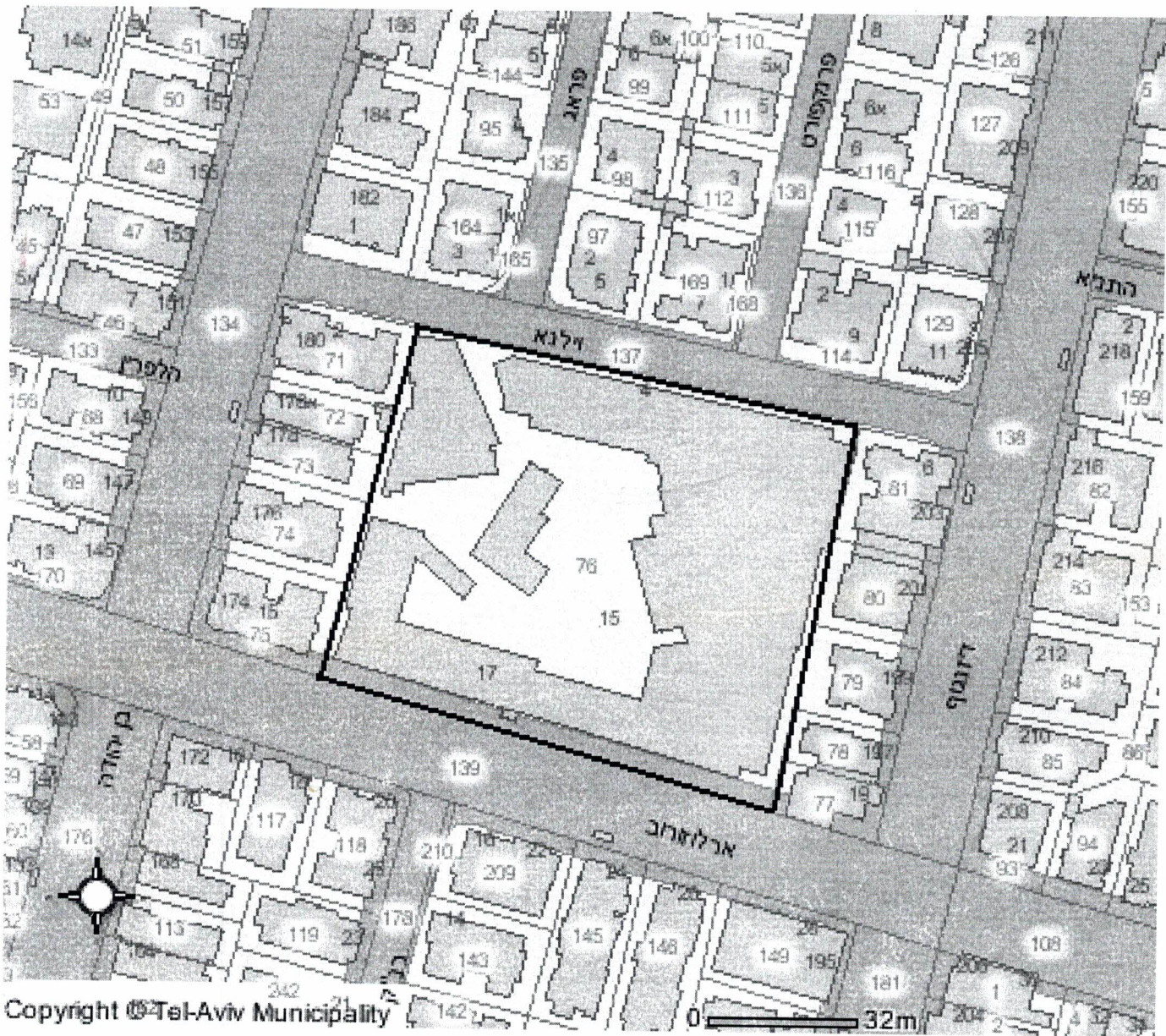


מס' החלטה	26/08/2009
מוסד דן - עיצוב ופיתוח אדריכלי	9 - 009-0019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית.

מיקום: מצפון רח' וילנא, מדרום רחוב ארלוזורוב, ממערב בנינים קיימים ברחוב בן יהודה, וממזרח בנינים קיימים ברחוב דיזנגוף.

כתובת: ארלוזורוב 17, וילנא 4



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6901			76	

שטח התכנית: כ- 7.9 דונם.

מתכנן: משרד משה צור אדריכלים, בינוי ערים בע"מ.

יזם: חב' א.מ.ד.

בעלות: חב' א.מ.ד.

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי, שימוש זמני - מגרש חניה.

מצב תכנוני קיים:

על המתחם חלה תכנית מתאר מפורטת מס' 2668 א' – "מוסך דן".
שטח התכנית כ 7.9 דונם.
התכנית מייעדת את המגרש ל אזור מגורים מיוחד, שפ"פ ושצ"פ:

1. אזור מגורים מיוחד:

התכנית קובעת הוראות להקמת מגדל מגורים שגובהו לא יעלה על 29 קומות מעל קומת קרקע ועוד 2 קומות טכניות כן עד 4 קומות מרתף. לאורך חזית רחוב ארלוזורוב יוקם מבנה אשר יכלול קומת קרקע ועוד 3 קומות מגורים וקומת גג למתקנים טכניים.
סה"כ שטחי בניה מעל הקרקע: 18,840 מ"ר שטחים עיקריים ו-10,000 מ"ר שטחי שירות.
מתחת לקרקע, סה"כ שטחי השרות הם: 24,960 מ"ר (באזור מגורים מיוחד, שצ"פ ושפ"פ).
מספר יחידות הדיור לא יעלה על 190, בשטח עיקרי ממוצע שלא יפחת מ-100 מ"ר. שטח דירה לא יפחת מ-50 מ"ר שטח עיקרי.

2. שפ"פ:

בתחום השפ"פ תתוכנן גינה לשימוש הציבור בשטח שלא יפחת מ-2 דונם ותרשם זיקת הנאה לציבור בשטח זה. השפ"פ יפותח ברצף עם השצ"פ הסמך. תותר הקמת עד 4 קומות מרתף מתחת לשפ"פ בהמשך למרתפים של המגרש המיוחד.

3. שצ"פ:

בתחום השצ"פ תתוכנן גינה ציבורית ברצף עם השפ"פ הסמוך. בתת הקרקע- 4 קומות מרתפים לחניה ציבורית (כ-160 מקומות חניה).

התכנית התקפה קובעת בהוראותיה תנאים למתן היתר בנייה וביניהם אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

מצב תכנוני מוצע:

ההצעה כוללת הקמת מגדל מגורים ובו עד 29 קומות מגורים מעל קומת קרקע וכן בניין נמוך שחזיתו לרחוב ארלוזורוב הצמוד למגדל ובו 2 קומות מגורים מעל קומת הקרקע. על גג הבניין הנמוך מתוכננת בריכת שחיה (לפי התב"ע).
גובה המגדל כ- 115 מטר מעל מפלס פני הים.
מתחת לקרקע תוקמנה 2 קומות מרתף, כאשר המפלס העליון ישמש לחניה ציבורית והמפלס התחתון לחניה פרטית. סה"כ מקומות החניה המיועדים לציבור -161.
הכניסות והיציאות מהחניונים התת קרקעיים יהיו מרחוב ארלוזורוב. מתוכננות כניסות נפרדות לחניון הציבורי ולחניון הפרטי.
כניסת רכבי החירום ואשפה – מרחוב ארלוזורוב.
יציאות מהחניון הציבורי להולכי רגל – שתי יציאות לכיוון רחוב ארלוזורוב (כולל מעלית) ו- שתי יציאות לחירום בלבד לכיוון רחוב וילנא.
לאורך רחוב ארלוזורוב נשמרת זיקת הנאה לציבור ברוחב של 4 מטר וכן שני מעברים בזיקת הנאה בצד מזרח ומערב המחברות את רחוב ארלוזורוב לשפ"פ בצדו הצפוני של המגרש וכד רח' וילנא. השצ"פ והשפ"פ מפותחים ברצף כגן אחד.

עקרונות עיצוב המגדל –

המגדל מורכב משני נפחים המקושרים ביניהם באטריום שקוף ובו גשרים קומתיים ומעליות.
הנפח המערבי מעוצב עם הטיות אלכסוניות כמחווה לכיוון חוף הים הסמוך, והנפח המזרחי הינו ישר.
בצמוד למגדל מתוכנן בנין נמוך לאורך רחוב ארלוזורוב (לפי קביעת התב"ע). לבנין זה קומה מפולשת ועל הגג שלו תמוקם בריכת שחיה, שבצמוד אליה בתוך המגדל ימוקם חדר הכושר.
מרפסות ימוקמו בכל קומה במגדל.

חיפוי המגדל יהיה בקירות מסך עם זכוכית חוסמת קרינה ושפה עיצובית היוצרת מראה חלק ונקי ככל האפשר.

עקרונות פיתוח השפ"פ והשצ"פ

מרחב ארלוזורוב לשצ"פ מתוכננים שני שבילים להולכי רגל ולציידים שדרת עצים וצמחיה מגוונת. רוחב זיקת ההנאה כ 6 מ', ויישמר בתוכו שביל ברוחב של כ 2 מ' להולכי רגל, שאר השטח מיועד לצמחיה תאורה וכו'. השביל יהיה רציף ויחבר בין רחוב ארלוזורוב לרחוב וילנא.

השטח יפותח באופן רציף בין השפ"פ לשצ"פ בצורה גיאומטרית מובחנת המאפשרת מגוון של שבילים, פינות ישיבה, אזורי שהיה ואזורי נוי.
פינות ישיבה - יפותחו פינות ישיבה ומנוחה מוצלות. פינות אלה יכללו תאורה, ספסלים ייחודיים למתחם, אשפתונים וכד'.
רכבי כיבוי אש - רחבות כיבוי האש יתוכננו כך שלא יהיו פגיעה ברצף התכנוני במפלס הגינה. הגינון במקום יעשה בתוך כוורות המאפשרות עליית רכבי כיבוי ובאישור מכבי האש.
צובר גאז - יוטמן מתחת לפני הקרקע ובהתאם להנחיות הבטיחות.
מדרגות מילוט - במפלס הקרקע יותרו מדרגות מילוט מן החניון שיעוצבו כחלק מעיצוב הכיכר כולה.
עצים - במקום ינטעו עצים בוגרים במיקום ע"פ תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
 א. מילוי שטחי הגינון והנטיעה יהיו בעומק של 150 ס"מ נטו באופן רציף על פני כל גג החניה.
 ב. לא יותר תכנון של בורות נקודתיים עבור שתילת עצים.
 ג. גודל עצים מינימלי יהיה עץ חצי בוגר (בכיר = מעוצב מאדמה) (בהתאם להוראות בהנחיות לביצוע עבודות ברחובות ההיקפיים).
חומרי גמר לגינה - יותרו חומרי גמר מגוונים כגון בטון, קרמיקה, עץ וכד'. החומרים יהיו ייחודיים למתחם, בהתאמה לדרישות התחזוקה העירונית.

דרישת דיירי הסביבה לחניה ניצבת ברח' וילנא

דיירים ברחובות הגובלים לתכנית מבקשים לסדר חניה ניצבת/אלכסונית לאורך רח' וילנא שבחלקה בתחום השצ"פ.

חוו"ד הצוות ואדריכל העיר :

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות :

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכמות בין יזמי התכנית לעת"א (אגף שפ"ע, בת"ש ואגף להכנסות מבניה ופיתוח) בנוגע להסכמי הפיתוח התחזוקה, האחריות והביצוע של שטחי השפ"פ והשצ"פ.
2. יש לסכם ולתאם את פרטי הפיתוח והמתקנים שיוצבו בשצ"פ/שפ"פ- לאישור ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. הסדרת חניה אלכסונית/ניצבת בחלק הצפוני ברח' וילנא- המלצה להשאיר מצב קיים, לא ליצור מפרץ חניה ניצבת ולא לפגוע בשטחי השצ"פ עבור חניה.
4. בניה ירוקה- הבנין יבנה עפ"י עקרונות בניה ירוקה, לפי ת"י בנוסף- תוצג התייחסות לנושאי שימור אנרגיה, (טיפול במעטפת הבנין, הצללה, משטר רוחות וכד') חיסכון במים, חלחול מי נגר, מחזור ופסולת- לפי דרישת מה"ע. יוצגו נתוני הביצועים של הבנין בנושאי אנרגיה כתנאי לאישור חומרי הגמר במעטפת. שימוש בזכוכית LOW-E, לא רפלקטיבית.
5. יש להציג חלופה תכנונית שתבטל את הגינון בתחום הקולונדה לחזית רח' ארלוזורוב במקומה יש להציג "חזית פעילה" לכוון רחוב ארלוזורוב.
6. מכסים פניאומאטיים ליציאה מחניון : יש להסדיר התחייבות ואחריות היזם לתחזוקה תפעול והתאמה לדרישות כבוי אש.
7. יש להראות רציפות שטחי מדרכה באזורי הכניסה לרכב, בתחום המדרכה המיועדת להולכי רגל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0019-09ב' מיום 26/08/2009 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדר' משה צור הציג את התכנית.
 חברי הועדה טוענים המבנה מאיים מפחיד.

חברי ועדה רוצים לראות חלופות נוספות.
צבי סומך הציג בפני הועדה את הבקשות של התושבים במקום – להכשיר חניה ניצבת או אלכסונית לאורך השצ"פ ברח' וילנא כך יוגדל מס' מקומות החניה, יציאות איורור החניונים, קירוי/מסתור בריכות השחיה בקומה השלישית.
מה"ע ממליץ לאשר את החניה האלכסונית.
אדר' ישראל גודוביץ בשם התושבים מבקש לעשות מסתור לבריכות מכיוון שבבנינים ממול מתגוררים תושבים שומרי מסורת.
משה צור מסר – שהקומה השלישית המוצעת גבוהה יותר מהקומה הרביעית של השכן ויש מעקה לבריכה מזכוכית חלבית. מציין שרח' ארלוזורוב הוא רחוב רחב. פליטת האויר מהחניונים מתוכננת -דרך הרמפות ישר לרח' ארלוזורוב ולא לשכנים.
עו"ד שרי אורן הודיע לוועדה שלא ניתן לקרות את הבריכה מכיוון שבתב"ע זה מופיע כבריכה פתוחה אם יקרו אותה זה תוספת שטח.
עודד גבולי מסר שהם ינסו למצוא אלמנט מסתור לבריכה.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף להערות ותנאים הבאים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסכמות בין יזמי התכנית לעת"א (אגף שפ"ע, בת"ש ואגף להכנסות מבניה ופיתוח) בנוגע להסכמי הפיתוח התחזוקה, האחריות והביצוע של שטחי השפ"פ והשצ"פ.
2. יש לסכם ולתאם את פרטי הפיתוח והמתקנים שיוצבו בשצ"פ/שפ"פ- לאישור ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. הסדרת חניה אלכסונית בחלק הצפוני ברח' וילנא.
4. בניה ירוקה- הבנין יבנה עפ"י עקרונות בניה ירוקה, לפי ת"י בנוסף- תוצג התייחסות לנושאי שימור אנרגיה, (טיפול במעטפת הבנין, הצללה, משטר רוחות וכד') חיסכון במים, חלחול מי נגר, מחזור ופסולת- לפי דרישת מה"ע. יוצגו נתוני הביצועים של הבנין בנושאי אנרגיה כתנאי לאישור חומרי הגמר במעטפת. שימוש בזכוכית LOW-E, לא רפלקטיבית.
5. יש להציג חלופה תכנונית שתבטל את הגינון בתחום הקולונדה לחזית רח' ארלוזורוב במקומה יש להציג "חזית פעילה" לכוון רחוב ארלוזורוב.
6. מכסים פניאומאטיים ליציאה מחניון: יש להסדיר התחייבות ואחריות היזם לתחזוקה תפעול והתאמה לדרישות כבוי אש.
7. יש להראות רציפות שטחי מדרכה באזורי הכניסה לרכב, בתחום המדרכה המיועדת להולכי רגל.
8. מה"ע יציע פיתרון לצמצום הנצפות מהבנינים ממול לכיוון בריכת השחיה בקומה השלישית בבנין.

משתתפים: פאר ויסנר, שמואל גפן, ארנון גלעדי, עומר סיקסק, אהרון מדואל ותמר זנדברג.