עד 50 ס"מ מקו החזית.

א. חומרים –

גמר החזיתות מאופיין במערכת אלומיניום מזוגגת בזכוכית מרסנת קרינה- בשילוב חומרים אטומים עשויים כגון לוחות חומר מתועש עמיד בסביבה ימית ובגוון בהיר כגון דקטון, אלוקובונד, צמנט HPC וכד.

זכוכית מתוכננת כבידודית עם ציפוי מרסן קרינה בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בגוון שקוף ניטארלי, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%.

לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים על גבי החזיתות וגגות המבנים.

כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו. התכנית עומדת בדרישות המחלקה לבנייה ברת קיימא.

חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות

▪ שטח המרפסות עבור מגורים: 1059 מ"ר לפי טבלה 5 בתוכנית + 12 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 1731 מ"ר ו-6 מ"ר לכל חדר מלון. (שטח סופי ייקבע בעת הוצאת היתר בהתאם למספר חדרי המלון שיתוכננו).

▪ המרפסות לפי קו בנין מרפסות בתשריט התב"ע.

- בחזית צפון תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ. מעל קו רחוב בהתאם לחוק תכנון.
- מעקות – במבנה מסד המעקות יהיו מתכת לכל הפחות בחזית הפונה לרחוב הירקון דניאל ונחמיה ומעקות זכוכית למגדל המגורים הכל בכפוף לאישור אדריכל העיר.
- ג. **מסתורי כביסה** – לכל הדירות בתחום התכנית יתוכנן פיתרון ייבוש כביסה ע"י תליה.
- ד. **הצללות וסגירות חורף** – מיקום סגירות חורף יתאפשר כמסומן עקרונית בתכנית הפיתוח ו/או בהתאם לרישון העסק. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ה. **שילוט** – שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ו. **חזית חמישית**
 - בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים.
 - המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית.
 - בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
 - גג טכני מעל המסד בקומה 7 יקורה בפרגולה ויעמוד בהנחיות אקוסטיקה ואיכות הסביבה בכפוף לחו"ד אקוסטי ובהתאם לתקנות החוק להצללה והקמת פרגולות. הנושא יוצג ויאושר במסגרת היתר בניה.
 - יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח גג קומת המגדל וגג הקומה החלקית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת לאחזות מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר
- ז. **תאורה אדריכלית**
 - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה הראשית ללובי המגורים, המלונאות ושטחי הציבור מרחוב הירקון.
- כניסה למסחר/הסעדה מרחוב הירקון ורחוב דניאל.
- כניסה מערבית (אחורית) עבור אספקה/פינוי אשפה ומילוט.
- הכניסה לחניונים תת קרקעיים מתוכננת מרחוב נחמיה

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע מתוכננים לובאים לכל השימושים, חדר אופניים ואזור טכני עבור מילוט/אוורור ומערכות טכניות.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופניים – ממוקמים בקומת הקרקע, וחניות אופניים במרתפים.
- מבנה עזר על גג המלון בצמוד לבריכת שחיה לשימושי מלונאות עיקריים.
- חדר גז-ממוקם בחלק המערבי של אזור ההסעדה.
- במרתף – מתוכננים חדר דחסנית, חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. חדר גנרטור וחדרי חשמל פרטיים, כמו כן חדרים טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים. גג טכני מגדל+קומת גלריה משותף למגורים, גג מבנה עזר משותף למלון ומגורים.
- שטחי ממ"קים – משותף למגורים, לחלק מהדירות יתוכנן ממ"ד.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- החניה עבור מכוניות ורכבים דו גלגליים, בתחום המגרש מתוכננת בתת הקרקע בלבד, למעט חניה להורדת נוסעים למלון ברחוב נחמיה.
- מתוכננים 4 מרתפי חניה.
- בהתאם לקבוע בתא/5048, תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5, למלונאות 1:5 (יחס חניות לחדרי אירוח), 1:30 למסחר ו-1:50 למבני ציבור. בהתאם לסי' 6.1.3 לתב"ע יוספו עוד 24 חניות לרכב פרטי המשלימות את סך החניות עבור השימושים הסחירים ל 60 מקומות חניה.
- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מרחוב נחמיה, תחת מגדל המגורים בחלק המערבי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה (שטח הקירוי ימנה במנין השטחים התת קרקעיים המירביים המותרים בטבלה 5 ולא ייחשב בתכנית המירבית לבינוי (סעיף 6.2.4 בתוכנית הראשית).
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144.
- פריקה וטעינה תתבצע בתת הקרקע בלבד.
- פינוי האשפה יתבצע דרך חצרות הפריקה התת קרקעיות
- תכנית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין שטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.
- מתוכננות 2 רחבות כבוי אש, הצפונית בכניסה לחניון והדרומית ברחוב דניאל מול חניות אופניים
- עמדות טעינת כלי רכב חשמליים: בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכבים ב-15% מעמדות החניה לכל הפחות, בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה לעמדות הטענת רכבים. בנוסף ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. בכל החניון כולו – 10 עמדות טעינה לפחות
- בחניות האופניים המיועדות למשתמשי בנין קובעים תוקם תשתית הטענה נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- התשתיות תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות טעינה בהדרגה ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבנין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

2.6 מערכות:

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.

פליטת אוויר ממרתפים עולה לגג מבנה המלון בפיר ייעודי (מקומת מרתף) ויוצא בגג הטכני ובמרחק 12 מ"א לפחות ממגדל המגורים הסמוך. הנדפה ממסחר/מסעדה/מלונאות עוברת מתחת לקירוי קומת קרקע (מעל רמפה ירידה למרתפים) עד לפיר אנכי לכל גובה המגדל ועד לגג הטכני, פליטת אגוזו חדר גנרטור תעשה ע"י פיר ייעודי בגרעין המגדל עד לגג הטכני.

כניסת אוויר למרתפים ע"י שימוש ברפפות בחזית המערבית של המגדל מעל רמפה ומתחת למרפסת קומה 1, דרך פיר ייעודי ודרכו לקומות מרתף.

גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע.

אזנות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והוויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו.

כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.

א. מתקנים טכניים והנדסיים –

חדרי השנאים מתוכננים בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בפינה הדרום/מערבית של המגרש בתאום עם חברת החשמל ובאישורם, **החדר מיועד לשנאי אחד** ולכן צרחק שהיה מותאם לדרישות חברת החשמל במרחק 3 מ' לפחות מכל אזור שהיה קבועה/ממושכת. אוורור מחדר השנאי דרך חזית הבנין (לכיון מערב). בפרויקט מתוכנן חדר גנרטור, במפלס 1-, אוורור גנרטור לכיון הרמפה, אגוזו גנרטור לגג מגדל המגורים, מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.

למגדל המגורים פינוי אשפה דרך שוטי אשפה אשר מתחברים במרתף 1- לחדר מקטין נפח. בסמוך ממוקמים חדרי אצירה ומחזור, שינוי פחי אשפה לחדר דחסנית ע"י ניהול הבנין. ממסחר/הסעדה פינוי אשפה ע"י מעלית יעודית מקומת קרקע למרתף עליון. פינוי אשפה ממתחם מבנה ציבור דרך המעלית ולחדר אצירה במרתף 1- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטולטאים: מתוכננים בגגות טכניים וככל שידרש בחזיתות.

ג. מערכות מיזוג אויר:

עבור מגדל המגורים מתוכננים פירי אוורור שירותים ומטבחים לכל גובה – מפוחים על גג המגדל. מיזוג אוויר ע"י יח' VRF המווקמים על גג המגדל, כמו גם על גג מבנה עזר עבור קומות מגורים נמוכות ומלון.

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים –

תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים בחזית מערבית של מגדל המגורים (בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר). יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות הבנינים .

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

למגדל המגורים פינוי ואצירת אשפה במרתף 1- על ידי מקטין נפח. בסמוך ממוקמים חדרי אצירה ומחזור, שינוי פחי אשפה לחדר דחסנית ע"י חברת ניהול הבנין. ממסחר/הסעדה פינוי אשפה ע"י מעלית יעודית מקומת קרקע למרתף עליון. פינוי אשפה ממתחם מבנה ציבור דרך המעלית ולחדר אצירה במרתף 1-

אשפה גושנית ומיחזור – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה פינוי האשפה יהיה במרתף עליון על ידי משאית שתדד לתת הקרקע

ו. הנחיות אקוסטיות –

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

ז. בריכות שחיה –

בריכת השחיה משותפת לדיירי המגדל ואורחי המלון ממוקמת במפלס קומה 7 (גג מלון) בנוסף בריכות פרטיות בקומות העליונות.

ח. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש: מתוכננות באופן המייצר פגיעה מינימלית בעצים. מתוכננות 2 רחבות כבוי אש, צפונית בכניסה לחניון ודרומית ברחוב דניאל

ט. 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 מהבנינו ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

זיקת הנאה-

כל השטח הפתוח בתחום התכנית יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה

זיקות הנאה ישמשו למעבר הולכי רגל ובנוסף כאזורי שהייה ומפגש, אזורי ישיבה, מתקני רחוב כגון ספסלים ומתקני אופניים ויצירת מקום מפגש. ברחובות ניצבים הרחבת מדרכות בחזית לירקון רצועה המשכית לכל הרחוב מלווה בנטיעת עצים ואזורי ישיבה

- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית לאורך רחובות דניאל ונחמיה, ברחוב הירקון מגבול מגרש לקו הבניה באחריות חברת הניהול.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
- גג החניון התת קרקעי יחופה ע"י ריצוף/ריצוף מחלחל כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח ובאזורי נטיעת עצים יישמר עומק גנני שלא ירד מ 1.5 מ' נטו.
- ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות הנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הראשית ולתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

פיתוח השטח

- בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
 - יותר שימוש בריצוף מחלחל בתחום שטחי החלחול בהיקף של עד 50% משטחי החלחול, יתר שטחי החלחול יהיו מגוננים היקפם הסופי של שטחי הגינון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר והיחידה לבניה בת קיימא.
 - חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון. שטח המגרש – כ- 2,296 מ"ר
 - שטח תכסית המרתף – כ- 1,951 מ"ר – 85% משטח המגרש.
 - שטח מחוץ לתכסית מרתף – 345 מ"ר – 15% משטח המגרש, שטח פנוי מבניה
 - שטח חלחול ע"י שימוש בגינון/דק – 160 מ"ר שהם 7% משטח המגרש
 - שטח פנוי מבניה ומרוצף לאורך הרחובות – 185 מ"ר שהם 8% משטח המגרש
 - חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
 - בתי הגידול בשטח גג המסד יהיו רציפים ולא יפחתו מ 15 מ"ק לכל עץ ו/או עומק של 1 מ'.
 - מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.
 - גג החניון התת קרקעי יחופה ע"י ריצוף/ריצוף מחלחל כפי שמופיע בתוכנית הפיתוח.
 - ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.
- 3.2 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. הצעים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.

עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בנינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. מעל המרתפים יתוכנן בית גידול 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.

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

בוצע סקר עצים וסומנו 10 עצים לשימור, 3 עצים לכריתה. בשלב תוכנית עיצוב וכחלק נספח הפיתוח עצים אלו יופיעו ע"ב תוכנית פיתוח וכחלק מהיתר הבניה יסומנו בתוכניות המרתף. מתוכננים אזורי נטיעות הן בתחום המגרש באזור שאינו מעל תקרת המרתף (פנוי מבניה), הן לאורך רחובות נחמיה ודניאל, והן לאורך רחוב הירקון באזור ההפקעה. (תוכנית מוצגת בהמשך) כל הנטיעות יהיו בקרקע מחוץ לתחום המרתפים .

4. מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

מגורים:

על שטחי המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת PLATINUM לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

מלונאות:

על שטחי המלונאות בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת GOLD לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. דו"ח רוחות

יוגש בנפרד חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, לבדיקה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

ג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

ד. תקינה ליעילות אנרגטית -

מגורים – על שטחי המגורים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. **מלונאות** - על שטחי המלונאות בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת איכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ה. ייצור אנרגיה

היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו 70.1 MWh בשנה וזאת עפ"י מתודולוגית העירייה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת והנחיות מהנדס העיר לבנינו ועיצוב אורבני.

יתוכן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ו. ניהול מי נגר

1. בכל שטח התכנית תישמר תכסית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש, וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
2. יתוכן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח גג קומת המגדל וגג הקומה החלקית (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת לאחיות מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבכי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

3. יותר שימוש בריצוף מחלחל בתחום שטחי החלחול בהיקף של עד 50% משטחי החלחול, שטחי החלחול יהיו מגוונים לרבות ריצוף דק. היקפם הסופי של שטחי הגינון ייקבע במסגרת תכנית העיצוב ובאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.

ז. **חסכון במים** תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.

יותקן מתקן מינרליזציה כנדרש.

ח. **איוורור הדירות**

תוצג סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. דירות שאינן זוכות לאוורור מפולש - יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו בקוטר שלא יפחת מ-52 אינץ'. להלן הדירות עם כיוון אוויר אחד: במגדל מגורים קומות 1-5, טיפוזי דירה A, B, H, L, D.

ט. **ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור

5. גמישות:

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. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור מעבדה מוסמכת (אישור מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות לייעוד המגורים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), וברמת שלושה כוכבים לפחות לייעוד המלונאות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
6. תכנית חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת:
יישום מסקנות סקר האנרגיה, כולל חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים כפי שעולה בסקר הצגת תכנית חשמל הכוללת הטמעת מסקנות סקר האנרגיה, עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.

7. תנאי לתעודת גמר:

3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות לייעוד המגורים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל

יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), וברמת שלושה כוכבים לפחות ליעוד המלונאות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת אכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

8. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

חווד משותפת מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר:

- מומלץ לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:
1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח בכלל ורצועת הפעילות בחזית של הירקון בפרט, קומת העזר על גג המסד, מיקום מערכות טכניות ואופן השתלבותם בפיתוח, מתן מענה לתליית כביסה לכל הדירות.
 2. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:
 - אגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים
 - אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים
 - היחידה לבניה בת קיימא
 - אגף התנועה
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - אגף הכנסות מבניה לקידום הסכם אחזקה של השטחים הפתוחים

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית עיצוב ברח' הירקון 7 לפני תוכנית שאושרה 5428.

יואב מיכאל ישר אדריכלים: מציג במצגת את תוכנית העיצוב.
דורון ספיר: אבקש פירוט לגבי העלאה והורדה של נוסעים במלונאות.
יואב מיכאל: המלון המרקמי הוא בקומת המסד מסתיר אותו מגדל הרברט סמואל. רח' דניאל הוא רח' מוטה הליכה ולא שמנו את רמפת הירידה לתת הקרקע ברח' דניאל אלא מהרחוב שמצפון, כך שהבאים למלון, גם אם באוטובוס, יוכלו לעמוד בפינת הירקון או רח' דניאל. מאחר ואין דרופ אופ' כמו במלון רויאל ביץ' כי לא רצינו לפגוע ברוחב המדרכה. זה מלון לא גדול סביב 60 עד 100 חדרים. מלון עירוני יש לו כניסה יפה מהירקון ושטחי מסחר משותפים גם לציבור וגם למלונאות.
ליאור שפירא: אני לא מרוצה שהמבט מהמלון הוא למגורים ולא לים.
יואב מיכאל: זו תביעה שהיתה למגורים והוספנו מלונאות, מה שלא היה קודם.
דורון ספיר: במישור העקרוני המלונאות צריכה לפנות לים ולא למגורים.
אלון מטוס: התכנית הזאת היא חלק ממכלול של תוכניות עם מלונות בעלי מאפיינים שונים, כדי ליצור מגוון של רמות מלונאות. כך, בבלוק שצפונית לתכנית הזאת ממזרח המלון במגדל עם נוף פתוח לים (מצגת במצגת את המגדלים ומכלול התוכניות שיהיו מול הים).
דורון ספיר: לאשר את תוכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בתנאי השלמת הנושאים הבאים:

1. תאום סופי עם אדריכל העיר לנושאים הבאים: תכנית הפיתוח בכלל ורצועת הפעילות בחזית של הירקון בפרט, קומת העזר על גג המסד, מיקום מערכות טכניות ואופן השתלבותם בפיתוח, מתן מענה לתליית כביסה לכל הדירות.
2. הצגת אישורים סופיים של הגורמים הבאים:
 - אגף שפע לתכנון השטחים הפתוחים

- אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים
- היחידה לבניה בת קיימא
- אגף התנועה
- היחידה לאיכות הסביבה
- אגף הכנסות מבניה לקידום הסכם אחזקה של השטחים הפתוחים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן