



גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
,246 ,243				6634
32				6896

שטח התכנית:

5.614 דונם (מגרש 102)

מתכנים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים + MVRDV

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות בניה ירוקה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

תברואה: יוזמות

תחזוקה: טרם נבחר

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 0001-25ב'

אקוסיטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

בעלות: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול

ניהול פרויקט: אפרתי מדפיס

מצב השטח בפועל:

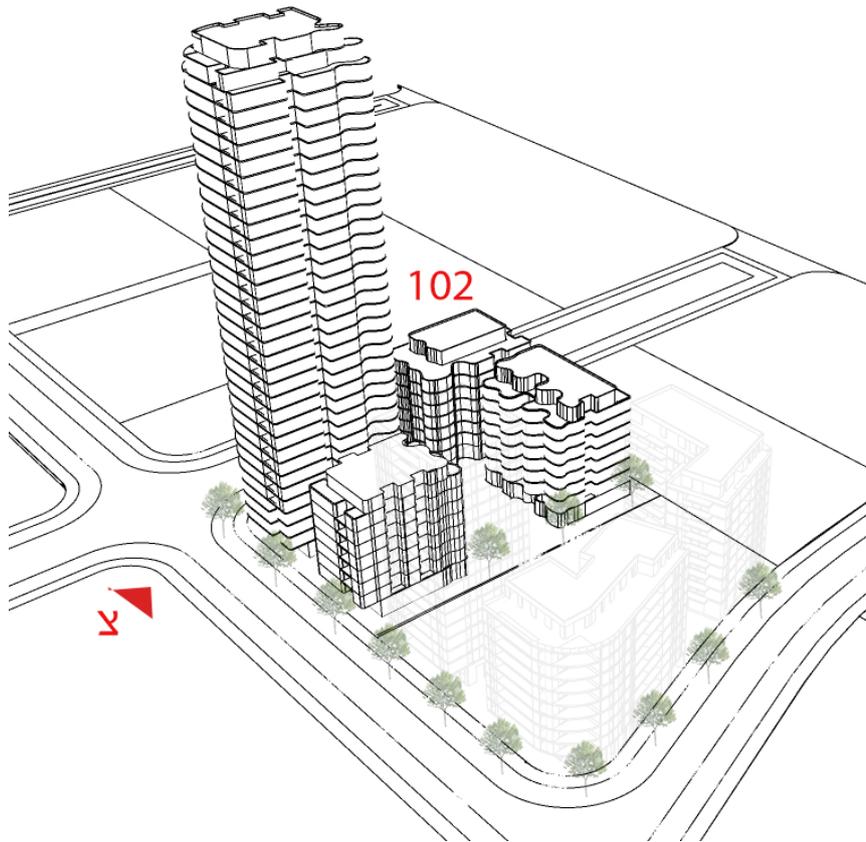
קרקע פנויה מבינוי, קיים עץ אחד (וושנינגטוניה חסונה) הפטורה מרישיון כריתה ביעוד מגורים, מלבד עץ זה, לא קיימים עצים נוספים.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס' תמל/ 3001 אושרה למתן תוקף בתאריך 19.05.2021. 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. תכנית עיצוב ליחידת תכנון 2 שתחול על מגרש זה מגדירה את עקרונות התכנון למגרש וקובעת כי תנאי להגשת היתר בתחום יחדת התכנון יהיה אישור תכנית עיצוב למגרש בקנה מידה של 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע.

מצב תכנוני מוצע:

הדמיית נפחי המבנים:



תכנית פיתוח מגרש 102:

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 0001-25

מצב תכנוני מוצע :

תיאור כללי –

בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 2 לפי תמל 3001. במגרש 365 יח"ד.

בקומת הקרקע ממוקמים לוביי הכניסה לקומות המגורים, מסחר מלווה רחוב ושימושים נלווים למגורים ולמסחר. בתת הקרקע -חמישה מפלסי חניה, חדרים טכנים ומחסנים. בפרויקט שלושה בניינים מרקמיים בני 9 קומות, ומגדל בן 35 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור בזיקת הנאה לציבור.

טבלת נתונים:

הערות	מבוקש	לפי תכנית תמל 3001	נתונים	
	29,290	29,290	מ"ר	שטחים עיקריים
	35,175	35,175	מ"ר	שטחי שרות
	5,110	5,110	מ"ר	מרפסות
	9	9	מרקמי	קומות
	אין	אין	מגדלון	
	35	35	מגדל	
	5	5	חניון תת קרקעי	
כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'	35 מ'	35 מ'	מרקמי מ"א	גובה
	אין	אין	מגדלון מ"א	
כולל 5 מ' גג טכני	130 מ'	130 מ'	מגדל מ"א	
	3,087 (55%)	3,087 (55%)	מ"ר	תכסית בינוי
	85%	85%	מ"ר	תכסית מרתף

תכסית מרתפים מקסימלית: 85%

יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנויה ביחידת התכנון לא יעלה על 35% מתכסית הבניה המקסימלית הניתנת לבניה ביחידת התכנון בהפחתת שטחי החלחול וזיקת ההנאה הקבועים בתשריט.

הדמיות:



התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 0001-25

1. עיצוב אדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

א. **תיאור כללי** – בנייני מגורים ביעוד משולב מגורים ומסחר. בפרויקט ארבעה מבנים, 3 מרקמיים בני 9 קומות ומגדל בן 35 קומות.

ב. **עקרונות תכנון** - עקרונות התכנון המרכזיים הם יצירת מתח בין חזיתות רחוב סולידיות לחזיתות חצר דינמיות, תוך התחשבות בסביבה, תפקוד המבנה וצרכי המשתמשים, כדי ליצור מבנים מעניינים, פונקציונליים ונעימים לשהייה ויצירת חצר פנימית גדולה עם מגרש 402 ושמירה על צירי תנועה החוצים את יחידת התכנון.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנים מרקמיים בני 9 קומות - קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 קומות למגורים. גובה הבניין 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה מעקה הגג העליון. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' ברוטו המיועדת למסחר, לוביים ושימושים לרווחת הדיירים. קומה טיפוסית בגובה 3.5 מ' ברוטו לשימוש מגורים. **מגדל בן 35 קומות** - קומת קרקע מסחרית ומעליה 34 קומות למגורים ובנוסף קומת גג טכני. גובה הבניין 130 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה מעקה הגג הטכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר, לוביים ושימושים לרווחת הדיירים. קומה טיפוסית בגובה 3.5 מ' ברוטו לשימוש מגורים ובנוסף קומת גג טכני בגובה 5 מ' ברוטו. תכנית מקסימלית לקומה במגדל תהיה 950 מ"ר.

גובה הקולונדה לא יעלה על 4.5 מ'.

ד. קווי בניין – (לפי תשריט מצב מוצע בתמל 3001)

- קו בניין קדמי דרומי: 0
- קו בניין צידי צפוני: 3
- קו בניין צידי מזרחי: 5
- קו בניין קדמי מערבי: 0

המרחק בין שני בניינים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר
בבניין העולה על גובה 9 קומות יהיה המרחק לפחות 12 מ'

ה. תמהיל, גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:

דירות	תמהיל לפי תב"ע	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות-	30-60	48		
30-60 מ"ר			כ-91	25%
בינוניות-	61-85	70	כ-91	25%

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 0001-25

				61-85 מ"ר
		99	86	גדולות-
50%	כ-183			86 מ"ר ומעלה
100%	365			סה"כ

1.3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו בעלי 2 גוונים בהתאם להנחיות המרחביות וישלבו לוחות כדוגמת לוחות בחיפוי גמר טרצו בהיר ולוחות בחיפוי בטון בגוון בהיר. ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי זמן, מז"א וסמיכות לים. לא יותר חיפוי אלומיניום.
- שיטת המעטפת הינה בתליה יבשה.
- בכל הבניינים רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% לפי דרישות עיריית תל אביב. זכוכית הוויטרינות תהיה שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי בשילוב אדניות עבור צמחיה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50 ס"מ.

ב. פתחים -

- במרקמי – שיעור הפתחים בחזית לא יעלה על 2/3 מכלל שטח החזית
- במגדל – יותר שימוש בקירות מסך בחלק מהחזיתות

ג. מרפסות:

- במרקמי - המרפסות הפונות לרחוב תהיינה אחת מעל השניה.
- במגדל - המרפסות הפונות לרחוב תהיינה אחת מעל השניה, למעט מקומה 25 ומעלה
- תתאפשר גמישות בעיצוב הנפחים והחזיתות כלפי החצר המשותפת כפי שמופיע במסמכי תכנית העיצוב.
- כלפי השצ"פ מצפון ישמרו חזיתות הדומות לעיצוב החזיתות לכיוון הרחובות
- בכל הבניינים ישולבו מעקות מסגרות או מעקה בנוי.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצוב המגדל. תחזוקה האדניות באחריות וע"י חברת הניהול עבור כל השימושים
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ולא פחות מ-50 ס"מ.
- האדניות יבוצעו מחומר איכותי ועמיד בתנאים של קו שני לחוף הים. באדניות יוטמעו פתחים ומחברים להשקייה וניקוז.
- המצעים באדניות יהיו מצעים מנותקים
- הצמחיה באדניות תוגדר בהתאם למפנה האדניות (מזרחי, דרומי וכו')

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 0001-25ב'

- הצמחיה תהיה עמידה ומותאמת לרוחות ולאתגרי האתר, ותהיה קלה לתחזוקה
- המינים לא יהיו מינים מלכלכים עם פריחות ופירות המצריכים תחזוקה רבה
- תהיה גישה לכל האדנית מפנים החללים/מהחזית לטובת תחזוקה
- אופן השקייית האדנית- השקיה מרכזית. ראשי מערכת ממוקמים בקומות בארונות השקיה כל מספר קומות או בגג
- כתנאי להיתר בניה תוגש התחייבות של חברת הניהול לתחזוקה נאותה של הצמחיה במעטפת המבנה.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג
- מעקה הגג הטכני הוא המשך של מישור החזית ובגמר זהה לו.
- גודל מרפסת ממוצע 14 מ"ר ליח"ד : עבור דירה קטנה 10 מ"ר בממוצע, עבור דירה בינונית 14 מ"ר בממוצע ועבור דירה גדולה 16 מ"ר ממוצע.
- חישוב שטחי הבניה, לרבות למרפסות, בשלב היתר הבניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.

ד. קומה טיפוסית:

- הקומות הן טיפוסיות למעט הטיפול במרפסות לכיוון החצר הפנימית.
- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות שמתחתיהן

ה. מסתורי כביסה

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במרפסות באופן נסתר ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ו. הצללות וסגירות חורף

סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו לכיוון החצר הפנימית, באופן אחיד לכל בתי העסק בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ 4 מ'.

ז. שילוט

שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובאישורה. לא יותר שילוט קבלן על חזיתות מבנים

ח. חזית חמישית

במגדל מתוכנן איזור טכני עבור מערכות מ"א ודוודים אשר יתוכננו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בקצב הפתחים בחזית הבניין ולא יעלה על רוחב 4.1 מ. פרט הרפפה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אשר יורחקו ממעקה הגג במרחק שלא יפחת מ2מ'

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 25-0001

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.

גמר הקומה הטכנית יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יוצע במצגת ויאושר ע"י אדריכל העיר

ט. תאורה אדריכלית -

התאורה תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבנין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה כמוצג במסמכי תכנית העיצוב. התאורה במרחב הפתוח/הציבורי תהיה בעוצמה שתתן תחושת ביטחון למבקרים ותתאים לאופי הסביבה ולאווירה הנדרשת.

לא תותר תאורת הצפה כללית.

ככל ותבוקש תאורה אדריכלית יש לאשרה מול יחידת אדריכל העיר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר

י. **בריכות שחיה** – לא מתוכננת בריכת שחיה.

יא. **פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה** – לא מבוקשות הקלות

יב. **יחס להנחיות מה"ע לרובע שדה דב** –

- עיצוב חזיתות הבניינים הפונות לרחוב יהיה דומה בין הבניינים.

1.4. קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. קומת הקרקע –

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, שימושים נלווים למגורים כגון לובי, חדרי אופניים, חדרי דיירים וכדו'.
- קומת הקרקע תכלול שטחי שירות עבור המסחר בהתאם למסומן בתכנית. לא יותרו שטחי תפעול בצמוד לחזיתות לרחוב.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמ"ל 3001.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.

ב. כניסות המבנים

- הכניסות למבנים תהיינה מהרחובות הסובבים.
- למבנה מספר 2 (ראה סימון מספור לצד כל בנין המוצג בתכנית הפיתוח) תתאפשר כניסה מהדופן הצפונית הפונה אל השביל הגובל בשצ"פ.
- כניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
- רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ'.

ג. שטחים משותפים בנויים:

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 9 - 0001-25ב'	תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים, לובי ומעליות אופניים, חדרים לפינוי אשפה עבור המסחר והמגורים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בקומות המגורים קיימים שטחים משותפים למערכות ולמיגון.

ד. הוראות נוספות:

- במגדל מבוקשות 8 דירות. לא ניתן יהיה להוסיף דירות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדירות, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון. לא ניתן יהיה להוסיף דירות נוספות מעבר לכך.

1.5 נגישות

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

1.6 תנועה

- א. תכנית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- ב. תקני החנייה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה ולא יותר מ1:1.
- ג. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ-2.5 ליח"ד.
- ד. תקן חניה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- ה. תקן חניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 1:50 מ"ר מסחר- הנמוך מבניהם, בהתאם להוראות תמ"ל 3001.
- ו. חניות המגורים יופרדו פיזית מחניות המסחר.
- ז. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 2438. שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח. למעט ניקוז ותיעול המים.
- ח. מתקני חניות אופניים עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר.
- ט. אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדיניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב. 10% מהחניות תהיינה בפיתוח ובחדרים יעודיים בבינוי קומת הקרקע, 90% הנותרים בחדרים יעודיים בחניון.
- י. לא יותרו חניות אופניים בתליה – יתאפשר שימוש במכפילי חניה.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 9 - - 25-0001	תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יא. תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת. בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות הבאות:

יב. הגישה לחניוני האופניים תעשה ע"י מעליות בנגישות ישירה משביל האופניים העירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. הגישה תעשה בשתי מעליות בגודל מינימלי 180/220 שימוקמו באופן נגיש לחזית הקידמית ובסמוך לשביל האופניים בתת הקרקע ישמר מעבר ישיר בין חדר האופניים לגרעני המבנים. שטחי מחסנים פרטיים לא יכללו במניין חניות האופניים המזערי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25ב'

- יג. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על מדיניות 9144 של העירייה. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- יד. ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. מקומות החניה יהיו הקרובות ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים), ויהיו מסומנות.
- יו. תוקם מערכת לניהול טעינה.
- יז. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- יח. בחניות האופניים במבנה, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- יח. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

1.7. מערכות

- א. ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע ובגג הטכני. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.
- במידה וקיימים ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות הם ישולבו במעטפת הבניינים ו/או במרתפים תוך שמירה על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים.
- פתחים טכניים ורפפות בחזית, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. צוברי הגז ישולבו בפיתוח בהתאם לתקנים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- ד. פליטת CO תבוצע מרמפת הכניסה לחניה.
- ה. כניסת אוויר תעשה באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן.
- ו. מערכות מיזוג אוויר - ירוכזו בחלל טכני בקומות ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הצד הפנימיות (למעט מערכות המגדל שיוקמו במסתור קומתי הפונה לחזית הקידמית) ועל גגות המבנים ויוסותרו על ידי רפפות ומעקה הגג.. אלמנטים להסתרת המערכות ישולבו באופן שאינו פוגע בעיצוב המבנים.
- ז. איורור חניונים ושטחים מסחריים - שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, אוורור חדר הטרפו ייהיה בקומת הקרקע בקו החזית בתכנית הבינוי. פתחי כניסת אוויר מחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכנית הבנין לחזית צידית. פליטת אוויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות במגדלונים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 25-0001

ח. ארובות לבתי אוכל יתוכננו באמצעות מנדפים בכל חללי המסחר. פירי מנדוף וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד 2 מ' מעל גג עליון. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. אגוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.

ט. חדרי הטרפו יורחקו מאזורי שהייה רציפה לפחות ב-5 מ'.

י. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

יא. מנדפים עבור המסחר ימוקמו בגגות ויחברו ע"י פירים העולים ישירות לגג המבנים.

יב. תאים פוטוולטאים: מירב השטחים על הגגות יוקצו להתקנת מערכות יעילות לחימום מים ותאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה. תכנון מפורט של מיקום התאים יבוצע לקראת קבלת היתר הבניה. על פי סקר אנרגטי שבוצע לפרויקט, המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי מדיניות 9144 של עיריית תל אביב והוראות התמ"ל לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפתח מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

1.8 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –

א. **פינוי אשפה בשני זרמים פניאומטיים**- חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.

ב. אשפה גושנית ומיחזור –

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי לפי הנחיות המחלקה העירונית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בצד הדרומי של הפרויקט עפ"י התכנית המצורפת.
- מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור ופסולת שאינה מותאמת לפינוי פניאומטי לקומת הקרקע ביום הפינוי לרבות פסולת בניין.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

1.9 כיבוי אש –

- א. **ברזי הסניקה** ישולבו כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים.
- ב. **פילרים ומתקנים** טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- ג. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 25-0001

1.10 הנחיות אקוסטיות -

- א. יחידות העיבוי של המזגנים של דירות המגורים ושל שטחי המסחר והשטחים הציבוריים תוצבנה במיקומים שיבטיחו עמידה ברמות הרעש המותרות על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- ב. ינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי רעש משטחי המסחר בקומת הקרקע לדירות המגורים.
- ג. החזיתות תטופלנה אקוסטית להבטחת רמת רעש שלא תעלה על $Leq = 40$ dB(A) בשעת שיא, בתוך חדרי מגורים ושינה, כתוצאה מהתחבורה בכבישים הסמוכים לבניין, במצב של חלונות סגורים.
- ד. מפוחי אוורור החניון יטופלו אקוסטית באופן שרמת הרעש בתוך החניון לא תהיה גבוהה מ- dB(A) 70, ובחוף, במרחק 1 מ' מפתחי האוורור, לא תהיה גבוהה מ- dB(A) 65.
- ה. כל המערכות המכאניות תטופלנה אקוסטית להבטחת עמידה ברמות הרעש המותרות על פי המפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, ובסדרת תקני 1004.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- ו. בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- ז. השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- ח. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון (מגרש 602) ומדרום (מגרש 607) והחצר בזיקת הנאה של המגרש ממזרח (מגרש 402) אשר הינה חלק מתכנית הפיתוח של יח' תכנון מס' 2 לתכנית.
- ט. 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.
- י. יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- יא. באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%.
- יב. בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות.
- יג. חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- יד. כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- טו. 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 ויעמדו בתקן 9144.
- טז. תשמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב מינימלי של 3 מ' בדופן הצפונית של המגרש לכיוון מגרש 602 (הפארק הלינארי).

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0001-25ב' - 9

2.2 פיתוח השטח

- א. **שטח פנוי מבנייה** – 18.5% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית ומתוכם 10.1% שטח מגוון ו-8.4% ריצוף מחלחל.
- ב. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים.**
- תכנון הנוף במגרש יבטיח הצללה אפקטיבית וריציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
 - נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר.
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית במגרש.
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 למדיניות 9144 לתכנון בר קיימא - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקיה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אורור וניקוז. כמו כן יוקצו אמצעים שיבטיחו הגנה על תשתיות אבני שפה וריצופים מפני נזק שורשים.
 - מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ', ללא בטון ושיפועים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. יתוכנן בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, לרבות מתחת לשבילים וריצופים כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואורור טובים עבור העצים.
 - בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר. לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
 - עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התכנית יינטעו מגוון גדול של עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25ב'

עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

▪ נטיעת עצים במדרכות:

- 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.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו מ 1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

▪ צל ונטיעות במרחב הציבורי:

- ז. במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086.
- ח. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.
- ג. **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח. יותרו לשימוש חומרים עמידים שתחזוקתם קלה כגון: אבן טבעית, אבן מתועשת, פלדה על סוגיה, עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים. התכנון יכלול ריצוף חוץ בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יעשה שימוש בריצוף בעל מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ0.25.
- ד. **תחזוקה, פרטי עירייה -** יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים ייחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.
- ה. **השקיה -** כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העירייה. השימוש במים יעשה על חשבון העירייה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה.
- ו. **תאורה -** תאורה בשטחים הפתוחים תשולב בתכנון הנוף ותהיה חלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. יותר שימוש בתאורה משולבת באלמנטים בנויים, בקירות המבנה (בתאום עם האדריכלים), תאורה שקועה בריצוף ועמודי תאורה. השימוש בעמודי תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן. פתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.
- ז. **אלמנטים ייחודיים בפרויקט -** כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים ייחודיים אשר ישמשו לשיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י יחידת אדריכל העיר בעירייה וע"י מחלקת שפ"ע.

3. מאפייני בניה ירוקה

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144.

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. על המבנים המרקמיים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

א. דו"ח רוחות

עפ"י לדו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש- ללא חריגה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרוייקט, הפרוייקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. מרבית החזיתות הדרומיות חשופות לקרינה במידה מספקת. מרבית חזיתות הפרוייקט עצמו חשופות לשמש חורפית.

מרבית גגות המבנים סובבים לפרוייקט וגגות הפרוייקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בניצילות גבוהה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים המרקמיים בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה C עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה B כממוצע לבניין. המגדל בתחום התכנית יידרש לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה B עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה A כממוצע לבניין.

ד. ניהול אנרגיה

- **ייצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לייצור לפחות ל-10% מצריכת האנרגיה החזויה, שתיקבע לפי מסקנות נספח האנרגיה. **הפריקט מחוייב לייצר 409,560 קוט"ש בשנה**
- **מרכז אנרגיה:** יידרש מרכז אנרגיה, כחלק מהנחיות נספח האנרגיה.
- **חימום מים סניטריים:** על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ: **COP=3.25**. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבנייה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה **A** לכל הפחות
- **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 9 - - 0001-25ב'	תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

- כמו כן, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה. עמדות טעינה לאופניים וכלים זעירים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעין חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

ה. ניהול מי נגר

- א. יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ב. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% 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.
- ג. ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם 10.1% פנויים גם מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגיבון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ו. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגיבון.
- יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהמסחר ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגיבון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ז. איורור הדירות

בוצע דו"ח אוורור עקרוני לפרויקט. יש להתקין מאוררי תקרה בקוטר 52 אינץ' בחללים המשותפים בדירות שאינן זוכות באורור מפולש.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

מצורפים חתכים תרמיים עקרוניים לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ט. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצופים בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25'

(Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

4. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו .

5. 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.

6. תנאים לפתיחת בקשה:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשת אישור מקדמי לעמידה בת"י 5281 (בניה ירוקה).
2. התכנית הראשית כהגדרתה בתקנות הרישוי (גרמושקה) תכלול:
 - חיסכון במים: פירוט סכמת המערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק ואופן העברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ומתוכננת העברת מים להשקיית גינות, יוצג מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 - תכנית פרישת גג כחול / ירוק על % 50 משטח הגג.
 - סימון חניות אופניים.
 - עצים: סימון העצים בתכנית הראשית על פי נספח סקר העצים כולל ייעודם. בנוסף, יש להגיש תמונות העצים הקיימים.
3. אישור אדריכל העיר.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
6. חתימה על התחייבות להקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינות בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
7. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
8. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
9. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
10. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
11. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
12. קרקעות מזוהמות – הפרויקט קיבל מכתב שחרור קרקע מהגנ"ס NAF בו נדרש לבצע איטום בפני גזי קרקע. מפרט האיטום בפני גזי הקרקע יהיה תנאי להיתר הבניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - - 25-0001

7. תנאים לתחילת עבודות:

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
3. הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע
4. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא זיהום/ניטור מי תהום בתחום המגרש.

8. תנאים לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. הקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינות בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
10. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
11. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)
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 תכנית קומת הקרקע מול משרד אדריכל העיר לרבות תיאום עומק השטחים המסחריים.
3. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר ומיקום חללים טכניים.
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה.
7. סיום תאום לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV בבניה המרקמית.
8. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
9. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
11. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש- רחובות ופארקים.
12. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
13. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
14. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור ע"י אגף התברואה.
15. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
16. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
17. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
18. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
19. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשיעור רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
20. בהתאם לחו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב- אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון:

הילה ירושלמי: מוצגות בפניכם 3 תוכניות עיצוב בתחום שכונת אשכול- תכנית ליחידת תכנון ושתי תוכניות למגרשים בודדים. כרקע לדיון מציגה את התכנית הדרומית של שדה דב- תכנית אשכול: ישנה התקדמות גדולה בתכנון המגרשים. כמעט כל מגרשי המגורים עברו אישור של תוכניות עיצוב, חלקם בשלבים של היתרים וחלקם בחפירת מרתפים. המגרשים המסומנים בעיגול הם מגרשים בשלבים של תכנון תוכניות עיצוב. המגרשים שיוצגו עכשיו הם מגרשים 102 על גבול הפארק הלניארי ומגרש 108 שנמצא על גבול רחוב ש"י עגנון, ובנוסף יחידת תכנון 2 התב"ע מגדירה יחידות תכנון שהן יחידות קרקע גדולות הכוללות כמה

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 9 - - 25-0001	תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מגרשים. בכל יחידת תכנון המגרש הראשון שמגיע הוא זה שיעשה תכנון כולל ליחידת התכנון, במקרה הזה זו יחידת התכנון 2. האדריכלים יציג את התכניות. גיל פישביין: מציג את עיקרי התוכנית ממצגת הילה ירושלמי: נבקש להוסיף לחוות דעת צוות בנושא של חניות אופניים שהן יהיו בהתאם לתב"ע-חניית אופניים אחת לכל 40 מטר רבוע במסחר. אותה הערה גם לתוכנית הבאה- של מגרש 108 אישרנו את מגרש 102 אלחנן זבולון: זה תואם הנחיות מרחביות? אודי כרמלי: תוכניות עיצוב לא צריכות אישור של הנחיות מרחביות. אם יש שינוי מהנחיות מרחביות הוא מצוין בהוראות תכנית העיצוב. אלחנן זבולון: אם יש רעיון של חזיתות בצורה מסוימת וחלקים עורפיים בצורה אחרת זה יכול להיות רעיון לדברים אחרים שאנחנו רוצים. אודי כרמלי: יש 3 החלטות שצריך לקבל: יחידת תכנון 2, מגרש 102 ומגרש 108. בתוכנית אשכול שדה דב קודם לאשר את כלל הבלוק ואחכ בתוך הבלוק. ליאור שפירא: מאושר מגרש 102 ויחידת תכנון 2.

בישיבתה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל/3001(102) - מגרש 102, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	08/01/2025 9 - 0001-25ב'

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפ"ע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
2. סיום תאום תכנית קומת הקרקע מול משרד אדריכל העיר לרבות תיאום עומק השטחים המסחריים.
3. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר ומיקום חללים טכניים
4. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
5. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
6. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
7. סיום תאום לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV בבניה המרקמית.
8. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
9. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
10. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
11. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש – רחובות ופארקים.
12. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
13. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
14. יש לאשר את פתרונות האשפה והמחזור ע"י אגף התברואה.
15. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
16. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
17. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
18. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
19. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
20. בהתאם לחו"ד מחלקת הרישוי, יש להתאים את שטחי הבניה המבוקשים למרפסות הן לתב"ע הן לתקנות חישוב שטחים. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב- אישור מחלקת הרישוי לנושא חישוב שטחים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק