

מס' החלטה	התוכן
03/05/2023	תא/תעא/תמ"ל 3001(109) - יחידת תכנון 8 ומגרש 109, אשכול, שדה
12 - - '23-0007	דב
	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:500, חידת תכנון 8, תכנית אשכול, שדה דב

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
 יחידת תכנון מס' 8
 מגרשים: 108, 109, 110, 404, 610

מצפון – רחוב מס' 2436
 מדרום – רחוב ש"י עגנון
 ממזרח – מגרש 501, (כיכר עירונית) רחוב לוי אשכול
 ממערב – רחוב מס' 2438



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		15,329,226,228
7186	מוסדר	חלק		3

שטח התכנית:

מגרש 108 - כ-6.25 דונם
 מגרש 109 - כ-5.22 דונם
 מגרש 110 - כ-4.65 דונם
 מגרש 404 - כ-5.92 דונם
 מגרש 610 - כ-0.81 דונם
סה"כ – 22.86 דונם

מתכננים:

אדריכלי התכנית: מילבאואר אדריכלים
יזמים: שיכון ובינוי, משולם לוינשטיין, מבנה, אלייד נדל"ן
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא
יועץ בנייה ירוקה: סלע – בניה ירוקה ומתקדמת
יועץ תנועה: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים
הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה
בעלות: רמ"י, עיריית ת"א, פרטיים

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021)

מגרש 108

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה – מגדל עד 40 ק', מגדלון עד 16 קומות, בנייה מרקמית עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 409

מגרש 109

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה – מגדל עד 40 קומות, 2 בניינים מרקמיים עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 324

מגרש 110

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר
- זכויות בניה – 2 מגדלונים עד 16 קומות, בניין מרקמי עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 230

מגרש 404

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומוסדות ציבור
- שימושים – לפי תכנית צ'
- זכויות בניה – מגדלון עד 16 קומות, בנייה מרקמית עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 228

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

מצב תכנוני מוצע:

יחידת תכנון מס' 8 כוללת 3 מגרשים בייעוד מגורים ומסחר (110-108), מגרש בייעוד ציבורי ומסחר (404) ושצ"פ.

הבינוי כולל מגדלים בגובה עד 40 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע.

טבלת נתונים:

הערות	מצב מוצע – תמל 3001	נתונים
	1191 יח"ד	מס' יח"ד
	כ- 95,355 מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
	כ- 91,260 מ"ר	מגורים - עיקרי
	כ- 3,815 מ"ר	מסחר - עיקרי
	כ- 280 מ"ר	ציבורי - עיקרי
	כ- 39,945 מ"ר	סה"כ שטחי שרות על קרקעי
	כ- 38,190 מ"ר	מגורים - שירות
	כ- 1,635 מ"ר	מסחר - שירות
	כ- 120 מ"ר	ציבורי - שירות
לפי הערכה ל-14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג	כ- 16,674 מ"ר	מרפסות
במגדל ובמגדלון תותר קומה טכנית נוספת	מגדל – 39 קומות מגדלון – 16 קומות מרקמי – 9 קומות	גובה
לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'	מגדל – כ- 145 מ' מגדלון – כ- 65 מ' מרקמי – כ- 35 מ'	

תכסית מרתפים מקסימלית 85%

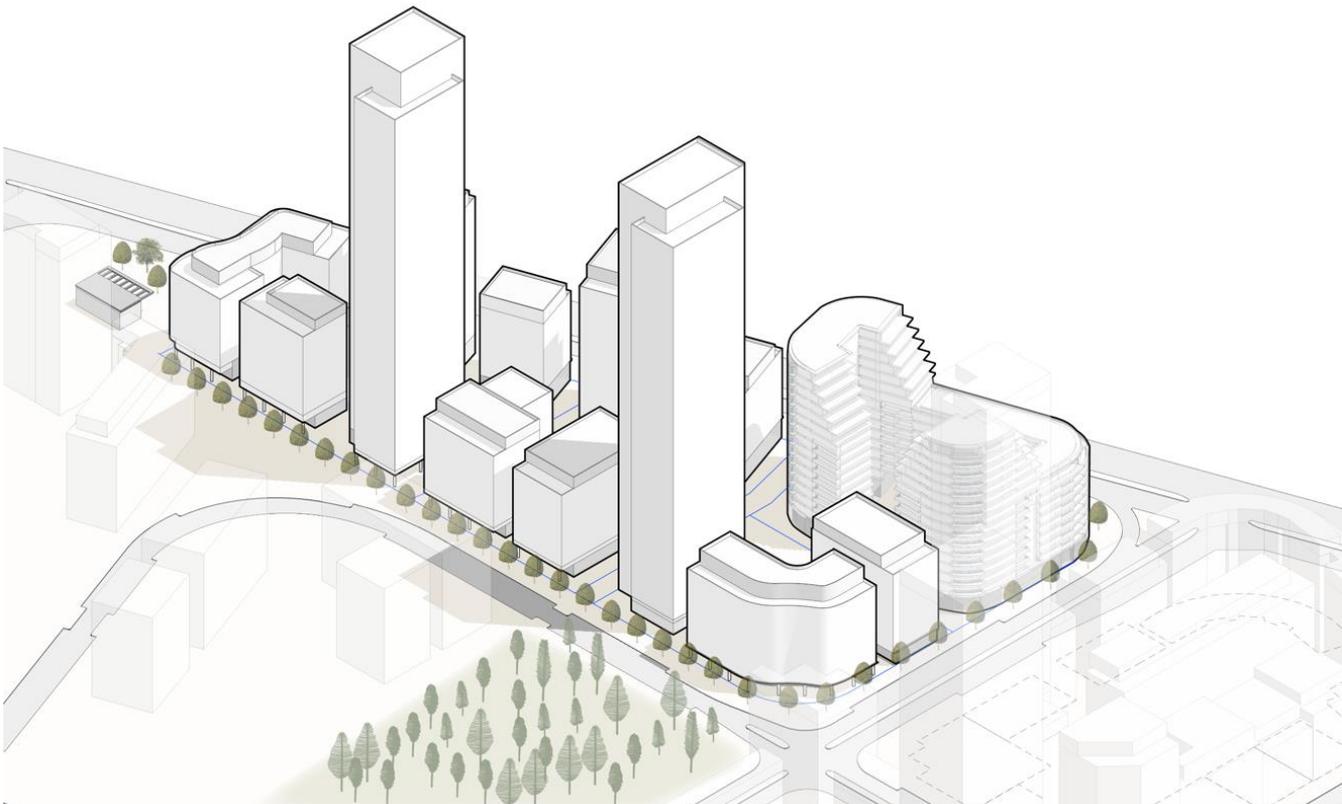
יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנויה כ-40%

*בהתאם לתב"ע יותר ניווד עד 10% בין שטחי המגדל לבינוי המרקמי ללא ניווד יח"ד

*בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו להוראות התכנית הראשית, יגברו הוראות התכנית הראשית.

הדמיות המבנים

מבט מכיוון צפון מערב



ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- a. מגדל – 40 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)
גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'
גובה קומת קרקע – 6-7.5 מ' (ברוטו)
גובה קומת גג – כ-5 מ'
גובה סה"כ – עד 165 מ'
- b. מגדלון – 16 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)
גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'
גובה קומת קרקע – 6-7 מ' (ברוטו)
גובה קומת גג – כ-5 מ'
גובה סה"כ – עד 65 מ'
- c. מרקמי – 9 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג)
גובה קומה טיפוסית – כ-3.2-3.5 מ'
גובה קומת קרקע – 4-7 מ' (ברוטו)
גובה קומת גג – כ-5 מ'
גובה סה"כ – עד כ-40 מ'

ג. קווי בניין –

- קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל / 3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.
- הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים (הצמדות לאורך 75% מאורך הבינוי בחזית לפחות). התכנית הראשית מתירה בינוי בנסיגה (וללא קולונדה) בבינוי של מגדל המסומן בתכנית הראשית כבינוי בקו בניין אפס.
 - הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.
 - מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

ד. שטחים ציבוריים

מגרש 404 –

- יעוד - מבנים ומוסדות ציבור
- שימושים – לפי תכנית צ', מגורים בהישג יד, מסחר, מעונות יום, גני ילדים, משרדי רשות מקומית
- התכנית מגדירה שטח חצר לשימוש מבנה ציבור המשולב בבינוי

מגרש 610-

- שטח ציבורי פתוח
- שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, שבילים להולכי רגל
- יהווה חלק מרצף שטחים הפתוחים יחד עם החצרות הפנימיות בזיקת הנאה של המגרשים ומהווה מעבר לתנועה חוצה בציר צפון דרום.

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- בינוי סביב חצרות פנימיות בזיקת הנאה
- המגדלים ממוקמים בצדו הצפוני של יחידת התכנון, מגדלונים בצד הדרומי. המגדלון במגרש 108 הממוקם בתשריט התב"ע בפניה הצפון מזרחית יוסט לחלקו הדרומי של המגרש.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מבנים פיסוליים – בפינות המגרש הפונות לשצ"פ/ כיכר עירונית.
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה העולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתכוננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- מערכת תנועה, שוטטות ושהיה- חיבור בין חצרות פנימיות (בהתאם לזיקות ההנאה המגודרת בתב"ע), תנועה חוצה בציר צפון דרום – בין מגרש 108 ל-404 ודרך שצ"פ 610, ובציר מזרח מערב בין מגרש 109 ו-110, דרך החצרות המגרשים עד לכיכר העירונית המתוכננת במגרש 501.
- בכל מגרש יוגדר כ-15% מהשטח אשר יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף מחלחל, בשאיפה ליצור רצף בין המגרשים.

2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסות ללובאי המגורים יתוכננו בחזית לרחוב. רוחב לובי כלפי החזית לרחוב לא יעלה על 5.5 מ' ועל מנת לאפשר חזיתות מסחריות רציפות. יותר למקמן בדפנות הצידיים במקום, כדי לאפשר מסחר רציף לאורך הרחוב לבחינה במסגרת תכנית העיצוב המפורטת לכל מגרש.
- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תתאפשר יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות, כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות.
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תתוכנן בתוך נפח הבניין, כמופיע בתכנית התנועה.

2.5 תנועה

א. תקן חניה – לפי תמל 3001

- א. **רחבות כיבוי אש** – לתיאום במסגרת תכנית בינוי ועיצוב מפורטת לכל מגרש.
- ב. **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.
- ג. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
- ד. **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. יותר שימוש במעליות יעודיות או רמפת אופניים מקומת הקרקע לחדרים במרתף. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.6 מערכות

א. תאים פוטוולטאים - תיבחן התקנת מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית.

ב. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

- **פינוי אשפה רטובה**- דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה – לפי הנחיות הספק העירוני.
- **אשפה גושנית ומיחזור -**
- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי אש.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות.
- כל שטח המגרש שאינו בנוי ישמש כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- שטח זיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

ב. פיתוח השטח

א. שטח פנוי מבנייה-

▪ 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף וריצוף מחלחל, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.

▪ חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון

ב. הוראות כלליות-

▪ יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים כלפי החצרות הפנימיות וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.

▪ באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות

▪ טיפול בהפרשי גבהים יעשה ככל הניתן ללא מדרגות.

▪ כל המעברים בין המבנים יתוכננו ככל האפשר כמקשה אחת ללא הפרדה מפלסית מהרחובות הסובבים אותם.

▪ פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

▪ חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.

▪ עצים אשר סומנו כעצים לשימור יפורטו במסגרת תכנית העיצוב הפרטניות לכל מגרש ויוצג סקר עצים עבורם..

ג. צל ונטיעות -

▪ תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.

▪ יינטעו עצים לפי מפתח של (לפחות) עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.

▪ יתוכנן בית גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בתי הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר.

▪ בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה

בהתאם לנספח א להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב ברובע שדה דב יוני 2022, ובהתאם להנחיות המחלקה לבניה בת קיימא.

4.1 – נספח אנרגיה יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

4.2- נספח ניהול נגר יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

5. גמישות:

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

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1/250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

תכנית עיצוב מפורטת עבור מגרש 109 (קני"מ 1:250)

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 8, מגרש 109
מצפון – רחוב מס' 2436, שצ"פ 607
מדרום – מגרש 110
ממזרח – שצ"פ 610
ממערב – רחוב מס' 2438

כתובת:

6 2438 , 8 2438 , 10 2438 , 14 2436 , 16 2436 , 18 2436



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		15

שטח התכנית:

כ-5.22 דונם

מתכננים:

אדריכלי התכנית: מילבאוואר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא
יועץ בנייה ירוקה: קיימות ושפע

יועץ תנועה : לנדיוז תכנון תנועה וכבישים
הידרולוגיה : צוק הידרולוגיה
קונסטרוקציה : דוד מהנדסים
תברואה : נעם אייזנר
חשמל : אסף בן אשר
מיגון : מרחב מוגן
בטיחות אש : אלי כחלון
מיזוג אוויר : א.פ. מהנדסי אוויר ואנרגיה בע"מ
אינסטלציה : נש מהנדסים
תחזוקה :
אקוסטיקה : ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ
יזם : שיכון ובינוי נדל"ן
בעלות : רמ"י

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".

- התכנית הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/ 4444). התכנית המתארית מציבה את התשתית התכנונית להקמת רובע מגורים חדש באזור שדה דב. התכנית קובעת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד בבניה עירונית מעורבת שימושים. התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת קישוריות חזקה בין השכונה והרובע לסביבתם והיא מטמיעה עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים. קיים דגש מרכזי בתכנון השכונה על פיתוח בר קיימא.
- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)

המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמתיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות. כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות

מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 109 מתוכננים מגדל בן 40 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות. העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 8. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, ומתוכננת חצר פנימית בזיקת הנאה. הבנייה מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות) באמצעות חברת "דירה להשכיר", כאשר 50% מהדירות יושכרו בשכ"ד מפקח לזכאים, ו-50% מהדירות יושכרו בשוק החופשי. התכנון מחויב לעמוד בדרישות המחמירות של מכרז דירה להשכיר, בנוסף להנחיות העירוניות.

טבלת נתונים:

הערות	מצב מוצע – תמל 3001	נתונים
	324 יח"ד	מס' יח"ד
כולל מגורים, מסחר ושטחים לרווחת הדיירים. לאחר תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק.	כ- 31,136 מ"ר	סה"כ שטחים עיקריים
26,000 מ"ר + תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק, במקום ממ"ד.	כ- 29,888 מ"ר	מגורים עיקרי
	כ- 560 מ"ר	מסחר עיקרי
לפי 2 מ"ר לדירה	כ- 648 מ"ר	שטח עיקרי לרווחת הדיירים
כולל מגורים ומסחר. לאחר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי עבור כל דירה עם ממ"ק, ותוספת שטחים עבור עבור ממ"ק לפי תכנון מוצע. *לפי התב"ע - תוספת שטחים בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית בתחום הבנוי בקומת הקרקע.	כ- 10,360 מ"ר	שטחי שרות על קרקעי
כ- 14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג	כ- 4,536 מ"ר	מרפסות
מגדל- 39 ק' מעל הכניסה, תותר קומה טכנית נוספת	מגדל – 40 קומות מרקמי – 9 קומות	גובה
לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'	מגדל – כ- 145 מ' מרקמי – כ- 35 מ'	

התכנון מבוסס ממ"קים

תכסית המגדל כ-20%

תכסית על קרקע כ-45% (הנחיות מה"ע לעיצוב ברובע קובעות תכסית מקסימלית של 55%)

שטח קומה טיפוסית במגדל מגורים לא יעלה על 950 מ"ר (לא כולל מרפסות).

*בהתאם לתב"ע יותר ניווד עד 10% בין שטחי המגדל לבינוי המרקמי ללא ניווד יח"ד

תכסית מרתפים מקסימלית 85%

הדמיות המבנים



- המבנים מאורגנים סביב חצר פנימית בזיקת הנאה לציבור, עם כניסות מ-2 הרחובות הסמוכים מצפון וממערב, וחיבורים דרומה ומזרחה כחלק מציר ירוק המחבר את כל החצרות של המגרשים ביחידה מס' 8.
- לאורך הרחוב הצפוני ובפינת הרחובות מתוכננת קומת עמודים מסחרית (סטיו) בעומק 5 מ' בהתאם להוראות התב"ע.

ה. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- **מגדל – 40 קומות** (כולל קומת קרקע וקומה טכנית)
 - גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'
 - גובה קומת קרקע – עד 6 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת גג – כ-5 מ'
 - גובה סה"כ – כ-145 מ'
- **מרקמי – 9 קומות** (כולל קומת קרקע וקומת גג)
 - גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ'
 - גובה קומת קרקע – 4.5-5 מ' (ברוטו)
 - גובה קומת גג – כ-5 מ'
 - גובה סה"כ – עד כ-40 מ' (כולל גובה מעקה גג ומתקנים על הגג)

ו. קווי בניין –

- קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.
- 4. הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים וכמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
- 5. הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית וכמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- 6. מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', למגדל – 12 מ'

ז. תמהיל יחידות דיור

כל הדירות מחויבות לעמוד בדרישות של מפרט מכרז דירה להשכיר

דירות	כמות	אחוז
קטנות-		
30-60 מ"ר	כ-80	כ-25%
בינוניות-		
61-85 מ"ר	כ-83	כ-25%
גדולות-		
86 מ"ר ומעלה	כ-161	כ-50%
סה"כ	324	100%

*תמהיל יח"ד הסופי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר ובהתאם להוראות התכנית הראשית.

ח. דיור להשכרה לטווח ארוך

הבנייה מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך. 50% מהדירות, כ- 162 יח"ד, הינן בשכ"ד מפקח לזכאים.

שטחי דירות אלו הינן בתמהיל מגוון, כ- 50, 75 עד ל-100 מ"ר, בהתאם לדרישות ולמפרט "דירה להשכיר".

הדירות ממוקמות הן בבינוי המרקמי והן במגדל.

ע"פ המכרז תתאפשר מכירת הדירות לאחר כ-20 שנה.

2.4 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

■ גמר חזיתות המבנים -

1. חומר עיקרי - חיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר. לא יותר חיפוי פח. יותר לשלב באופן נקודתי חיפויים בגוונים נוספים.
2. במבנים המרקמיים- יותר חיפוי בטיח לבן ובגוונים בהירים. עמודי קולונדה יהיו לבנים.
3. במגדל - יותר חיפוי הקורות בטיח
4. תותר הבלטת קורות היקפיות בהתאם לתקנות.
5. יותר לשלב רפפות או אמצעים להצללת הפתחים.

■ פתחים-

1. במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.
 2. במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות.
- זכוכית – רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

■ קומות הגג-

1. יתאפשר חיפוי קומת הגג בחיפויים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר
2. תתאפשר הקמת פרגולות בקומות הגג המשולבות בעיצוב הבינוי וכפי שמתואר בחוברת תכנית העיצוב.

■ קומות מיוחדות – בנוסף לקומות הטיפוסיות, יותר לשלב קומות ייחודיות בהן יהיה טיפול שונה מבחינת חומרי הגמר והגיאומטריה, כדוגמת גריעות בנפח ושילוב מרפסות גג.

■ קומת הקרקע –

1. חזית מסחרית תהיה רציפה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב – תעוצב בויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
2. רוחב קולונדה יהיה 5 מ' ושטח פנוי להליכה לא יפחת מ-4.2 מ' נטו.

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

ב. מרפסות –

- **טיפוסים** - ישולבו טיפוסים שונים של מרפסות שקועות או חצי שקועות בנפח הבנוי ומרפסות קונזוליות. המרפסות יהיו זהות לכול גובה טור המרפסות למעט במבנה הפינתי ובמגדל.
 - לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
 - מעקות – בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים וממסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית. במגדל יותר לשלב מעקות בנויים ומחומרים קלים (במגדל יותר גם מעקות זכוכית).
- א. **פתרון תליית כביסה** – לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.
- מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.
- ג. **שטחים לרווחת הדיירים** – התכנון יכלול שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע או/וגם בקומות המגורים.
- ד. **הצללות וסגירות חורף** – מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ה. **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- תתאפשר הקמת מערכות PV סולריות על גגות המבנים.
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים, בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, בהתאם למסקנות סקר האנרגיה ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית, בכפוף להוכחה תכנונית.
- השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים בהתאם לסעיף 6.12 5 בתקנון התכנית הראשית.
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית
- יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ח. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב

▪ תתאפשר גמישות לעניין גובה סטיו במגדל (6 נטו ולא 4.5 ברחובות שאינם אבן גבירול), כניסות לדיירים (שלא מהרחוב במגדל). בעיצוב המבנה יתאפשר תכנון קומות ייחודית בהן יהיה טיפול שונה בנפחים ובמרפסות, כדוגמת גריעות בנפח ושילוב מרפסות גג, **תוך שמירה על עקרונות הבינוי הכללים ובהתאם להדמיות המצורפות.**

ט. יחס לתב"ע

התכנון תואם תב"ע. למעט גמישות הנדרשת בנושא שטחים משותפים לרווחת הדיירים. יוקצה כ-600 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים אשר ימוקמו גם בקומות מגורים עליונות ולא רק בקרקע, גגות ומרתפים, כפי שמופיע בתב"ע שמגדירה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו בשאיפה בחזית לרחוב, כניסות הדיירים במגדל ימוקמו מתוך החצר הפנימית, כדי לאפשר מסחר רציף לאורך הרחוב.
- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תינתן יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות, כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים).

ג. הוראות נוספות

- קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר, לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
- לאורך הרחוב הצפוני מתוכננת קולונדה (סטיו) ברוחב 5 מ'.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המערבי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תתור כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית.

ד. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים – יתאפשר למקם אותם גם בקומת הקרקע בנוסף ליחידות המסחר.
- חניות אופניים – ימוקמו בחדרים ייעודיים. יתוכננו כניסות נפרדות מהחזיתות הפנימיות של המבנים.
- יותר שימוש במעליות אופניים יעודיות – מלובי המבנים או מהחדרים בקומת הקרקע לחדרי אופניים במרתף. יתאפשר פתרון משותף לכל המגרש.
- לפחות 20% מחניות האופניים יתוכננו בתחום הפיתוח ולאורך חלק מהחזיתות הפנימיות.
- פינוי פסולת גושית ומיחזור - יבוצע מחדר מרכזי אחד עבור המגרש כולו. חברת ניהול תרכז את האשפה בחדר אצירה במרתף, ביום הפינוי תעלה במעלית ייעודית לחדר הפינוי בקומת הקרקע. החדר ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש.
- חדרי 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

א. תקן חניה – לפי תמל 3001

- תקן החניה לרכב – עד 1:1 לפי התב"ע
 - תקן חניה לאופניים- לא יפחת מ-2.5:1 למגורים ו-40:1 למסחר.
 - חניות לאופנועים – לפי התקן הקבוע בחוק (עבור מגורים ומסחר)
 - 4 מרתפי חניה
- ה. **רחבות כיבוי אש** – לפי המופיע בנספח התנועה ובהתאם להנחיות הבטיחות.
- ו. **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.
- ז. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
- ח. **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. יותר שימוש במעליות נגישות ישירות מהפיתוח בקומת הקרקע לחדרים במרתף. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות)

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

1. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
2. לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
3. חדרי הטרפו ימוקמו במרתף ויאווורו לפי הנחיות חח"י באופן המוטמע בבינוי בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
4. חדרי מונים ימוקמו במרתפים או בקומת הקרקע, ע"פ הנחיות חח"י.

ב. תאים פוטוולטאים -

במידה ותותקן מערכות פוטוולטאות לייצור אנרגיה סולארית, היא תמוקם בהתאם לתב"ע ולהנחיות מהנדס העיר לרובע ותשלב בעיצוב הבניין, כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ג. מערכות מיזוג אויר –

תוקם מערכת מיזוג מרכזית כדוגמת ציילרים או לחילופין VRF כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב

ה. איוורור חניונים ושטחים מסחריים –

- איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן המשולב במבנים או יעלו לגגות העליונים. באישור ותיאום מח' איכות הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.
- תופרד מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי המגורים.

1. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

1. **פינוי אשפה רטובה**- דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

2. אשפה גושנית ומיחזור –

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הדרום מערבית של הפרויקט.
- מעלית האשפה תשמש הן עבור הורדת פסולת המיחזור מיחידות המסחר, והן עבור פינוי פסולת המיחזור כולה לקומת הקרקע ביום הפינוי.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

2. הנחיות אקוסטיות - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים

המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית. יש להכין חו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ח. 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.

ט. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות

לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו) 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 הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממזרח (מגרש 610) והחצר בזיקת הנאה של המגרש מדרום (מגרש 110). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים 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.

3.2 פיתוח השטח

- א. שטח פנוי מבנייה - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-

1. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
2. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
3. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
4. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
5. 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.
6. בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
7. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרוייקט.
 - עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ג. הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח - ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני. כמו כן, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון:
אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

ד. תחזוקה, פרטי עיריה -

יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ה. השקייה -

כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקייה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.

ו. תאורה -

תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן. פיתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט -

כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לשיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעיריה וע"י מחלקת שפע.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. *נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.*

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים יצורף נספח נפרד.

העמדת המבנים במגרש נעשתה על פי התב"ע המאושרת. בדיקת ההצללה מהמבנים במגרש על הסביבה הראתה כי תכנון המבנים במגרש תורם להשפעה שלילית מינימלית על מבנים ושטחים בסביבה.

בדיקת חשיפת המבנים במגרש לשמש חורפית העלתה כי מבנה המגורים הדרומי במגרש מקבל הצללה בגג ובחזית (מהמגרש השכן). יותאמו פתרונות בתכנון מערך ייצור האנרגיה בגגות על פי מסקנות אלו.

ג. יעילות אנרגטית

על המבנים 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.

ד. ניהול מי נגר

1.1.1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

1.1.2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית על תת קרקעית (לרבות ריצופים וריצוף מחלחל) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ה. איורור הדירות

יצורף דו"ח קצר המתייחס לאיורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

לשלב בקרת התכנן של הבקשה להיתר יצורף דו"ח כולל חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. הפחתת אי החום העירוני תעשה באמצעות יצירת מערך גינון והצללה על שטחים פתוחים הכולל עצים בוגרים ואלמנטים בנויים כדוגמת מצללות, פרגולות, קולונדה, שטחים מגוננים. ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת 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. יחס לתכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית והנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-יא).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
5. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
2. תנאי לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש ועד לדופן הבניינים ו/או רישום זיקות הנאה החדית בתת הקרקע לכלי רכב.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. תנאי בהיתר: תנאי לתחילת עבודות פיתוח יהיה אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת **Platinum**

חו"ד צוות (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) :

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 8 :

- א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- ב. סיום תאום לנושא קולונדה בחזית מגדל בקו בניין אפס או בנייה בנסיגה של 5 מ', בתנאי הוכחה שניתן למקם בנסיגה מקו בניין אפס בכלל המגדלים ביחידת התכנון.
- ג. חזיתות: סיום תאום עקרונות לחלוקת גובה קומת קרקע וחלוקת הקומות בחזיתות יחידת התכנון. יש להציג חזית אחת לפחות.
- ד. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים והצגת נספח ניהול נגר.
- ה. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאוסר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.
- ז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 109

- א. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- ב. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר חתימת אף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- ג. חתימת אף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאוסר.
- ה. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- ו. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
- ז. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
- ח. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
- ט. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
- י. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
- יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
- יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
- יג. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
- יד. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
- טו. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- טז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
- יז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23ב' מיום 03/05/2023 תיאור הדין :

אלון גולדמן : מדובר ב-2 תוכניות עיצוב הכנה להיתרים בשדה דב. ברקע תוכנית מתא"ר שאושרה בשנת 2020 תכנית 4444 על כל תחום שדה התעופה שדה דב. יותר משני מיליון מטר רבוע שטחים סחירים עם כשש עשרה אלף יחידות דיור ושלוש מאות שלושים וחמשה אלף מטר רבוע לתעסוקה, צפיפות נטו של חמישים יחידות לדונם. תכנית חדשנית, עם ערכים אורבניים בר קיימא, אושרה תוכנית מפורטת, שאושרה בותמ"ל תכנית אשכול, שכללה 4844 יחיד תוכנית כללה מס' הוראות בינוי ויחד עם זה נתנה חופש אדריכלי. התוכנית הגדירה 3 טיפוסים בניה : בניה מרקמית, מגדלון של 16 קומות ומגדל של עד 40 קומות. התוכנית גם קבעה תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב על ידי הוועדה המקומית ליחידת תכנון. כיום יוצגו תוכניות עיצוב של יחידת תכנון 8 שנמצאת בחלק הדרומי ברח' ש"י עגנון ויחידת תכנון 1 שנמצאת מערבית ללוי אשכול. מהנדס העיר קבע הנחיות לעיצוב רובע שדה דב, נערך כנס של אדריכלים ויזמים ועלו שאלות בינוי ועיצוב אורבני והמסקנה היא שהרשות המקומית צריכה לקבוע קווי מתאר, כיצד אנו רואים לראות את הבינוי ברובע. ההנחיות שהופצו ביוני 2022 לאדריכלים ואנו עובדים לאורם. ביקשנו להשיג איזון בין אחידות אורבני שקט אורבני לבין האפשרות לתת מגוון אדריכלי גם לביטוי אישי וגם ליצירת עניין ברובע. שמרנו על שפה אורבנית מקומית בניינים פשוטים, לבנים כייאה לעיר ת"א. התכנון יכיל מגוון חברתי. העמקה לתוך עקרונות תכנון בר קיימא. אורנית מילבאוויר : מציגה את תכנית העיצוב מתוך מצגת.

חיים גורן : מה המרחק המינמלי?

אורנית מילבאוויר : מרחק של 8 מטרים בין הבניינים המרקמיים 121 מטר בין מגדל למרקמי

ליאור שפירא : מתי אתם בוחרים שהמבנה עגול בפינת המגרש? יש אחידות?

אורנית מילבאוויר : פינות המגרש הוגדרו שבהם יהיו מבנים פיסוליים, יש גם רדיוס של הדרך שמחייב אותנו לעשות התרחקות, לגבי המגדל זה עניין עיצובי.

ליאור שפירא : למה במתחם 101 זה 4 בניינים ובמתחם הקודם 3 בניינים? האם הגנים הם פרטים או

ציבוריים? הפאנלים שעל הגגות הם גם על המבנים הנמוכים? ואם כן אז אין בריכות שחיה על הגגות?

האם יש אחידות למבנים עגולים שנמצאים בדופן? ומה לעניין תחזוקת השצ"פ? והאם יש כאן דב"י?

חיים גורן : יש שימושים ציבוריים, מסחריים, יש שימושים בעלי אופן ציבורי ואנו לא יודעים מה יהיה בעתיד, מה החשיבה לגבי שימושים ציבוריים בעתיד? האם יש דרך לעודד מגוון כמה שיותר רחב? איפה אנו רואים מגרשים ספורט במרחב הזה? יש מצוקה בעניין הזה. האם הקאנטרי והבריכה יהיה מוגבל רק לתושבי הבניין או פתוח לכולם?

מאיה נורי : למה אין מודל מוטיב כמו דב"י? האם אפשר לפרט יותר על מרחב ציבורי? האם יש אפשרות

לעשות מדרגה שהיא לא בקו אפס ומאוד נגיש.

מילי פולישוק : איך אתם מתייחסים לטבע, לצמחייה?

חן אריאלי : האם ניתן לראות תכנית הצללה?

אודי כרמלי : בניגוד למה שהוועדה רגילה לראות בדרך כלל, תכניות שאנו נכנסים לתוך מגרש בנוי פה

אנו מדברים על תכנית כוללת שנעשתה בכל המרחב הזה, תכנית מתארית וחוזית. תכנית על כלל מרחב

שדה דב שהיא פורקת לשלוש תוכניות מפורטות ושבו הבא תוכניות 1+2. כל המרחב הזה הוא עיר

חדשה, תוכניות פרוגרמטיות לגבי כלל המרחב. הפרוייקט הזה קיבל על עצמו שטח ציבורי משמעותי עם גן

הילדים, הפרוייקט הראשון שהוצג הוא כולו דיור להשכרה. יש כאן מגרשים שלמים שהם דב"י בבעלות

עירייה, מעל 2000 יחיד דב"י במגרשים חומים ועוד יחיד דב"י שיהיו במסגרת היחידות היזמיות.

ההסתכלות היא כלל רובעית ולא פר תוכנית. כמעט 70 אחוז מהשטח של שדה דב הוא שטח ציבורי,

דרכים, פארקים, שטחים חומים לטובת הציבור. אתם כעת רואים את ה-35 אחוז הבנויים שגם בהם יש

שטחים ציבוריים. התפיסה כאן שכלל השטחים הציבוריים בתוך המגרשים הפרטיים הם מגרשים

שמתפקדים כמגרשים ציבוריים. הבחירה היתה לייצר מרווחים בין הבניינים ובין החלקות, זיקת הנאה

מלאה. הברכה שהוצגה כאן היא בריכה פרטית. יהיה ניתן לבנות קאנטרי, יהיה בי"ח חדש. התוכנית

לוותה במסמך פרוגמטי מעמיק מאוד. החשיבה היא עם צפי לעתיד. בשטחים החומים ששייכים לעירייה

זה לעת הצורך שנראה מה הצרכים העתידיים. תפקיד היחידה לתכנון אסטרטגי לדאוג להתאמה לצרכי

הציבור.

יואב דוד : יש שטחים פתוחים גדולים מאוד. יש שטחים ציבוריים פתוחים, שימור טבע מאוד יקר, פארק

אקולוגי. אנו נפתח פארק חופים מאוד רחב.

מלי פולישוק : יש טבע בשוליים, היכן שאנשים גרים והיכן שהם מתהלכים אין כמעט עצים.

יואב דוד : נעשה סקר עיצוב עמוק, ברור שנטיעות העצים יוכפלו וישלשו, יש שימור עצים. יש נספח

הצללה, יש התייחסות גם לבניה ירוקה. שדה דב נכנס לדרישות מחמירות גם לייצור אנרגיה, נגר

חן אריאלי : בחוות דעת הצוות צוין כי צריך בדיקה אקלימית נוספת, זה לא האימוד הסופי?

יואב דוד : הדרישות הן ייצור אנרגיה של עד 10 אחוז, אנו נעשה עוד מקצה שיפורים, על מנת שיהיו שימוש

בטכנולוגיה מתקדמת בייצור אנרגיה לפחות בשיעור מסויים, לפחות עשרה אחוז. נגר, שימור עצים

וחילחול עצים זה גם דבר שאנו מתייחסים אליו ברצינות.

מלי פולישוק : מצוין כי יינטעו עצים לפי התקן הקבוע של אחד לכל 50 מטר מרובע. זה מעט

אלון גולדמן : זה מפתח למספר הנטיעות בתחום המגרש. מעבר לזה יש גם במדרכות. שומרו עצי מופת

והועברו לשצ"פים העתידיים. לגבי עמדות והצללה התב"ע קבעה את מיקום המגדלים ולא ניתן להזיזם.

את שינוי מיקום המגדלונים התב"ע מאפשרת. בכל חלקה יש מגוון מגדלים על חלקיו, זה לא אחיד וזה

מכח התב"ע. פאנלים סולארים אנו ממקמים מעל בריכות שחיה על גגות, לא כולם מתכננים בריכת שחיה על הגג. תחזוקת שטחים פתוחים בתחום מגרשים פתוחים, בזיקת הנאה לציבור יהיו בתחזוקה עירונית. יואב דוד : כל השטחים הפתוחים בזיקת הנאה הם נגישים.

אלון גולדמן: על יחידת תכנון 8 ומגרש 109 נדרש סיום תיאום מול היחידה בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור אנרגיה ושמירה על 15 אחוז שטחים פתוחים . במגרש 109 נדרש אישור בת"ש וחברת CPM שכלל התיאומים מול גורמי התשתית בוצעו לשביעות רצונם לרבות מפלסים ארונות תשתית רחבות כיבוי ונטיעות. הצגת תיאום ראשוני מאגף הכנסות בנייה ופיתוח בנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה. נציין באופן גורף באם נפלה טעות בדרפטים, שלא נדרשת הקלה בנושא תכסיות. כל אותם עדכונים שציינו לעיל מתייחסים גם למגרש 101. רבקה פרחי : על לא חלה פה וכל הקלה אחרת שנדרשת תבוקש במסגרת ההיתר ולא במסגרת תכנית העיצוב

אודי כרמלי : למען הסר ספק כל הערות שצויינו על ידי אד' אלון גולדמן במגרש 109 רלוונטיות גם למגרש 101

דורון ספיר : אנו נאשר את תוכניות העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 8 :

א. הצגה ניסוח על עקרונות התכנון וליחידת התכנון באון ברור.

- ב. סיום תאום לנושא קולונדה בחזית מגדל בקו בניין אפס או בנייה בנסיגה של 5 מ', בתנאי הוכחה שניתן למקם בנסיגה מקו בניין אפס בכלל המגדלים ביחידת התכנון.
- ג. חזיתות: סיום תאום עקרונות לחלוקת גובה קומת קרקע וחלוקת הקומות בחזיתות יחידת התכנון. יש להציג חזית אחת לפחות.
- ד. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים והצגת נספח ניהול נגר.
- ה. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה ושמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה.
- ז. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תכנית עיצוב מפורטת מגרש 109

- א. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- ב. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
- ג. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
- ד. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- ה. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
- ו. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
- ז. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
- ח. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
- ט. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
- י. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
- יא. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
- יב. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
- יג. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
- יד. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
- טו. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
- טז. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחית מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ד ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
- יז. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
- יט. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה.

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