

מס' החלטה	התוכן
06/11/2024	תא/תעא/14945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
3 - 0020-24'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

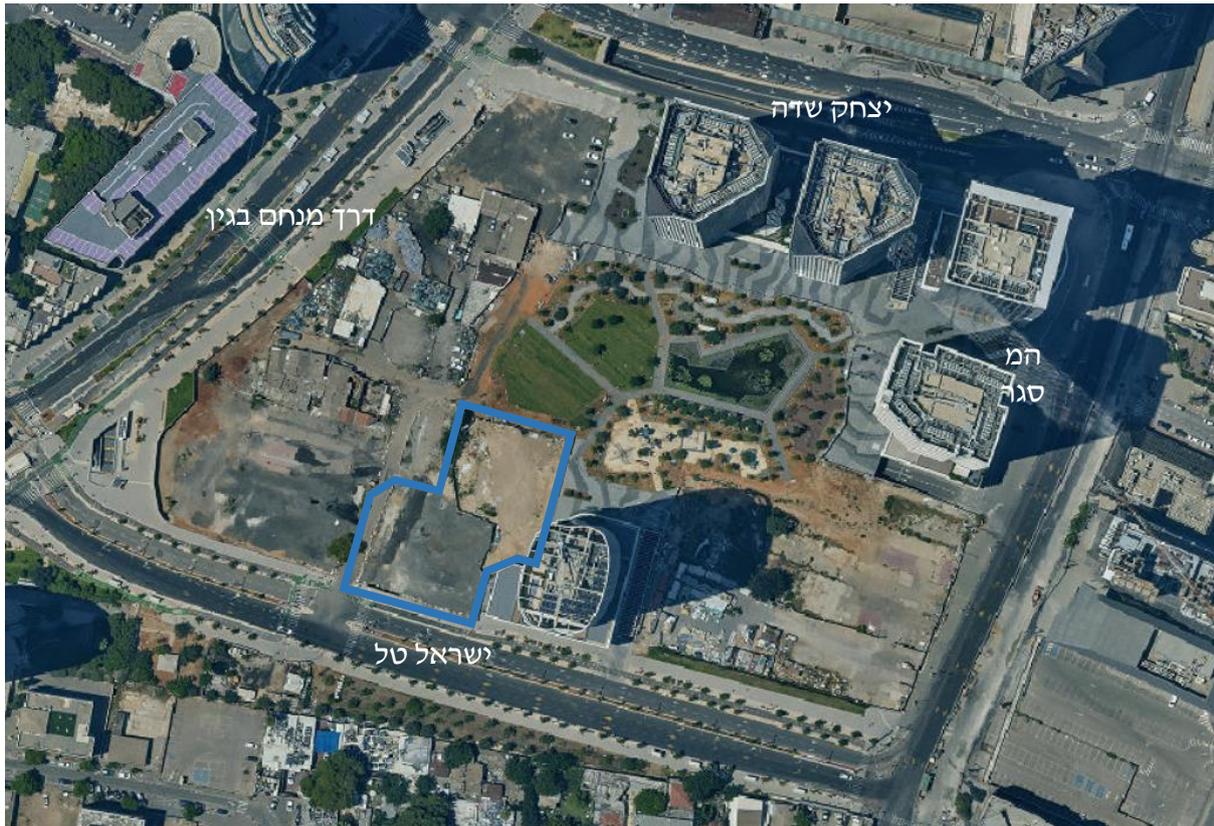
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

כתובת:

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

שטח התכנית:

5.959 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות
 יזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ
 בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה מטרת התכנית הינה מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי. סך זכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו במגדל בעירוב שימושים על גבי מבנה מרקמי. הבינוי כולל קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים. המגדל הינו בן 43 קומות עבור משרדים ומגורים (116 יח"ד מתוכם 33 דב"י), כל זאת מעל מבנה מרקמי חצוי למשרדים וחצוי לשטחי ציבור – בית ספר צמוד למגרש 53 השכן. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר יפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית. בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 4 קומות ומרפסת גג. המסד מיועד לשטחי ציבור בחלקו המערבי ולשטחי משרדים בצדו המזרחי. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות (סה"כ 43 קומות). שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר על יסודי המתוכנן ברצף עם המבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלס הקומות הציבוריות תואמים בין שני המבנים.

במגדל מתוכננים משרדים בקומות 29-7, בקומות 40-30 116 יחידות דיור ומעליהן 2 קומות טכניות. בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בכל השטחים הפנויים מבניה. קומת הקרקע תשמש למסחר, מבואות וכניסה משנית אחר הצהרים לביה"ס. הגישה למבואות התעסוקה והמגורים מתוכננת מרחוב ישראל טל. הגישה לביה"ס מתוכננת מכיוון צפון מהשטח הפתוח המרכזי של מרחב חסן ערפה.

התכנית כוללת 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים. קומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1).

טבלת השוואת נתונים :

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש בתע"א
שטחים עיקריים	<ul style="list-style-type: none"> תעסוקה -27,303 מ"ר מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר מגורים – 7,135 מ"ר עבור עד 121 יח"ד, מתוכם עד 35 יוקצו לדב"י דיור מיוחד – 1,397 מ"ר עבור דב"י. מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר מרתפים – 3,000 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> תעסוקה -26,905 מ"ר מתוכם 750 מ"ר מסחר מגורים – 8,320 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י (המרה של כ-212 מ"ר מעיקרי לשירות) מוצעות פחות יחידות דיור מאלו המותרות בתב"ע, לפיכך גם כמות יח"ד המוקצות לדב"י תואמת באופן יחסי. מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר מרתפים – 3,000 מ"ר
שטחי שרות	<ul style="list-style-type: none"> תעסוקה - 6,826 מ"ר מגורים – 1,784 מ"ר דיור מיוחד – 349 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר 500 מ"ר עבור מצללות עבור שטחים ציבוריים 	<ul style="list-style-type: none"> תעסוקה - 7,224 מ"ר (המרה של 398 מ"ר משטח עיקרי) מגורים – 2,345 מ"ר (המרה של 212 מ"ר משטח עיקרי) מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר מצללות בשטח של 205 מ"ר (תינתן גמישות להגדלת שטחי המרפסת

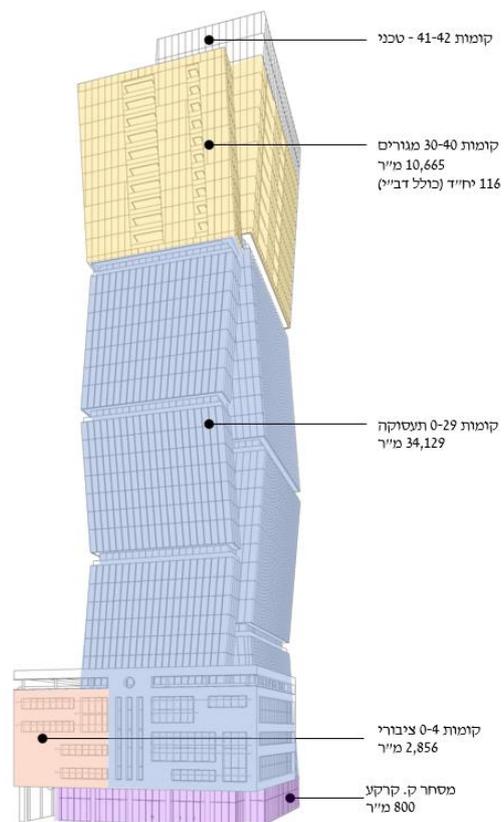
<p>והמצללות בהתאם לדרישות משרד החינוך)</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרתפים – 12,256 מ"ר <p>הבהרה: ההמרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית. עבור שטחי הציבור המרה מלאה משירות לעיקרי ולהיפך</p>	<ul style="list-style-type: none"> • מרתפים – 12,256 מ"ר 	
<ul style="list-style-type: none"> • זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר <p>שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר</p>	<ul style="list-style-type: none"> • זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר • שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר 	מרתף
<p>???</p> <p>עד 13% דירות קטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר. עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר</p>	<p>לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר לפחות 25% דירות קטנות 66-85 מ"ר לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר תותר גמישות של עד 10% בתמהיל בשלב תע"א ובאישור מה"ע או מי מטעמו</p>	תמהיל

הדמיות המבנה:

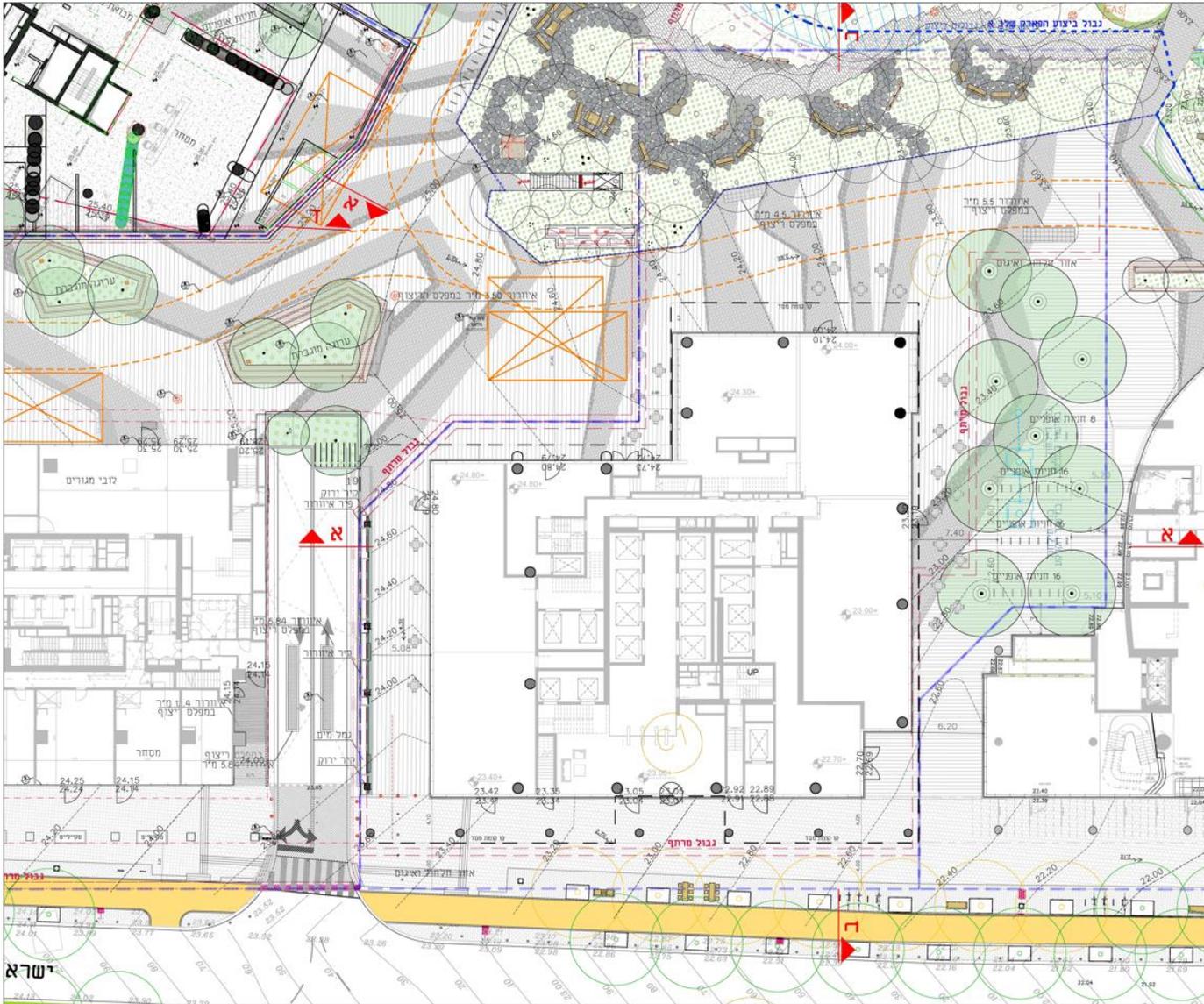




מבט מכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיוותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ' 3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור. מרפסת הגג יוקצה שטח לחצר בית הספר ושטחי חוץ למשרדים. בצמוד למרפסת הגג בצדו המערבי יוקצה שטח חוץ עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו

למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש דיירי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים פתוחים פנויים ממערכות לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכם עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים. המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה, המייצרות דינמיות ומאפשרות התייחסות שונה לשימושים השונים במגדל. בקומות 6-29 שימושי תעסוקה ושטחים נלווים וכוללות 6 קומות עם מרפסת היקפית בקומות 09, 13, 19, 21, 29 ו-30. בקומה 30 – שימושי מגורים ושטחים טכניים. בקומות 40-31 – שימושי מגורים. המסה העליונה של המגדל, אשר מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה ומרפסת היקפית בקומה 30. קומות אלה מאופיינות בקיר מסך ומרפסות מקורות. בקומות 42-41 – שטחים טכניים לתפקוד המגדל.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

1. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד בחלקה 53. תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו:
 - א. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי: 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
 - ב. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

2. מגדל-תעסוקה ומגורים :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ'.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

3. מרתפים :

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו. גבהי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 15 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת

- הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.
 - בכל השטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים

ג. קווי בניין

1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר. מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53, 2 מטר. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר

2. קומת מסד

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0 מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53, 2 מטר. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר

3. קומת מגדל

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר. ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0. לכיוון חלקה 53 2 מטרים. ממזרח לכיוון חלקה 71, 0-16 מטר

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)
שטח עיקרי: 8,320 מ"ר
שטחי שירות: 2,345 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)
עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.
עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר
עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר
עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

- התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:
1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
 2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 30-33). הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים
- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר

סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר
 9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר
 8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

1. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה. שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף לקומות הציבוריות במגרש 53, ויהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא בהתאמה למפלסי בית הספר במגרש 53. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם. כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות. לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העירייה. תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה הניתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העירייה ומשרד החינוך. תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העירייה ומשרד החינוך. בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היזמים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבנייה. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העירייה. תוגש התחייבות בנושא.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.

- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.

- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות -

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות והשלמת חזית בקורות ועמודים במקומות בהם אין מרפסת
- ג. **מסתורי כביסה -**

לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף -

מתוכננת קולונדה ברחוב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

ה. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט.

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות בקומה החלקית שבמרתף העליון תתבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

ב. קומת הקרקע

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלובאים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.

- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 0.5:1.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית הפונה לרחוב ישראל טל.
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשרי התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.
- **תקן החנייה לשטחי הציבור** - תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקן בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גנטור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. בהתאם הוראות התכנית סעיף 6.2 בכל שטח המסומן בזיקת הנאה לא ניתן יהיה למקם- סבכות איורור ומתקנים טכניים איך ההוראה מתיישבת עם סעיף 6.2? הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולציית שטף מגנטי. איורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

ג. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת ניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גנטורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

ד. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

ה. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גנטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתואם עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים

- (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ח. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1 ד. (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק
- ט. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.
- 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)
- יא. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

מיקום זיקות הנאה ושטח:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.
- **לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת הנאה**
- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת הנאה בהנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברחוב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות ויינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבניה.
- פתרון להחזרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוננים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויוותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –
 בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.
 עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - 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.
 - 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' 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.
 - 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-**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית-

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

- ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים** נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

ה. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

ז. ריצופים

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

ח. ניהול מי נגר

יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר. בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש.

החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים. יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש. מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ. פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים

ט. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

י. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
3. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
4. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

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 וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית ז

7. תנאים להיתר בניה:

- א. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה

- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. **ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.**
- ח. **ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.**
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהא: הסרת גדרות/מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי ושימוש לרכב ולהולכי רגל בכל שטח השפ"פ בתחום תכנית 3319 ובכל שלבי הבניה. וזאת לצורך פתיחת השטחים הפתוחים (הפארק) לשימוש הציבור, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - חניות האופניים- בתכנית מופיע ריכוז אופניים בכיכר עירונית בעלת פוטנציאל שימוש כרחבת ישיבה מוצלת בצמידות לחזיתות מסחריות. יש לבחון את המיקום המוצע ולהקפיד על מיקומן ללא הפרעה למעברים פנויים במדרכות ובפיתוח ובאזורי שהייה פוטנציאליים.
 - חיבור בין חלקי בית הספר
 - גובה קומת הקרקע והחיבור למגרשים הסמוכים
 - קביעת מאפייני הקולונדה- גובה, עומק, קצב ומידות העמודים וכו'
 - ביטול אוורור החניונים (הכנסה והוצאת אוויר) בפיתוח ובמבנה לכיוון מזרח אל הכיכר העירונית
 - ריכוז חניות אופנועים במרתפים העליונים באזורים יעודיים**

3. הצגת אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בחמשת קומות המסד, כולל: קירוי למניעת נפילת חפצים מעל מרפסות, מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ממערכות בגג המסד ופתיחת חלונות בכל חזיתות.
4. תכנית התארגנות אתר- כנדרש בסעיף 6.1 (3)- בתכנית הראשית, כולל השארת מדרכות ראויות למעבר הולכי רגל בכל תקופת העבודות.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימה על הסכם דב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימת בעלי הזכויות במגרשים המוסרים ובמגרש המקבל על כתבי התחייבות לשביעות רצון העיריה, הכוללים בין היתר התחייבות לעניינים הבאים: ניווד הזכויות למגרש המקבל, ביצוע השימור, תשלום היטל ההשבחה כדין עבור תכנית זו בכל המגרשים הכלולים בתחום התכנית.
7. תנאי לבקשה להיתר בניה- חתימה על כתב התחייבות לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ולחברה המנהלת של מרחב חסן ערפה לעניין הקמת ותחזוקת השטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה (הפארק המרכזי).
8. הצגת אישורי הגורמים המפורטים:
 - היחידה לבניה בת קימא
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - תכנון אסטרטגי
 - אגף התנועה
 - החברה המנהלת
 - אגף שפ"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-24ב' מיום 06/11/2024 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: לשוב ולדון מפאת אי נוכחותו של מהנדס העיר

בישיבתה מספר 0020-24ב' מיום 06/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי