

דרפט לפורום מהנדס עיר – יחידת תכנון מספר 6

קנה מידה 1:500

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

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 6
מגרשים 105, 107 וחלק מ608

מצפון – רחוב מס' XXX
מדרום -רחוב יעקב אפטר
ממזרח – רחוב ישראל גליל
ממערב – מגרש 608



עקרונות התכנון של יחידת תכנון 6

יחידת תכנון 6 מוקפת ברחובות מצפון דרום ומזרח וגובלת בשצ"פ ממערב 608. היחידה כוללת את מגרש 107 בחלק הדרומי ואת מגרש 105 בחלק הצפוני וביניהם מפרידה רצועת שצ"פ שהיא חלק מתא שטח 608. יחידת התכנון מתוכננת על פי העקרונות הבאים:

- תנועת הולכי רגל המשכית בהיקף ובתוך כל היחידה תוך שמירת רצף תנועה בין מגרשים 105 ו-107
- קולונדה המסחרית תלווה את כל הרחובות הגובלים
- חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי
- כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- קישוריות מלאה תשמר בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין השצ"פים הגובלים
- שינוי מיקום המגדלונים ביחס לנספח הבינוי. במגרש 105 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מערבית במקום דרום מערבית. במגרש 107 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מזרחית במקום דרום מזרחית.
- שינוי במיקום רמפת הכניסה למרתפים במגרש 107 ביחס לנספח הבינוי והעתקתה מהדופן הדרומית של המגרש אל הדופן המזרחית.
- 30% מהחזיתות לחצר הפנימית תהיינה חזיתות פעילות לחיזוק הציבוריות של החצר.
- עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.

מגרש 107 קנה מידה 1:250

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634		חלק	-	15,149, 150, 219, 221, 223, 169

שטח התכנית:

7.59 ד'

מתכננים:

אדריכל תכנית: רני זיס אדריכלים, דונסקי צפנת אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: צורנמל טורנר
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות
זים: קבוצת חנן מור
בעלות: פרטי

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: על השטח חלה תמ"ל/3001
יעודים: מגורים, מסחר ותיירות.
שימושים: מגורים, מסחר, ומלונאות.
תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח בקנה מידה 1:500.
ותכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על פי הנחיות מהנדס העיר בקנה מידה 1:250

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.

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

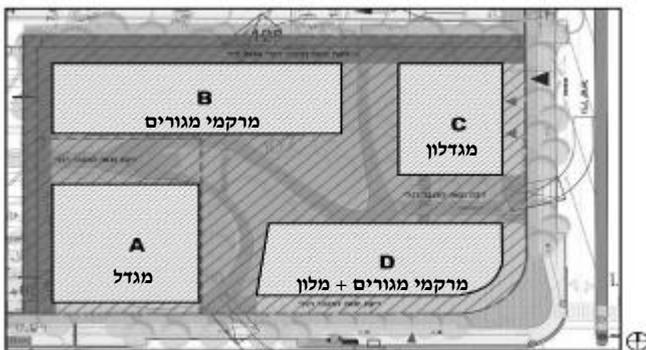
המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לותוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, 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:

מגרש 107 הינו אחד משני מגרשים במתחם 6 הממוקם בשכונת אשכול, שדה דב המאופיין בערוב שימושים בין מגורים, מסחר ומלונאות. השטחים הפנויים במגרש משמשים כאזור פעיל בזיקת הנאה למעבר ושהיית כלל הציבור ללא מגבלת זמן. במגרש 107 מתוכננים מגדל בן 40, מגדלון בן 16 קומות ושני מבנים מרקמיים בני 9 קומות. העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וכן חצר פנימית בזיקת הנאה.

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל 3001
ע"פ תכנון תואם תב"ע - שטח על קרקעי	מ"ר	
שטחים עיקריים	מ"ר	38,526
שטחי שרות	מ"ר	17,314 (על קרקעי)
מרפסות	מ"ר	6832
גובה	קומות	40
		165 מעל פני השטח
תכסית המגדל		900 מ"ר - 12% משטח המגרש
תכסית מרתפים		6450 מ"ר 85% משטח המגרש



סכמת התמצאות:

שטחים מתוכננים לפי מבנים

D מרקמי מלון		C מגדלון		B מרקמי מגורים		A מגדל	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
2,630	5,870	2,530	8,000	1,850	6,450	8,000	23,700

הדמיות המבנים

תכנית פיתוח השטח**העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. **תיאור כללי** – 4 מבנים, מתאפיינים בבניה מרקמית של 9 קומות. מגדלון אחד בגובה של 16 ק' ומגדל בן 40 קומות. מאורגנים סביב חצר פנימית עם זיקת הנאה לציבור המאפשרת חצייה צולבת אל השטחים הגובלים. בבינוי המרקמי ברחוב המזרחי והדרומי תבנה קולונדה בעומק 5 מ' וגובה 4.5 מ'. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, לובי מלון, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבנה A - מגדל בן 40 קומות הכולל קומת קרקע למסחר למבואות ולשטחי תפעול ושטחים משתפים לדיירים, 38 קומות מגורים, וקומה טכנית על הגג. מעל הקומה הטכנית גג טכני לשימוש מערכות וייצור אנרגיה. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 4.5 מ' בשתי קומות המגורים העליונות הכוללות גם בריכות שחיה פרטיות לדירות. בכל מקרה גובה המגדל לא יעלה מעל 165 מ' מעל פני השטח.
- מבנה C - מגדלון בן 16 קומות הכולל קומת קרקע למסחר, קולונדה ברוחב 5 מ' וגובה 4.5 מ' לרחוב המזרחי, למבואות ולשטחי תפעול, רמפה ומסחר, ו-15 קומות מגורים. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4-3.5 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 4.5 מ' בשתי קומות המגורים העליונות הכוללות גם בריכות שחיה פרטיות לדירות.

- מבנה D- מבנה מירקמי למגורים ומלונאות בן 9 קומות הכולל קומת קרקע למסחר, קולונדה ברוחב 5 מ' וגובה 4.5 מ' לרחוב המזרחי והדרומי, לשטחים מלונאיים או בזיקה למלון, למבואות, ולשטחי שירות, ו-7 קומות למגורים ולמלון. הקומה התשיעית תשמש כקומה לשטחים לרווחת הדיירים ותכלול ברכת שחייה, ושימושים נלווים בזיקה לרווחת הדיירים ואורחי המלון. גובה הקומות יהיה עד 7 מ' לקומת הקרקע, 4-3.5 מ' בקומות המגורים הטיפוסיות, ועד 5 מ' בקומת הבריכה.
- מבנה B- מבנה מירקמי למגורים בן 9 קומות. קומת הקרקע תשמש למגורים ללא הצמדות חצרות לדירות, יותרו מרפסות בתכסית המרפסות של הקומות מעל, מבואות ושטחי שירות וגובה לא יעלה על 4.5 מ'. מפלס דירות המגורים יוגבה מעל מפלס הקרקע בכ- 0.5 מ'- שינוי הגובה יעשה בתוך המבנה עצמו בלבד ולא בפיתוח.
- גובה קומה טיפוסית יהיה 3.5 מ'.
- גובה מרתף החניה העליון יהיה כ- 8 מ' על מנת לאפשר עומק שתילה מספיק על גג המרתף וכן גלריית מערכות ואופניים בתוך חלל המרתף.

ג. קווי בניין - תמל 3001

- ד. קווי הבניין בהתאם למפורט בתמ"ל 3001, יהיו 3 מ' מצפון וממערב למגרש בצדדים הגובלים בשצ"פ, וקו 0 ממזרח ומדרום לאורך הרחובות. המבנים הפונים לשצ"פ יורחקו מקו הבניין (גם בתת הקרקע, כ- 3-4 מ' לטובת שטחים לחילחול וגינון משמעותי סמוך לגבול המגרש. המגדל יורחק מגבול המגרש בכ- 5 מ' לטובת הרחבת המדרכה מדרום והמשכיות החזית המסחרית לקו הפנימי של הקולונדה. המרחק בין הבניינים יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות. כל הבניה המרקמית תאופיין במרפסות שקועות או שקועות חלקית. מפרסת בולטת - תבלוט עד 1.5 מ'.

ה. תמהיל יחידות דיור

יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוי המירקמי. 25% דירות קטנות, 25% דירות בינוניות, 50% דירות גדולות.

סה"כ 458 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	בינוניות M	גדולות L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
115	115	228
25%	25%	50%

מגדל A			מגדלון C			מרקמי מגורים B			מרקמי מלון D		
L	M	S	L	M	S	L	M	S	L	M	S
X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61	X>86	61<X<86	X<61
117	104	8	63	0	7	36	4	40	12	7	60
25.5%	22.7%	1.7%	13.8%	0.0%	1.5%	7.9%	0.9%	8.7%	2.6%	1.5%	13.1%

ב. **דיוריות** - במידה ויתוכננו, תותר כניסה לדיורית רק מתוך היחידת דיור הראשית. כמו כן, פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. חומרים

- חמרי הגמר במגדל הבניינים יהיו על פי רב מבוססים על לוחות מתועשים כדוגמת דקטון או חומר דומה מרצפה לתקרה, לא יותר חיפוי פח, וביניהם פתחים מזוגגים מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיוויות מירבית של 14% מסוג LOW E באיזורים השקופים, ואטומה בחלקים אחרים. קורות אופקיות, בין קומות למשל, יהיו מחופות בחומר קשיח כדוגמת דקטון, וכד'. גווני לוחות החיפוי יהיו בגוון לבן או גון בהיר מאד, למעט אלמנטים מקומיים שישמשו לצורך הדגשות עיצוביות.
- בבינוי המרקמי ישולב חיפוי טיח עם חומרים קשיחים כדוגמת לוחות מתועשים כדוגמת דקטון או חומר דומה, לא יותר חיפוי פח. שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית.

- לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר. מרפסות :
- במבנים המרקמיים ובמגדלון המרפסות יהיו משולבות בחזית, שקועות או שקועות בחלקן ליצירת חזית הומוגנית ואחידה. במגדל יותרו מרפסות בולטות בהתאם לעיצוב הייחודי של המגדל. יתאפשר חיבור אופקי של קורת הקצה בין מרפסות כדי לאפשר עיצוב המשכי וזורם, מקומה לקומה
- מרפסות לא יהיו מדלגות , במגדל ייתכנו מרפסות "חסרות" במקום שבו יתוכנן חלל גבוה מעל חלל אזורי מגורים בתוך הדירות.
- הגוזזטראות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מחזית הבינוי. בקומות שנדרשת בהן נסיגה ב"אגפים" יתאפשרו מרפסות עמוקות מעל מרפסות הגג שנוצרות כתוצאה מהנסיגה. לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה. הפיתרון יינתן במסגרת מסתורי כביסה בחזית הבניין למעט במקרים הבאים : דירה שיש לה חזיתות לרחוב בלבד, דירה ששטחה הכולל קטן מ 55 מ"ר, דירות במגדל. במקרים אלה יינתן פיתרון לתליית כביסה בתחום המרפסת באיזור מוסתר ע"י מעקה בנוי או אטום ויזואלית. פתרון תלית הכביסה יבדק במסגרת היתר הבניה.
- מעקות מרפסות הבינוי המרקמי תהיינה ממעקה בנוי או מעקה מסגרות במגדל יותר מעקה מסגרות, בנוי או מבניה קלה וזכוכית.
- פרטים וחומרים לסגירות חורף יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'. מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. מיקום סגירות החורף כמסומן במסמכי תכנית העיצוב
- שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- 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. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("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.
- **תכסית** : 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכנן באיזור הנמוך במגרש, ויונמך 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

▪ **סככות פאנלים סולאריים** : על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית בהתאם למסקנות סקר האנרגיה והנחיות מהנדס העיר הרלוונטיות בעת מתן היתר הבניה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

א. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ב. פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה – לא מבוקשות הקלות

ג. יחס להנחיות מרחביות

פיזור חניות אופניים בהתאם לחלוקה הבאה :
מקומות חניה לאופניים יוקצו בפיתוח השטח (כ- 75) ובמפלס גלריה ייעודי במרתף העליון (כ- 1070).

ד. יחס להנחיות מהנדס עיר

* מבוקש לאפשר הבלטת מרפסות גג בקומות פנטהאוס במגדל בלבד מעל מרפסות קונזוליות לטובת עיצוב החזית ומראה "פיסולי" של הבניין.

2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה**א. כניסות המבנים**

- כניסה ראשית לחניון תהיה מהפינה הצפון מערבית של המגרש. כניסה לבניין המרקמי הצפון מערבי (B) תהיה מתוך החצר הפנימית, כניסות לשאר הבניינים תתאפשר מהרחוב ובנוסף מכניסה הפונה למרחבים הפנימיים במגרש.

ב. קומת הקרקע

- דירות קומת הקרקע (במבנה המרקמי המערבי יהיה מוגבהות עד גובה 0.5 מ' מעל הכניסה הראשית לבניין לצורך יצירת פרטיות בין הדירה למרחב הפתוח מחוץ לדירה. גישור המפלסי יתבצע בתוך תחום הבינוי, לא יותרו מדרגות בשטחי החוץ.
- במבנה הדרום מזרחי (D) מתוכנן עירוב שימושים, מלונאות ומגורים ומתוכננת הפרדה בכניסות לשימושים השונים. הכניסה למלון באותו בנין היא מכיוון דרום, מתחום הקולונדה ותתאפשר גם גישה מהחצר הפנימית. הכניסה למגורים מתוכננת מכיוון הקולונדה, מהרחוב מדרום, וגם מהחצר הפנימית.
- שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים במבנה המרקמי הצפון מערבי (B), או על גג מבנה המלונאי בפינה הדרום מזרחית שישמש כולו כשטח משותף.

2.2 נגישות

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

2.3 תנועה

תכסית מרתפים, תקן חניה, רמפות מס' חניונים, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים בהתאם לנספח התנועה והחניה

חניות האופניים יתוכננו בהתאם להנחיות אגף התנועה התקפות בעת הגשת התכנית. מיקום מתקני האופניים יהיה בחלקן הקטן משולב בפיתוח הנופי ובחלקו העיקרי במרתף העליון, אשר הגישה אליו תהיה במעליות אופניים ייעודיות ישירות מהחצר המרכזית, וגם ממבואות כל הבניינים.

- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מתוך הרחוב החדש בחלק המזרחי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה תחת המגדלון (בנין C).
- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.
- תקן חניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מאחת ליחיד לפי התב"ע. על פי תקן 1:1 סך מספר החניות לרכב יהיה- 485 חניות (458 למגורים, 0 למסחר, 17 למלון, 10 נכים)
- תקן החניה לאופניים לא יפחת מ-2.5 ליחיד לפי התב"ע.
- ימוקמו 3 רחבות כיבוי אש – אחת על המדרכה מדרום בין המגדל למבנה המלון, אחת על המדרכה ממזרח בין המגדלון למבנה המלון, ואחת מצפון בין המבנה המרקמי למגדלון.
- **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.
- מתוכננים 4 מרתפי חניה. ובנוסף גלרייה לחניית אופניים במרתף העליון.

טבלת חניות אופניים מוצעות					
מיקום	A	B	C	D	סה"כ
קרקע-לובי	-	-	-	-	-
פיתוח	74				
מרתף עליון	160	420	95	400	1075
סה"כ					1149

2.4 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. מיקום גמלי מים יבוצע באופן מוצע בחזית המבנה, גישות לחדרים טכניים ועוד. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח. חדרי שנאים יהיו תת קרקעיים ויישמר תחום לשהייה בטוח מקרינה בקרבתם. לא תותר הכנסה או הוצאה של אוויר בפיתוח.

- א. מתקנים טכניים והנדסיים:** שנאים, גנרטור, משאבות ומאגרי מים, אגירת אנרגיה, מגופים וצנרת פניאומטית לסילוק אשפה, מפרידי שומן, ממוקמים במרתף העליון או במרתפים התחתונים.
- אוורור חדרי שנאים וגנרטורים (הכנסת אוויר ופליטות), מבוצע באמצעות פירים לקומות הקרקע בתחום הרמפה. פתחי האוורור בתוך התחום המבונה.
- א. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות** משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה.
- ב. תאים פוטוולטאים:** יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בהיקף של 143,303 קוט"ש בשנה לפחות בהתאם למסקנות סקר האנרגיה
- ג. מערכות מיזוג אוויר:** בבניינים המרקמיים מערכות מיזוג האוויר דירתיות מסוג VRF וכן מערכת מרכזית עבור המלון ימוקמו על הגגות.
- במגדל ימוקמו מערכות VRF דירתיות בתחום הגרעין. מערכות קירור מים מרכזיות ימוקמו על הגג העליון או בקומה הטכנית. במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים:** מיקום פתחי כניסת אוויר ופליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל וכו' יהיה על גגות המבנים או במקומות נסתרים ומשולבים בבניין, לא יותר שילובם בפיתוח. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.

1. ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים. המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

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. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ו. הנחיות אקוסטיות -

הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור 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. יש להכין חו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ז. בריכות שחיה - בריכות שחיה ימוקמו על גג מבנה המלון (D) המרקמי או בתת הקרקע מתחת למלון

ח. תאורה - פתרון תאורה אדריכלית יאושר במסגרת היתר הבניה, לא תותר תאורת הצפה.

ט. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה כמצויין במסמכי תכנית העיצוב האדריכלי.

י. 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 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

- א. כל השטחים הפתוחים בפרוייקט מוגדרים כזיקות הנאה וגודלם 4004 מ"ר.
- ב. בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- ג. הן תפוחתנה כמרחב רציף והמשכי בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- ד. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ ממזרח ומצפון והמדרכות ההיקפיות.
- ה. 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.
- ו. בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- ז. חומרי גמר בפיתוח בזיקות הנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.
- ח. בתחום זיקות הנאה לא יותרו שבילי אופניים, למעט גישה אל מעליות ריכוזי חניית אופניים.
- ט. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה כל עוד נשמר עומק בית גידול של 1.5 מ' לפחות.
- י. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה בתת הקרקע
- יא. 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. הוראות הכוללות:

1. **שטח פנוי מבנייה** - לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל") בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן
2. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
3. מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות.

ב. עצים ובתי גידול:

1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
2. יתוכננו לעצים בתי גידול רציפים ככל הניתן ופתרונות לריצוף המאפשרים את רציפות בית הגידול ומונעים שקיעה של הריצוף- כפי שמסומן בנספחי תכנית העיצוב
3. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
5. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
6. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

7. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה הצגת אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- א. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. דו"ח רוחות

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, תצורף סכמת רוחות. יישום המסקנות מוטמע 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.**

ג. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** יש להגיש נספח מפורט בנפרד. בפרק זה יש לציין את יישום המסקנות בפיתוח ובבניין. אם בוצע בתב"ע, יש לפרט שינויים בעקבות התכנון המפורט.

ד. 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.

ה. ניהול מי נגר

- סעיף המחייב התקנת 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.

- יש להשאיר 15%-20 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.
- תכנון גג מועיל (ירוק או כחול) על 80% לפחות משטח הגגות
- טיפול ב 30 מ"ק לכל דונם
- עמידה בדרישות תמ"א 1 בהתאם לתיקון 8

ו. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון כולל מתקן מינרליזציה/דישון בראש המערכת כנדרש.

איוורור הדירות

מוצגת סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מוטמעות מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:

צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100).

ח. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

- 1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 2 אישור אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- 3 חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- 4 תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
- 5 אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנון הפיתוח.
- 6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב מקדמי) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג 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.
- 7 תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
- 8 אישור יועץ אינסטלציה ומערכות ניקוז עבור מגרשים המסומנים בנספח הביוב של התכנית כמחוברים לקו מים אפורים, שהתכנון כולל תשתית להפרדת מים אפורים בהירים כהגדרתם בתמ"ל 3001 סעיף 6.9 סעיף קטן 1.
- 9 הצגת תכנון מפורט של פריסת לוחות פוטוולטאים על גגות וחזיתות הבניינים, חישוב קווי"ש מותקן ותחזית ייצור שנתי על פי הנחיות נספח האנרגיה של תכנית העיצוב, מאושרת על ידי מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה
- 10 הצגת נספח אינסטלציה הכולל את כל מרכיבי ניהול הנגר במגרש בהתאם להנחיות נספח ניהול הנגר המאושר. הנספח יהיה חתום על ידי יועץ האינסטלציה, יועץ הנוף והיועץ החתום על נספח ניהול הנגר ויאושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ומי אביבים
- 11 תכנון מפורט של כל שטח גג הבניין הפנוי ממתקנים טכניים, כגג ירוק או גג כחול מאושר על ידי מחלקת תכנון בר קיימא ואנרגיה

12 תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרשים בהם יוקם מרכז אנרגיה: קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה לפרשה טכנית מפורטת של מרכז האנרגיה.

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.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. הצגת תכנון הנדסי מפורט של מערכת שימוש חוזר להשקיה במי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות על מצע מנותק, בהתאם לתוכנית ההנדסית העקרונית בתוכנית העיצוב. התכנון יהיה חתום על ידי מתכנן המערכת ויועץ הנוף או מתכנן מערכת ההשקיה של התכנית ויאושר ע"י היחידה לתכנון בר קיימא
4. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
7. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
8. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. קבלת אישור יועץ חשמל להספק מותקן (kwp) מינימאלי של פאנלים סולאריים לכל מבנה במגרש, כדי לעמוד ביעד הייצור השנתי (kW/h/y) שנקבע למגרש בנספח האנרגיה
11. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
12. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

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

חו"ד צוות:

ממליצים לקדם את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות:

- 1- סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
- 2- סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
- 3- סיום תאום מול אגף תנועה
- 4- סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
- 5- סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
- 6- סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית, מערכות על הגג לרבות מערכות PV
- 7- סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
- 8- הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בוועדה המקומית

1. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
2. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
3. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
4. גיינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
5. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
6. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
7. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
8. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
9. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
10. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
11. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
12. ארונות תשתית עירוניים- מגיינה
13. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
14. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה) – אסטרגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
15. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23/ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: כיום מוצגות בפניכם 5 תוכניות עיצוב, תוכניות העיצוב של מגרש 101+109 אושרו בשבוע שעבר. התוכנית היא תוכנית אשכול מאושרת, מכוחה יש להציג תוכניות עיצוב עבור יחידות התכנון ותוכניות עיצוב מפורטות עבור כל מגרש בקנה מידה של 1/250.
רני זיס: מגרש 107 מציג את תכנית העיצוב

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 6:

- א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
- ב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
- ג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
- ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה ביעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
- ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 107

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
3. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
7. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
8. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
9. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
10. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
11. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
12. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
13. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
14. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
15. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
16. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
17. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
18. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות, סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
19. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי