תכנית עיצוב עבור יחידת תכנון 9, תכנית בקנ"מ 1/500

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

מיקום:
יחידת תכנון 9 כוללת את מגרשים 111, 306 ו502 בתכנית תמל/3001- "אשכול", שדה דב.
יחידת התכנון גובלת מדרום ברחוב שי עגנון.

בינוי | תמ"ל /3001

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			306, 111, 502	

שטח התכנית:
14.82 דונם

מצב תכנוני מוצע:
מתחם 9, הוא בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול -רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). המתחם ממוקם בדופן של רחוב שי עגנון מדרום, ומתחם רידינג המחודש ממערב. הבלוק מכיל בניה עירונית מעורבת שימושים במגרשים הבאים: מגרש 111 ביעוד מגורים ומסחר, מגרש 306 ביעוד, לוגיסטיקה תעסוקה ומסחר, ומגרש 502 ביעוד כיכר עירונית. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – להלן עקרונית התכנון עבור הבלוק עירוני (לפי הגדרתו בהוראות התכנית הראשית) לאור הנקבע במסמך הנחיות הבינוי לרובע שדה דוב:

1- אופי הבינוי: הבינוי מורכב משלושה טיפוסי בניינים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: בנייה מרקמית, בנייה רבת קומות עד-16 קומות (מגדלונים) ומגדלים מעל 20 קומות .הבלוק העירוני- מתחם 9, הוא בלוק צר וארוך המחולק לשימושים שונים: מגורים ממזרח ותעסוקה ממערב. המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי הרחוב. מבנה המשרדים יחולק למסה מרקמית ומסה של מבנה בטיפוס מגדלון.

2- יחס לשטחים הגובלים: בחזית הדרומית של הבלוק הפונה לכיכר יבנו הבניינים בקו אפס על מנת לתת דופן בנויה לכיכר העירונית. המבנים המרקמיים ומבנה התעסוקה (בחלקו שאינו במגדלון) ישמרו על גובה אחיד לאחידות הבלוק.

3- חצרות משותפות ומעברים: החצרות הפנימיות יהיו משותפות ובזיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. בין 2 המגרשים הסחירים (מרווחים) יקבע ציר מעבר מצפון לדרום, החוצה את הבלוק ומקשר בין הכיכר העירונית לבין רחוב 'שדרה 1 " של הרובע ותרשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. ממזרח למערב עובר ציר משני המחלק את המסה של בינוי המגורים, ומבדיל בין המגדל, (הממוקם בפינה הצפון מזרחית בהתאם להוראות התכנית הראשית), לבין המבנים המרקמיים, ומקשר את מבנה התעסוקה בציר מעבר לציבור החודר דרכו, בזיקת הנאה. כך נוצרת, על ידי החלוקה למסות הבינוי, בהצלבה בין שני הצירים, חצר עירונית לבאי הבלוק.

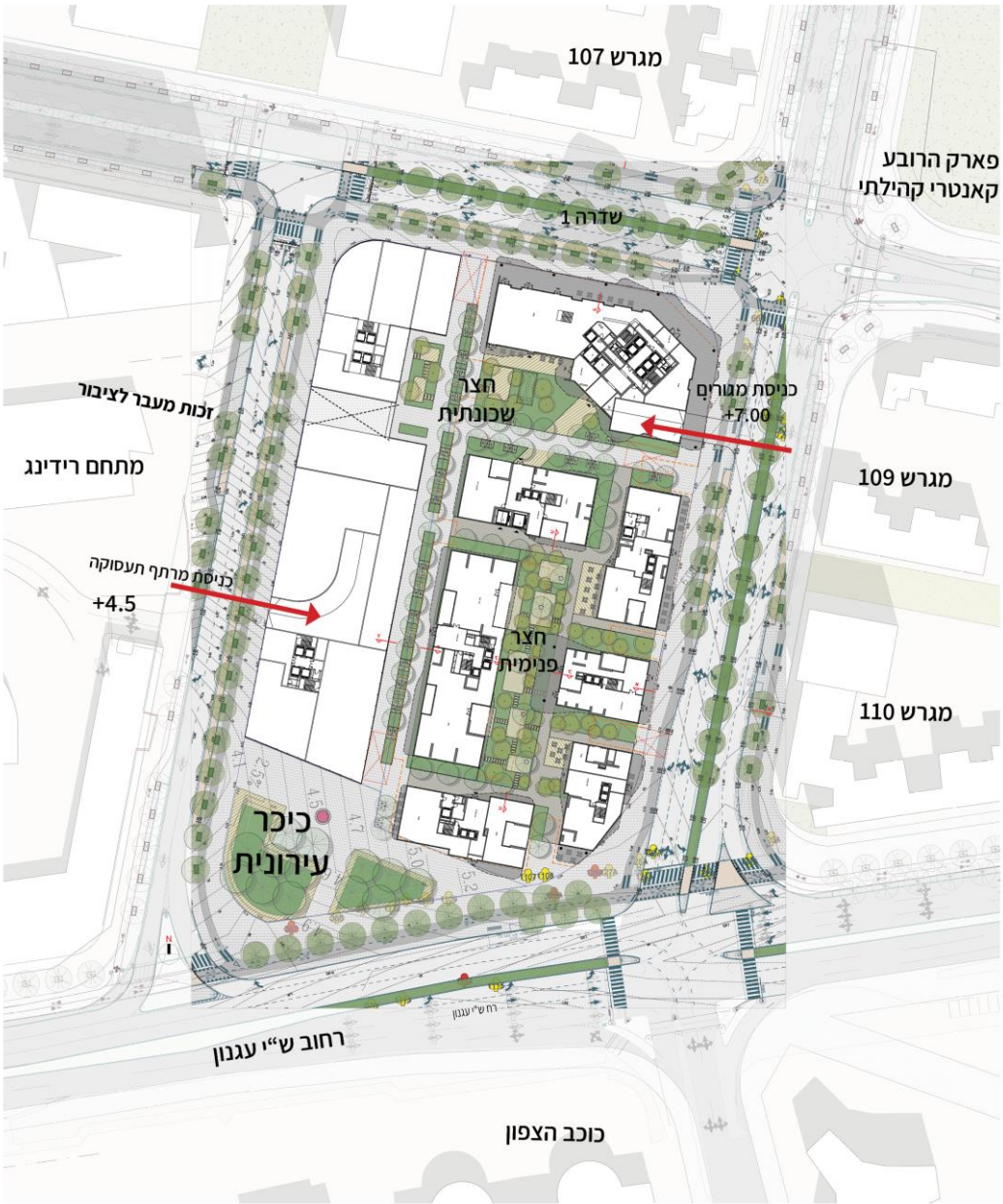
4- חזיתות מסחריות: בחזית לרחוב "שדרה 1" תשמר חזית מסחרית וקולונדה ברוחב 5 מ' המשכית לרחוב. קומת הקרקע ברובה, בהיקף הפונה לרחובות תהיה מסחרית, ותייצר דופן פעילה לרחוב ונגישה לציבור. הכניסות למבנים יהיו מהרחוב, ותשאר כניסה משנית מכיוון החצר הפנימית לכלל המבנים. המבנים המרקמיים יגדירו את היקף הבלוק העירוני ויהיו מבנים מלווי רחוב המסודרים סביב חצר הפנימית המשותפת. תיקבע חזית מסחרית כלפי החצר המשותפת בהתאם לנקבע בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב ברובע.

5- קוי בנין:

- בין מגרש התעסוקה לבין מגרש המגורים ישמר קו בנין 5 לכל צד, כך שישאר מרווח של 10 מ' ביניהם. המרווח בכל מגרש ירשם כזיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור.
- בין הבניינים בתוך המגרש ישמר מרחק של 8' בין המבנים המרקמיים ו12 מ' מרחק למגדל.
- מלבד כך, יתווסף קו בניין עילי למגדלון במגרש התעסוקה, בפינה הצפון מערבית.

- בחזית לרחוב 'שדרה 1" בה מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך חזית הבניין בקו אפס, גם במבנה המגורים וגם במבנה התעסוקה. הסטיו יבנה במסגרת תכסית הקומה הטיפוסית.

6- <u>שטחים ציבוריים</u>- מגרש 502 ביעוד כיכר עירונית, יהווה שער כניסה לשכונה ולבלוק. השטח מתוכנן ע"י מכתננים מטעם העירייה.



<u>תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה:</u> 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 111 בתחום יחידת תכנון 109, קנה מידה 1:250

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

מיקום:
מגרש 111 מתוך יחדית תכנון 9 בתכנית תמל/3001- "אשכול",
המגרש גובל מצפון ברחוב XX מדרום בכיכר עירונית, ממערב במגרש לוגיסטי ותעסוקה ומצפון ברחוב XX

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			111	

שטח התכנית:
8.656 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף דה לה פונטיין אדריכלים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף: מאז"ה אדריכלות נוף יועץ בנייה ירוקה: WAWA

יזם: ישראל קנדה בעלות: ישראל קנדה

מצב השטח בפועל:
מגרש ריק

מצב תכנוני קיים:

תמ"ל 3001 שדה דב- אשכול (2021), להלן "התכנית הראשית".
הנחיות מהנדס העיר לעיצוב ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן, "הנחיות העיצוב")

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 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, ההנחיות נותנות סט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית בקנ"מ 1-500 לבלוק העירוני, ותוכנית עיצוב מפורטת בקנ"מ 1-250.

מצב תכנוני מוצע:

מגרש 111 מכיל : סה"כ 480 יח"ד לפי החלוקה הבאה : מגדל מגורים של 229 יח"ד המתנשא לגובה של 39 קומות הממוקם בפינה הצפון מזרחית של המגרש, ו-251 יח"ד במבנים מרקמיים מלווי רחוב בגובה של כ-9 קומות, היוצרים ביניהם חצר פנימית, בשטח בניה של 65,553 מ"ר, הכוללים כ- 2000 מ"ר מסחר בקומת הקרקע ו-960 מ"ר שטחים לרווחת הדיירים. התכנית הראשית קובעת תמהיל יח"ד.

טבלת נתונים:

טבלת שטחים* לפי תמל/3001, שכונת אשכול, רובע שדה דוב						
		מגרש 111				
		מגורים		מסחר	רווחת דיירים	סה"כ
		מגדל	מרקמי			
מעל הקרקע	עיקרי	18910	18740	1400	960	**39050**
	שירות	10180	6250	600		**17030**
	מרפסות	3206	3514			
מתחת הקרקע	עיקרי					
	שירות	13469	14766	1390		**29140**
גובה מבנים	קומות	39	9			
	מטר	190	44			
תכסית	מ"ר	5208				
תכסית מרתפים	מ"ר	7358				

- במבנים בהם יתוכנן ממ"ק- תנתן תוספת 4 מ"ר לשטחי שירות על כל יח"ד לה יתוכנן ממ"ק. כמו כן, 12 מ"ר שטחי שירות (לממ"ד) יומרו לשטחים עיקריים.
- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- על כל חניה דו גלגלית ינתן תוספת של 2.5 מ"ר שטחים בתת הקרקע.

*** בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית העיצוב יגברו הוראות התכנית הראשית.**

הדמיות המבנים

חזית הרחוב

מבט מהכיכר- מגרש 502

העיצוב האדריכלי

2.1 **אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי הבינוי מורכב משני טיפוסי מבנים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: בנייה מרקמית בת 9 קומות, ומגדל בן 39 קומות הכוללים מגורים ומסחר. בחזית הצפונית לרחוב "שדרה 1" תשמר חזית מסחרית וקולונדה ברוחב 5 מ' המשכית לרחוב. קומת הקרקע ברובה, בהיקף הפונה לרחובות תהיה מסחרית, מתוכננת כדופן פעילה רציפה ונגישה. הכניסות למבנים מתוכננים מהרחוב, ותשאר כניסה משנית מכיוון החצר המשותפת לכלל המבנים. המבנים המרקמיים יהיו מבנים מלווי רחוב המסודרים סביב חצר משותפת.

אדריכלות: המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה בנסיגה כלפי הרחוב. הבניינים יעוצבו כך שיהיה מגוון אדריכלי בחזיתות הבניינים, יחולקו – 3 טיפוסים לכל הפחות כשכל אחד מאופיין אדריכלית באופן אחר לטובת יצירת מגוון אדריכלי באמצעות אחד או יותר מהכלים הבאים: שימוש באלמנטים ורטיקליים או אלמנטים אופקיים, מיקום וגודל הפתחים, מגוון סוגי חיפוי וסוג מעקות עבור המרפסות. עיצוב הבניינים יאפשר אלמנט של פינה מעוגלת.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- המגדל יתנשא לגובה של כ-39 קומות מעל הכניסה הקובעת בתוספת קומה טכנית, בהתאם להוראות התכנית הראשית. גובה הקומות במגדל יהיה בין 3.5 ל-4 מ' ברוטו. גובה הקומות וסך גובה המגדל יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- גובה המבנים המרקמיים יהיו 9 קומות מעל הכניסה הקובעת. גובה קומת מגורים טיפוסית כ-3.5 מ' ברוטו. גובה קומת מגורים עליונה לא תעלה על 4 מ' ברוטו. גובה הקומות יהיה בהתאם להוראות התכנית הראשית.
- תכסית קומת הגג- לא תפחת מ 65% משטח הקומה הטיפוסית.
- לכלל מבני המגורים יתוכנננו 5-4 קומות מרתף תת קרקעיות כמרתף אחד. גובה קומת מרתף עליון לא תעלה 4.6 מ', הכולל שמירה של 1.5 לנטיעות. גובה קומה טיפוסית יהיה כ-3 מטר ברוטו. קומת המרתף יוקמו בהתאם להנחיות התכנית הראשית.
- גובה קומת קרקע מסחרית לע יעלה על 4.5 מ' ברוטו.

ג. גבהים בחזיתות לאורך הרחובות:

- גובה הסטיו לא יעלה על 4.5 מ' נטו (ביחס למפלס המדרכה), כאשר גובה הפתח בין העמודים יהיה 4 מ' לפחות ואחיד לאורך כל הרחוב.
- ישמר מעבר חופשי בסטיו של 4.2 מ' (אחרי עמודים).

ד. קווי בניין: קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תמל/3001– שכונת אשכול, רובע שדה דוב.

- קו בנין 0 לרחוב שי עגנון, קו בנין 0 לרחוב ממזרח, קו בנין 0 לרחוב 'שדרה 1" מצפון.
- בין מגרש התעסוקה לבין מגרש המגורים ישמר קו בנין 5 מ'.

- בין הבניינים בתוך המגרש ישמר מרחק של 8׳ בין המבנים המרקמיים ו12 מ׳ מרחק למגדל.
- בחזית לרחוב ׳שדרה 1״ בה מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ׳ רציף ואחיד לאורך חזית הבניין בקו אפס. הסטיו יבנה במסגרת תכסית הקומה הטיפוסית.

ה. חצרות: בתחום המגרש מתוכננות 2 חצרות. החצרות יהיו משותפות ותרשם בהם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. החצר מוגדרת ע״י הבינוי בהיקפה.

ו. תנועת הולכי רגל: ישמר ציר אורך צפון -דרום בין הכיכר העירונית לרחוב המקביל לש״י עגנון יתוכנן ציר רוחב מזרח - מערב ,וירשם ביעוד התעסוקה כזכות מעבר לציבור.

ז. תמהיל יחידות דיור (ע״פ התוכנית הראשית) : 50% מהדירות במגרש יהיו דירות גדולות. (86 מ״ר ומעלה), 25% דירות בינוניות (בין85-61 מ״ר), ו-25% דירות קטנות (בין 60-30 מ״ר).
ע״פ התכנית הראשית תנתן תוספת דיוריות למשק בית נפרד ובכניסה נפרדת בהצמדה ליחידת דיור על כל 4 דירות מעל 120 מ״ר. דהיינו 60 דיוריות למשק בית נפרד כחלק מיחידת הדיור.

A			B			C		
S	M	L	S	M	L	S	M	L
x<60	61<x<85	86<x	x<60	61<x<85	86<x	x<60	61<x<85	86<x
7	7	16	18	7	7	7	42	21

D			E			F		
S	M	L	S	M	L	S	M	L
x<60	61<x<85	86<x	x<60	61<x<85	86<x	x<60	61<x<85	86<x
0	12	16	7	14	16	7	14	16

2.2 **<u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u>**

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה בצבע גמר לבן/בהיר, בהתאם להנחיות העיצוב. יותר שימוש בטיח , טיח ווישפוץ, ו/או זכוכית ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקפוה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. המחלקה לבנייה ברת קיימא. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר׳ העיר. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו לאדריכל העיר כחלק משלבי הרישוי וכתנאי תיחלת עבודות ולאכלוס.

ב. מרפסות -

- המרפסות יהיו אחת מעל השניה, בכל הקומות הטיפוסיות במבנים המרקמיים.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 1.2 מ' מקו בנין קדמי (בהתאם לתקנות החוק), מרפסות יבלטו עד 1.5 מ' מדופן הבניין בבניין מרקמי. במגדל לא יבלטו המרפסות מעבר ל-2 מ' מדופן הבניין.
- לא יותרו מרפסות היקפיות. אורך מרפסות מקסימלי יהיה 2/3 מחזית כל בניין.
- במגדל, מעל קומת המסד, תהיה מרפסת גג לרווחת הדיירים. (בהתאם למותר בהנחיות העיצוב).
- מרפסות גג משותפות יותרו בתנאי עמידה בייעדי ייצור אנרגיה בהתאם להוראות התכנית הראשית והנחיות העיצוב.

ג. מסתורי כביסה- לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות. פתרון לתליית כביסה ייבדק במסגרת היתר הבניה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה והמעקה יהיה מחומר גמר אטום.

ד. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ה. הצללות וסגירות חורף

יותרו פרגולות כקירוי לגג עליון, מסד ומרפסות גג וסגירות חורף כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ו. חזית חמישית-

1. בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. גגות המבנים המרקמיים המשמשים חזית חמישית עבור המגדל והמגדלון יטופלו ויתכוננו כאשר המערכות מוסתרות.
2. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") ו/או מערכות לייצור אנרגיה, 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.
3. יותרו גגות ירוקים מגוננים לדיירי הבניין כשטח משותף, בתנאי עמידה בייעדי ייצור האנרגיה.

ו. **פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה** – ללא הקלות

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

1. הכניסות הראשיות למבנים ימוקמו ברחובות ההיקפיים בחזיתות הפונות לרחוב, כניסה משנית תהיה מכיוון החצר הפנימית. כניסות לחניונים יהיו בתכסית הבניין, ותמוקם מתחת לתכסית המגדל
2. קומת הקרקע בהיקף הבלוק תהיה ברובה מסחרית, ותהווה חזית פעילה ודופן לרחוב וכן לחצרות המשותפות מצידן הפנימי. לפחות 30% מאורך חזית הפונה לחצר תהיה חזית פעילה (מסחרית).
3. חלוקת המסחר תייצר תמהיל יחידות מגוון כמפורט בחוברת תכנית העיצוב.
4. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית.
5. בחזיתות הפונות לרחובות, אורך חזית כניסה ללובי מגורים ולובי תעסוקה לא יעלה על 5 מ'.
6. מפלס הכניסה לכל המבנים יהיה במפלס המדרכה הגובלת לא יותרו מדרגות בכניסה למסחר ולשטחי המגורים.

ב. קומת הקרקע

לא יותרו דירות גן.

חזיתות קומת הקרקע הפונות לרחובות ולכיכר מדרום תהיינה מסחריות ברובן ויצרו דופן פעילה כלפי הרחוב.

בקומת הקרקע יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון בריכה וחדר כושר, וירשמו ע"י הדיירים כרכוש משותף.

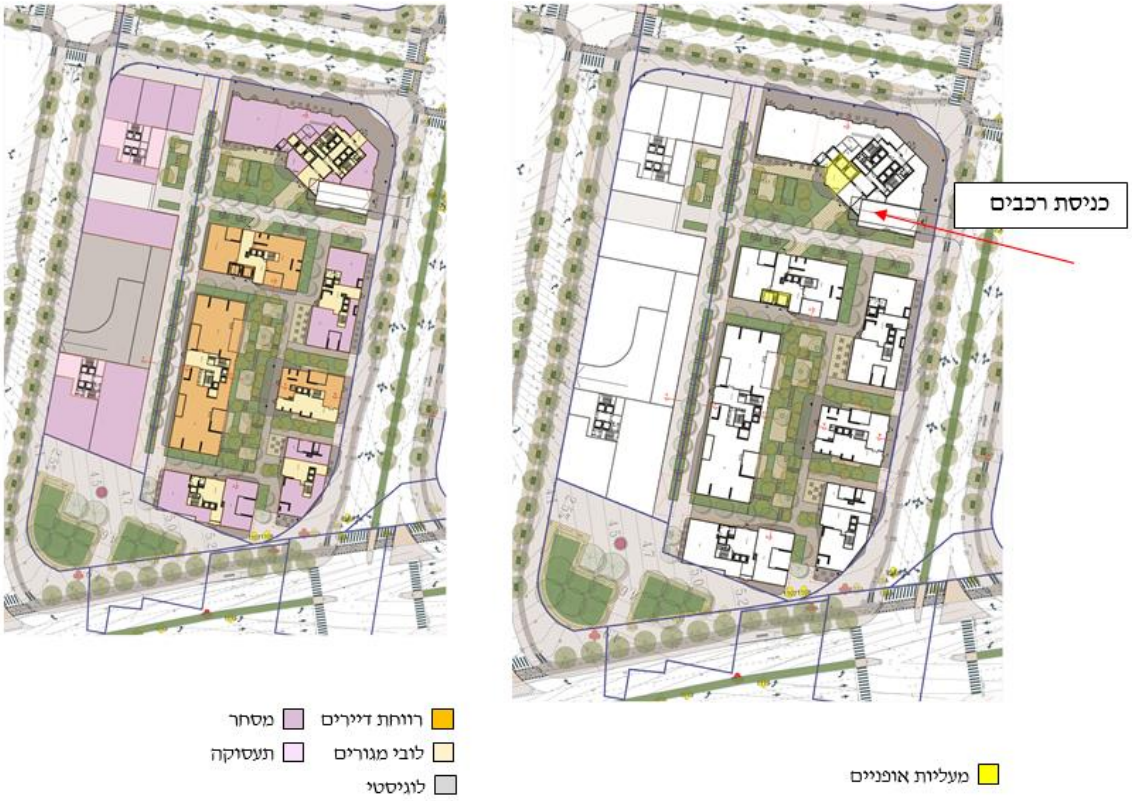
ג. שטחים משותפים בנויים

לכל בנין יהיה לובי כניסה משותף הפונה אל הרחוב ואל החצר הפנימית. חללים משותפים לרווחת הדיירים וחדרי דיירים יתוכננו בקומת הקרקע ובקומת המסד של המגדל. כמו כן יתוכננו בריכות שחיה לרווחת הדיירים בשתיים מגגות המבנים המרקמיים (כמפורט בחוברת תכנית העיצוב). כניסה ללובי המוביל לבריכה תתוכנן מכיוון החצר הפנימית לכל דיירי המתחם.

ימוקמו חדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ככול הניתן. מרבית חניות האופניים יתוכננו במרתף. הגישה למחסני האופניים תהיה דרך מעליות מיועדות לאופניים בעלות גישה מהחצר הפנימית בשני מוקדים במגרש. חדרי עגלות יתוכננו בקומת הקרקע ו/או המרתף, מחסנים למסחר יתוכננו ב2 הקומות העליונות של המרתף.

2.4 <u>נגישות</u>

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



2.5 <u>תנועה</u>

- תקן החניה לרכב פרטי ליח"ד יהיה ע"פ התקן התקף לעת היתר בניה ולא יעלה על 1:1.
- תקן החניה לשטח מסחר יהיה לפי התקן התקף ולא יעלה על 1:50.
- תקן חניה לאופניים 1:2.5 ליחידת דיור.
- תקן חניה יהיה על פי הוראות התכנית הראשית והינו תקן מקסימלי.
- רמפת הכניסה מתוכננת בתכסית המגדל, כניסה למגרש מהרחוב הגובל ממזרח וכמסומן בנספח התנועה בתכנית העיצוב.
- תכסית מרתפים- ישמרו 15% שטחים פנויים מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה). מתוכננים 4-5 קומות מרתף בהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית.
- חניית האופניים ימוקמו הן בחדרי אופנים בקומות הכניסה לבניינים, הן בשטחי הפיתוח והן במחסני אופניים משותפים במרתף, עם מעליות ייעודיות ובהפרדה ממערך כלי הרכב. פרוט מיקום חניות האופניים בנספח התנועה בחוברת תכנית העיצוב.
- מערך פריקה וטעינה יוצע במפרץ לאורך הרחוב ע"פ הוראות התכנית הראשית.
- רחבות כיבוי אש מפורטות בנספח התנועה בחוברת תכנית העיצוב.

2.6 <u>מערכות</u>

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא יותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות במפלס קומת הקרקע. לא יותרו פתרונות להכנסת אוויר במפלס הפיתוח או שילובם בספסלים/אלמנטים בפיתוח.

הכנסת אוויר אל החניונים תתבצע ע"י שילובם במבנה בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר.

במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום לנושא זה.

תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורם לשטחים אלו.

א. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים והנדסאים יתוכננו ככל הניתן מתחת לקרקע. חדרי שנאים יתוכננו במרתף. גמלי מים יתוכננו בנישה נסתרת לפי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית. מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. תאים פוטוולטאים: יוכן דוח אנרגיה למגרש, לפיו יקבעו שטחי תכנון למערכות סולאריות.

ג. מערכות מיזוג אויר – יתוכננו מסתורי מזגנים או פתרונות מוצנעים בתחום הבניינים.

ד. איוורור חניונים ושטחים מסחריים - פתחי כניסת אוויר מחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכסית הבנין לחזית צידית. פליטת אויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות בבניה המרקמית. ארובות לבתי אוכל יתוכננו עם מנדפים בחללי המסחר המיועדים לכך. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

- בכל בנין תהיה מערכת אשפה פניאומטית המובלת ישירות אל התשתית העירונית. חדרי מחזור לנייר וקרטונים מהמגורים ימוקמו בקומת המרתף העליונה, הגישה אליהם תהיה מלובי המעליות בכל בנין. המחזור יאסף אל חדר מחזור מרכזי בקומת המרתף העליונה ע"י חברת הניהול, קרטונים יטופלו על ידי מכבש קרטונים ותדאג לאיסוף הקרטון והנייר על ידי חבורת ייעודיות למיחזור.
- פינוי אשפה **מסחר**- לכל מבנה יתוכנן שוט אשפה מרכזי ייעודי לפסולת ממסחר
- פינוי פסולת מיחזור ממסחר - לכל שני בנייני מגורים יהיה מוקד אשפה למיחזור בקומת הקרקע, הכולל מבואה אל החוץ בחזית נסתרת ומעלית שירות, . בנוסף חדר אצירה זמני למחזור בקומת המרתף. בעלי העסקים יפנו דרך מעלית השירות אל קומת המרתף העליונה. ומשם חברת הניהול תפנה את פסולת המיחזור אל חדר האצירה הכללי, לאיסוף ע"י העירייה.
- מידות כל חדר זמני למסחר הינו 3*4 מ"ר בתדירות פינוי של פעם ביום
- מערך האשפה מרכזי במגדל – מתוכנן חדר אשפה למחזור מרכזי לכלל הפרויקט שבו יוצב מתקן מרכזי לטיפול בקרטונים ועגלות מחזור נוספות לתפעול השוטף של מערך המחזור

בכלל המבנים והשימושים : עגלות נייר – 4 עגלות 1,100, *שטח לקרטונים ומכבש קרטונים – 15 מ"ר *אזור לפסולת גושית ממסחר - בחדר מרכזי כ- 30 מ"ר.

- פסולת כבדה/ בנין – יוקצה שטח בחדר האשפה המרכזי שבתכסית המגדל להעמדת עגלות פסולת בנייה – 7 עגלות 1,100 ליטר. בנוסף תתוכנן מעלית שירות כבדה, עבור פסולת בנין תמוקם בתכסית המגדל בקומת המרתף העליונה, עם יציאה לאיסוף בקומת הקרקע.
- אזור לגזם- שטח בקומת הקרקע המיועד לאיסוף הגזם במתחם כמסומן במסמכי תכנית העיצוב
- נקודת פינוי עירוני למיחזור – טרם נמסר המיקום המועדף על ידי העירייה

ב. **בריכות שחיה** – יתוכננו שתי בריכות שחייה לדיירי מגרש 111 על גגות שניים מהמבנים. הבריכות יעמדו בתקנות התכנון. לא תותר הקמת קומה נוספת מעבר לקומות המותרות עבור בריכה או מערכות עבור הבריכה או עבור פיר מעלית ומדרגות לעליה לבריכה.

ג. **כיבוי אש** –

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

פרט ברזי הסניקה יאושר מול הצוות העירוני במסגרת היתר הבניה. ככלל, תינתן עדיפות לתכנון ברזי סניקה מוצנעים בבינוי (דופן הבניינים).

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ד. **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 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- בשטח הסטיו תהיה זכות מעבר לציבור שתירשם כזיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור.

שטח החצר המשותפת וכל שטח שאינו מבונה, בתחום המגרש, ירשם בזיקת הנאה למעבר ולשהייה של הציבור.

- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. תנאי לקליטת בקשה להיתר בנייה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או חומר גמר אחר שיאושר ע"י אדריכל העיר ואגפי העירייה הרלוונטיים, בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. הוראות:

- **שטח פנוי מבנייה-** לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-**
- יינתן עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן) בעומק של לפחות 1.5 מ' לפחות. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב תוך שמירה על בתי גידול רציפים ככל הניתן ופתרונות לריצוף המאפשרים את רציפות בית הגידול ומונעים שקיעה של הריצוף- כפי מוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
  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.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון , אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: ככלל, חומרי הפיתוח יהיו בסטנדרט עירוני ובאישור אגף שפ"ע, דרכים ואדריכל העיר. לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

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

א. **דו"ח רוחות**

ב. בוצע דוח רוחות לפרויקט, נמצא כי ישנם מוקדים בהם ישנה טורבולנטיות והאצת רוחות. הומלצה שתילה מסיבית של צמחיה ועצים וההמלצה הוטמעה בתוכניות האדריכליות והפיתוח. בכל שינוי יש לערוך דוח רוחות מחודש ולבדוק עמידה בקריטריונים.

ג. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** הפרויקט יוצר השפעה מסוימת על מספר מבנים המתוכננים בחותם הצל כפי שצוין לעיל.

מבדיקה שבוצעה, מניפת הצל אינה משפיעה על המבנים המתוכננים בסביבת הפרויקט במהלך השנה - בעונת הקיץ ועונת המעבר לעומת בעונת החורף, ועל כן השפעת הפרויקט על הסביבה המתוכננת הינה מועטה.

ד. יעילות אנרגטית

ה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי **A** ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג יכול להיקבע בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל, באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.

ו. בוצע סקר אנרגטי עבור המגדל, יש לעמוד בתוצאות הדוח והמלצותיו.

ז. ניהול מי נגר: <u>טרם הסתיים התאום מול היחידה לתכנון בר קיימא.</u>

ח. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

ט. איוורור הדירות

י. יש להראות סכמה עקרונית של איוורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. במידה וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון. יותקנו מאווררי תקרה בחללים המשותפים בדירות אשר אינן זוכות לאוורור מפולש בהתאם לחישוב שנעשה לפי הנחיות העירייה.

יא. 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).

יב. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר או בעלי **SRI** נמוך להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reftecting Index- מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים 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. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. תנאי לתחילת עבודות: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות למגדל, ושני כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
3. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
4. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
5. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות למגדל, שני כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum
8.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ואת תכנית העיצוב המפורטת עבור מגרש 111 בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

<u>תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9 :</u>

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 בייעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.

ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

<u>תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111:</u>

א. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.

ב. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.

ג. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.

ד. סיום תאום לנושא חניות אופניים: יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופנים בתחום השטחים הפתוחים.

ה. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.

ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאושר.

ז. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

ח. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה בייעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.

ט. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.

י. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.

יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.

יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, 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 להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין 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.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 23-0008ב' 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.
רפאל דלפונטיין : מציג את תוכנית העיצוב לבלוק 111.
אודי כרמלי : יש כאן דוגמא חד פעמית בהיסטוריה של תל אביב לסיטואציה שבה מתוכנן מקטע כל כך משמעותי בעיר ואיך ניתן עם יחסית הנחיות קשיחות של הרשות של איך נראה מרקמי ושטחים ציבוריים ולהגיע למגוון ואושר אדריכלי מרתק .אני מודה לכל היזמים והאדריכלים, לצוותים העירונים אדריכל העיר, צוות צפון יש כאן המלצה לאשר את כל 5 תוכניות העיצוב, החלטות נפרדות.
הילה ירושלמי : חוו"ד היא אחידה לכל המגרשים, יש מגרש אחד שיש לו סעיף נוסף מכיוון שיש בו שטחים ציבוריים. בנוסף ההחלטה היא לגבי 5 מגרשים ו4 יחידות תכנון. בכל יחידת תכנון המגרש הראשון שמגיע הוא גם הציג את העקרונות לכל יחידת התכנון וגם זו תוכנית עיצוב שמאושרת בדיון הזה.
יואב דוד : בהמשך לדיון שהיה לבניה בת קיימא יש כאן דוגמא של 5 תוכניות עיצוב שלקחו את כל עקרונות לבניה בת קיימא מעבר לעניין העיצובי. יש שפה עיצובית שבנתה מכלול יפה עם אפשרות ליצירתיות שהייתה חשובה. יש כאן איזון ראוי בין יצירות לשפה התל אביבית, המרחב הציבורי קבל מענה טוב. בכל התכנית יש גריעה של שטחי מרתף פחות מכוניות יותר עצים חלחול. בנושא של יצור אנרגיה וחלחול חלק מהתוכניות צריכות לעשות מקצה תקון נעשה זאת או לפני חתימת התוכנית או בהיתר הבניה . ייצור האנרגיה רשום בהוראה צריך לייצר 10% מהצריכה של הבנין המתוכנן זה אפשרי דבר שיביא ליצור אנרגיה בחזיתות מאחל שיתוף פעולה מצוין.
מלי פולישוק : מרגש כל הרעיונות החדשניים.
חיים גורן : מבוקש לקבוע ישיבה עם התכנון האסטרטגי באשר למבנה דת.
דורון ספיר : אלו תוכניות ראויות וטובות ונאשר את כל תוכניות העיצוב פה אחד.

בישיבתה מספר 23-0008ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ואת תכנית העיצוב המפורטת עבור מגרש 111 בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים :

<u>תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 9 :</u>

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 בייעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

<u>תכנית עיצוב מפורטת מגרש 111:</u>

א. סימון ברור של זיקות ההנאה לשימוש ולמעבר הציבור בכלל השטחים הפתוחים בתחום המגרש. כלל השטחים הפתוחים יהיו בתחזוקה עירונית.
ב. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250. תכנית הפיתוח תציג ממשקים לכיכר העירונית ולרחובות הגובלים.
ג. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי מובהק, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר.
ד. סיום תאום לנושא חניות אופניים: יש להציג חניות אופניים בקומת הקרקע, שלא על חשבון שטחי מסחר, לשם קבלת מגוון פתרונות לחניות אופניים. יש להגדיל את מספר מקומות החניה לאופנים בתחום השטחים הפתוחים.
ה. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב.
ו. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא ואנרגיה מאושר.
ז. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה. לא ימוקמו פתחים ליניקה ולהוצאת אוויר בתחום השטחים הפתוחים בזיקת הנאה.
ח. לא יותרו גגות עליונים מוצמדים לדירות הגג. גגות עליונים משותפים ופעילים יותרו בתנאי עמידה בייעדי ייצור אנרגיה. סיום תאום לנושא מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
ט. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
י. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בכלל ובהתייחס לכל נושאי התשתיות.
יא. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
יב. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית. בנוסף, 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 להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין 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.
יח. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים / הכנסות מבניה

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