

## דרפט לפורום מהנדס עיר - תכנית עיצוב ופיתוח

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

### יחידת התכנון מספר 3 קנה מידה 1:500

**מיקום:**

יחידת תכנון 3 כוללת את מגרשים 103, 104 ו-401 ושצפ 605 בתכנית תמל/3001 - "אשכול", יחידת התכנון גובלת ממזרח בכביש מס 13, מצפון בשצ"פ 603, ממערב בכביש מספר 11 ומדרום בכביש מס 2. תוכנית זו תקבע עקרונות תכנון למגרשים אלו.





- שטחים פנויים מבינה ימוקמו ברציפות ובסמיכות לשטחים הפתוחים במגרש הסמוך ו/או בשצ"פים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ועל פי הסכמה :



- מיקום עקרוני לרחבות הכיבוי לפי מסמכי תכנית העיצוב .
- מיקום עקרוני לרמפות ירידה לחניון לפי מסמכי תכנית העיצוב
- פיתוח חצר פנימית לפי עקרונות של גינון במרכז וריצוף בהיקף המבנים בהתאם למדיניות העיריה לשטחים לא מבונוים
- כ-30% מחזיתות החצר הפנימית יאופיינו בפעילות של מסחר ו/או מועדוני דיירים
- צירי הליכה בין המגרשים ישמרו על הליכה נוחה ורציפה ללא מכשולים.
- צירי הליכה בין המגרשים הפרטיים לבין השצ"פים הגובלים יתוכננו ברצף שימושי ועיצובי.

- מיקום המגדלון במגרש 103 ממוקם בפינה הצפון מזרחית בשינוי מהבינוי בתוכנית לטובת הגדלת המרווח בין המגדלים, השפעת המיקום תבחן מול המחלקה לבניה ירוקה בהתייחס לבדיקות אור/צל ורוחות.



**תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1/250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.**

## מגרש 103 קנה מידה 1:250



### מיקום:

מגרש 103 הינו חלק מיחידת תכנון מספר 3.  
המגרש גובל ממזרח במגרש 401, במערב בשצ"פ 605 מצפון – בשצ"פ 603, מדרום ברחוב מס' 2.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6896	מוסדר			204
	מוסדר			47
	מוסדר			34
				46
6634	מוסדר			6

### שטח התכנית: 5.203 דונם

## מתכננים:

אדריכל התכנית: ישראל אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולומן אדריכלות נוף  
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביב וקיימות  
יזם קבוצת נחמיאס יזום והשקעות בע"מ  
בעלות- מדינת ישראל, עיריית תל אביב יפו ופרטיים

## מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, בוצעה בדיקת קרקע ע"י קידוחי ניסיון, מעומק 3-4 עד 18.5 מ' נמצא חול כורכרי עם עדשות כורכר קשות, לעומק 22 מ' חרסית בינונית עד חול חרסיתי, לעומק 24.5 חול עם דקים עד חול חרסיתי, לעומק 39 השכבות כוללות עדשות קשות עד כדי אבן כורכר ועומק 46.5 חרסית רזה עד שמנה מתחת לשכבות אלו חול כורכרי עם עדשות כורכר קשות. מי תהום נמצאו בקרבה למפלס אבסולוטי של כ-0.3+

## מצב תכנוני קיים:

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

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

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

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

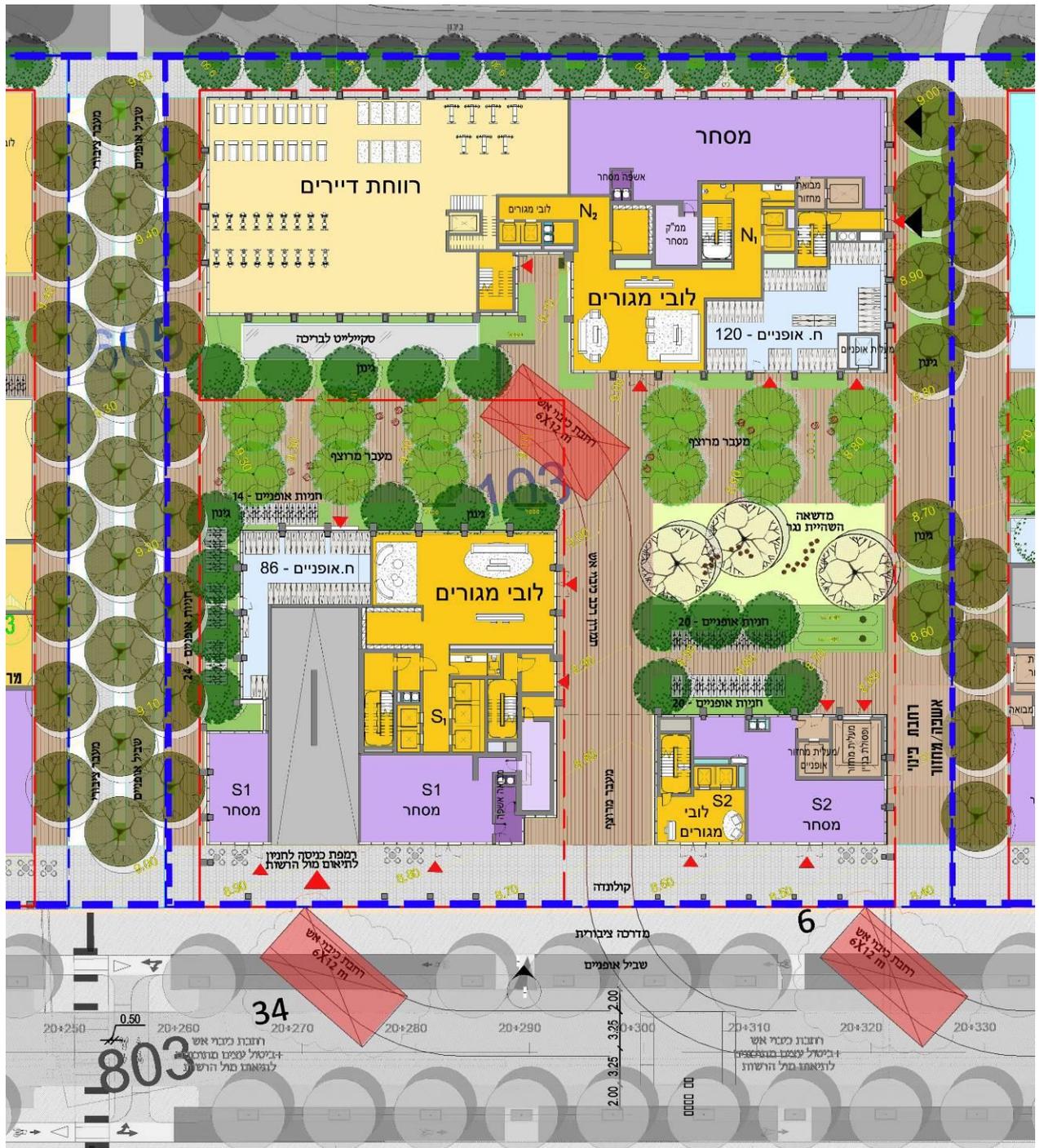
המסמך הנחיות כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי. תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד,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

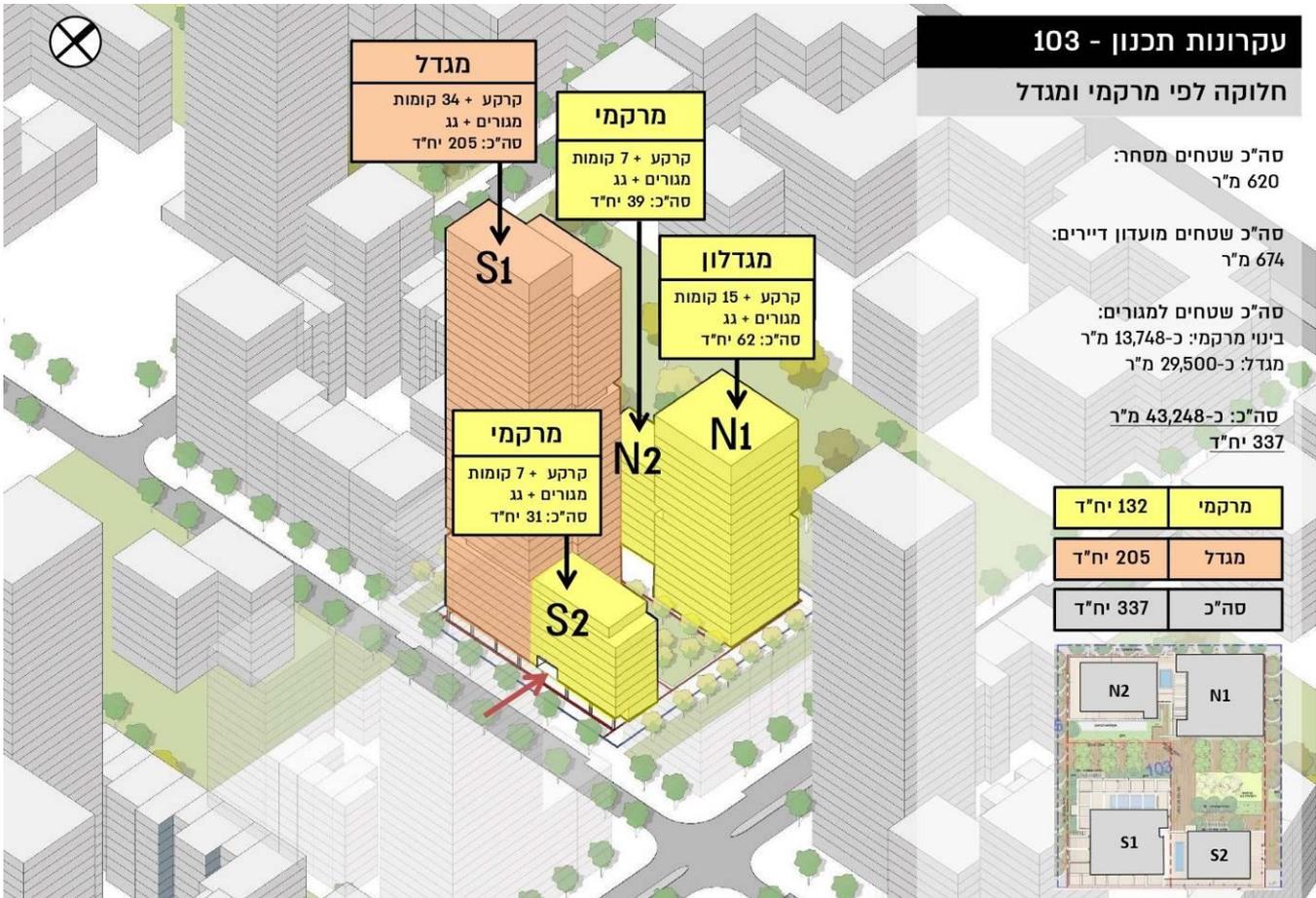
## מצב תכנוני מוצע:

4 מבנים: מגדל בן 35 קומות+גג טכני, מגדל בן 15 קומות +גג טכני ושני מבנים מרקמיים בגובה 7 קומות +גג טכני היוצרים דפנות רציפות לרחוב. המבנים מגדירים במרכז המגרש חצר משותפת בכל שטח המגרש שאינו מבונה תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. בדפנות המבנים הפונים לכיוון דרום, צפון, ושצ"פ במערב מתוכננת חזית מסחרית, לכיוון דרום מתוכנן סטיו.

בקומת הקרקע מוצעים: שטחי מסחר, לובאים, חדרי אופניים, חדר כושר, מעליות ירידה לחניונים, וחצר משותפת. בתת הקרקע: בריכת שחיה, חדרי טכניים, אחסנה, חנייה לרכב, וחניות אופנים. בקומות הטיפוסיות: גרעין, חלל טכני חלוקת דירות על פי התמהיל שנקבע בתב"ע. בקומות הגג: מתוכננים חדרי טכניים, ציוד טכני.

כניסות: כניסת רכבים תהיה ברמפה מהדופן הדרומית כמסומן בבנין 1S, כניסות לדיירי 1S, 1N, 2N יהיו דרך החצר הפנימית, כניסה למבנה הדרומי 2S תהיה מהקולונדה בדופן הדרומית.





**טבלת נתונים:**

תכנית תמל/3001	נתונים	
	מ"ר	ע"פ תכנון תואם תבי"ע – שטח על קרקעי
27,214	מ"ר	שטחים עיקריים
12,590	מ"ר	שטחי שרות
4,718		מרפסות גובה
N1-16 קומות+טכני N2-8 קומות+טכני S1-36 קומות+טכני S2-8 קומות+טכני		קומות (כולל קרקע)
S1-136 מ S2 38 מ N1 38 מ N2-70 מ	מטר כ-	
925 מ"ר 18%		תכסית המגדל (כולל מרפסות) (קומות מעל המסד)
4422 מ"ר 85%		תכסית מרתפים

שטחים מתוכננים לפי מבנים

מרקמי		מגדל	
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי
3978	12600	7595	18200

**הדמיות המבנים**

מבט מדרום מזרח



מבט מצפון מערב

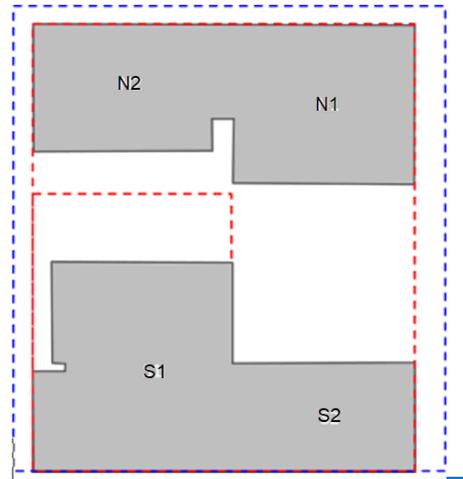


**תכנית פיתוח השטח**

1. העיצוב האדריכלי

2.1 **אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי – 4 מבנים, מתאפיינים בבנייה מרקמית של קומה מסחרית+ 7 קומות מגורים + קומה טכנית. מגדלון אחד בגובה של 14 ק' + קומת קרקע + קומה טכנית ומגדל בן 34 ק' + קומת קרקע + קומה טכנית. מאורגנים סביב חצר פנימית עם זיקת הנאה לציבור המאפשרת חצייה צולבת אל השטחים הגובלים. מצפון ומערב למגרש ממוקמים שצ"פים. מדרום רחוב חדש מס' 2. הבניה מחולקת לבניה מרקמית + מגדלון המהווה 132 יח"ד ובניה מגדלית 205 יח"ד, סה"כ 337 יח"ד. בשטח המגרש נקבעה זיקת הנאה בכל שטח שאינו מבונה. בדפנות המבנים הפונים לדרום סטיו דופן מסחרית.



ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- בנין 1S **מגדל** – בן 34 ק+ קומת קרקע+קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ' (ברוטו) קומות פנהאוז עליונות יהיו כ-4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – 7 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'

גובה קומת גג – עד 9.5 מ' (ברוטו)

גובה סה"כ – עד 137 מ'
- בנין 2S **מרקמי** – קומה מסחרית+ 7 קומות מגורים + קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – כ-3.5 מ' (ברוטו) קומת פנהאוז עליונה תהיה עד 4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – עד 7-4 מ' (ברוטו)

גובה קומת גג – עד 5 מ'

גובה סה"כ – עד 38 מ'
- בנין 2N **מרקמי** – קומה מסחרית+ 7 קומות מגורים + קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – עד 3.5 מ' (ברוטו) קומת פנהאוז עליונה תהיה כ-4.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – עד 7-4 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'

גובה קומת גג – עד 5 מ'

גובה סה"כ – עד 38 מ'
- בנין 1N **מגדלון** – 14 ק'+קומת קרקע+קומה טכנית גובה קומה טיפוסית – עד 3.5 מ' (ברוטו)

גובה קומת קרקע – עד 7-4 מ' (ברוטו) – גובה קולונדה לא יעלה על 4.5 מ'

גובה קומת גג – עד 8 מ'

גובה סה"כ – עד 70 מ'

- המרתף העליון יהיה בעומק של עד 6 מ' בכפוף לפרסום הקלה לעת הוצאת היתר, גובה מרתפים 2,3- יהיה עד 3.5 מ' ובגובה הנדרש למערכת פינוי אשפה פניאומטית. גובה מרתף טיפוסי יהיה כ-3 מ'.
- ג. **קווי בניין** לדרום, רחוב מס' 2 – קו בנין 0, קו בניין לצפון, שצ"פ מגרש 603 – קו בנין 3, קו בניין למערב שצ"פ 605 קו בנין 3, קו בניין למזרח לכיוון מגרש 401 קו בנין 5 מ'.

ד. **תמהיל יחידות דיור**

בהתאם לתמהיל התוכנית, סה"כ 337 יח"ד

תמהיל דירות ע"פ תב"ע		
קטנות S	בינוניות M	גדולות L
דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
85	85	167
25%	25%	50%

מרקמי												מגדל S1				קומה
מרקמי מגדלון N2			מגדלון N1			מרקמי מגדל S2			מגדל S1			סה"כ				
סה"כ	L	M	S	סה"כ	L	M	S	סה"כ	L	M	S		L	M	S	
39	20	0	19	62	38	18	6	31	1	18	12	205	108	49	48	
	5.93%	0.00%	5.64%		11.28%	5.34%	1.78%		0.30%	5.34%	3.56%		32.05%	14.54%	14.24%	
	39				62				31				205			
	132				132				31				205			35
	337															סה"כ

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

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL ו/או טיח ו/או שילוב אבן

**קומות מגדל (1S)** יחופו בזכוכית / פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקפוחה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי הבנוי בבניה קלה בהיקף כל קומות המבנה. ובולט עד 60 ס"מ מקו החזית. יחס בין פתחים לקירות אטומים כפי המופיע בת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר.

קומות **בנינים מרקמיים ומגדלון (1N, 2S, 2N)**, יחופו בטיח/ זכוכית/ פנלים מתועשים. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקפוחה, LOW E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14%. הבנין מאופיין בקרניז היקפי בהיקף כל קומות המבנה, ובולט כ-60 ס"מ מקו החזית. יחס בין פתחים לקירות אטומים כפי המופיע בת. העיצוב ובאישור אדריכל העיר ולא יעלה על 66% פתחים בחזית. לתכנית העיצוב מצורף סקר אנרגיה הכולל חלופה של ייצור אנרגיה בפאנלים סולרים אנכיים על גבי החזיתות. כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויוצגו להתייחסות המח' לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו. חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

## **ב. מרפסות**

- שטח המרפסות עבור בניה מגדלית 2870 מ"ר ועבור בניה מרקמית 1848 מ"ר
  - מרפסות הבינוי המרקמי תהיינה בעומק מקסימלי לש 1.5 מ, מגדלון עד 1.8 מ ולמגדל עד 2 מ.
  - בהיקף המרפסות קרניז היקפי מבניה קלה, הבולט כ-60 ס"מ מקו המרפסת.
  - מעקות – בבינוי המרקמי יבנו מעקות ממסגרות או מעקות בנויים. במגדל יותר שימוש במעקות זכוכית.
  - מעקות המרפסות מזכוכית יהיו מזכוכית שקופה LOW IRON.
- ג. מסתורי כביסה-** לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.
- א.** מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.
- ב.** **שילוט-** שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

## **ג. חזית חמישית**

בכל המבנים ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות בקומה גבוהה באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל, ע"י קירות/מעקות אטומים. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. גגות המבנים המרקמיים המשמשים חזית חמישית עבור המגדל והמגדלון יטופלו ויתכוננו כאשר המערכות מוסתרות.

## **ד. תאורה אדריכלית**

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

#### ה. יחס להנחיות מרחביות:

- מיקום החניות לאופניים מתוכנן על פי חלוקה שתאושר בנספח התנועה ובתוכניות העיצוב.
- ו. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב:
  - מתקן הכביסה ימוקם במרפסות.
  - תכסית הבינוי תהיה 55% - תואם הנחיות מהנדס העיר לעיצוב הרובע
  - תכסית המגדל מעל קומות המסד לא תעבור 950 מ"ר - תואם הנחיות מהנדס העיר לעיצוב הרובע
- ז. פירוט הקלות שיוגשו במסגרת היתרי הבניה , יפורט לאחר הפגישה עם אלון והתשובות ממח' משפטית

#### 2.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה

##### א. כניסות המבנים

- הכניסה לחניונים תת קרקעיים מתוכננת כפתח בחזית בנין 1S הבנויה בתוך תחום המבנה.
- הכניסה ללובי המגורים המשותף בבניינים הצפוניים  $2N+1N$  הינה מתוך החצר המשותפת.
- הכניסה למגדל 1S הינה מתוך החצר המשותפת.
- הכניסות למסחר בקומת הקרקע הן לרב מהרחוב החדש, לאורך שצ"פ צפוני (603) ומהחצר הפנימית.
- לאורך החזית הדרומית מלווה קולונדה מסחרית ברוחב 5 מ' ובה כניסה ללובי מגורים של בנין 2S.

##### ב. קומת הקרקע

- תכסית מקסימלית הינה 55%.
- בחזית אל הרחוב הדרומי מתוכננת קולונדה בהתאם להנחיות התוכנית ומסמך הנחיות עיצוב מהנדס העיר (1S, 2S)
- חדרי אופניים פרוסים ב2 מבנים נפרדים (1S, 1N) עם מעליות ייעודיות הנגישות מהחצר הפנימית עבור ירידה לחניון אופניים הממוקם במרתף עליון.
- בק. הקרקע מתוכננת חצר בזיקת הנאה לציבור פתוחה בשלושה כיוונים.
- מתוכננות 3 רחבות כבוי אש, 2 בפאה הדרומית על רחוב חדש מס' 2.
- ואחת נכנסת לתחום החצר הפנימית עבור מבנים  $2N$  1N, רחבה זו משרתת גם את רכב חח"י.

##### ה. שטחים משותפים בנויים

- חדר כושר ובריכת שחיה – מתוכנן מתחם אחד במבנה 2N לכלל הדיירים בקומת הקרקע ומרתף עליון.
- חדרי אופניים – ממוקמים בקומת הקרקע ובקומה 1-.

- לובאים – כניסה לבנייני המגורים.
- במגדל N2, קיים לובי ירידה לחדר כושר ובריכת השחיה במרתפים.
- במרתף 1 - מתוכננת בריכה, כולל השטחים הנלווים לשימוש זה.
- במרתף – מתוכננים חדרי אצירת אשפה משניים וראשי. כמו כן חדרים טכניים.
- גגות טכניים לכלל המבנים.
- שטחי ממ"קים- לפרט באיזה בניינים וקומות
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

## 2.2 נגישות

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

## 2.3 תנועה

- החניה עבור מכוניות ורכבים דו גלגליים, במתחם הפרויקט מתוכננות בתת הקרקע בלבד.
- מתוכננים 5 מרתפי חניה.
- תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ולא יותר מאחת ליחיד לפי התב"ע. על פי תקן 1:1 סך מספר החניות לרכב יהיה- 337 חניות למגורים, ועפ"י תקן 1:50 למסחר סה"כ 9 חניות
- תקן החניה לאופניים לא יפחת מ2.5 ליחיד לפי התב"ע.
- חניות אופניים (843 חניות) מחולקות בין הפיתוח בקרקע, חדרי אופניים בקרקע וחנית אופניים במרתף העליון. חלוקה מדוייקת תקבע בשלב היתר הבניה.
- רמפת הכניסה למרתפים מתבצעת מתוך הרחוב החדש בחלק הדרומי של המגרש. הרמפה תחומה ומקורה תחת בנין 1S.
- תכסית מרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין שטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל קרקע.

טבלת חניות אופניים מוצעות					
מיקום	N1	N2	S1	S2	סה"כ
קרקע-לובי	120	0	86	0	206
פיתוח		90		90	
מרתף עליון	274	0	0	273	547
סה"כ	394	0	86	273	843

**ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים.**

**הפליטות** יעלו לגגות, לרבות פליטות אוויר ממרתפים, מנדפים וכו'.

כניסת אוויר למרתפים תוצנע בחזיתות. 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.

**גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות** משולבים בדופן הבניינים באופן מוצנע ככל הניתן.

**ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות** משולבים במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יבוצע תאום הנדסי לנושא זה.

זיקות הנאה ישמרו ללא מתקנים טכניים ללא הפנייתם הפיזית והויזואלית וללא אוורורים לשטחים אלו

**כל אלו בתאום עם הגורמים העירוניים הרלוונטים ויוטמעו בתכנית בהתאם להנחיות אילו.**

**א. מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. אוורור מחדרי השנאים וח. גנרטור יהיו דרך הרמפה. בפרויקט יתוכננו 2 חדרי גנרטור, במפלס 1-. מאגרי המים עבור המגדלים ימוקמו ע"ג גג המגדל. מאגרי מים נוספים ימוקמו במרתפים. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.

מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

**ב. תאים פוטוולטאים:** במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יותקנו מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל 7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

**ג. מערכות מיזוג אויר –**

עבור כל המבנים מתוכננים חללים בכל קומה עבור מערכות מ"א. לקומות הגבוהות מערכות יהיו ימוקמו בגגות הטכנים.

**ד. אוורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים בחזיתות הבניינים (בתיאום עם צוות התכנון ומהנדס העיר). יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. אוורור החניון ופליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות הבניינים או כל פתרון אחר באישור הרשות לאיכות הסביבה. מתוכננים פירי מנדפים לפינוי ריחות משטחי המסחר בקומות הקרקע עד לגג עליון של הבניין, או כל פתרון אחר באישור הרשות לאיכות הסביבה.

## ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור –

1. **פינוי אשפה במערכת פניאומטית מחולקת ל-2 זרמים.** המערכת מורכבת מחדרי פינוי אשפה קומתיים נפרדת למגורים ונפרדת למסחר בקומת הקרקע. בהתאם, חדרי מגופים למגורים ולמסחר מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **אשפה גושנית ומיחזור –** חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר.
3. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.  
החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ו. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו. התכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.

ז. **בריכות שחיה** – בריכת השחיה משותפת לדיירי המתחם ממוקמת במפלס מרתף 1-, בנוסף בריכות פרטיות על גג מרקמי 2N, 2S וקומות פנטהאוז במגדל 1S, בכפוף לעמידה ביעדי ייצור אנרגיה ובשטח וגובה עבור מתקנים טכניים

ח. **תאורה** - אישור פתרון תאורה אדריכלית יעשה במסגרת היתר הבניה. לא תותר תאורת הצפה. תאורה בשטחים הפתוחים משולבת בתכנון הנוף כחלק בלתי נפרד מהשפה העיצובית של הפרויקט. פיתרון התאורה יאושר במסגרת היתר הבניה במחלקת אדריכל העיר.

## ט. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש: מתוכננות באופן המייצר פגיעה מינימלית בעצים. שתי רחבות ממוקמות בדרום במדרכה וכביש חדש מס' 2, רחבה 3 ממוקמת בחצר המשותפת. ברזי סניקה משולבים בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה ככל הניתן, הרחבות יסומנו בשילוט.

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.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי  
3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- **שטח זיקת הנאה-**  
 שטחי זיקות הנאה יסומנו בתוכנית עיצוב לפי התרשים המצורף ובהתאם לתוכנית הראשית.

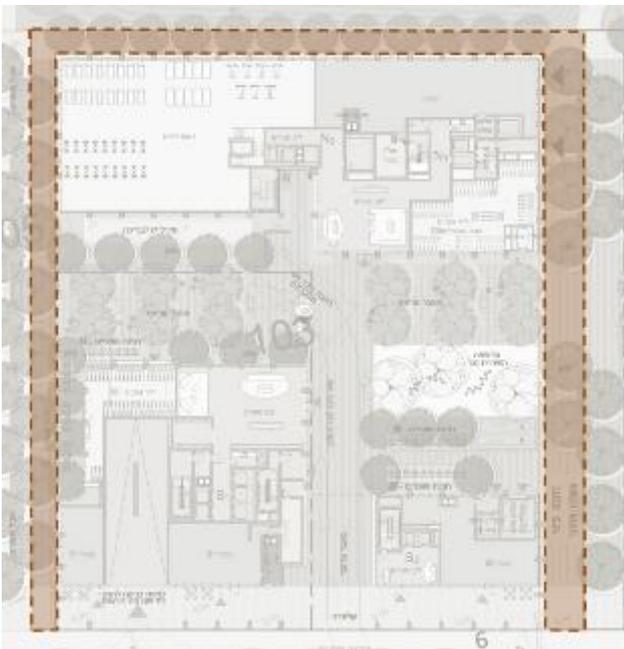


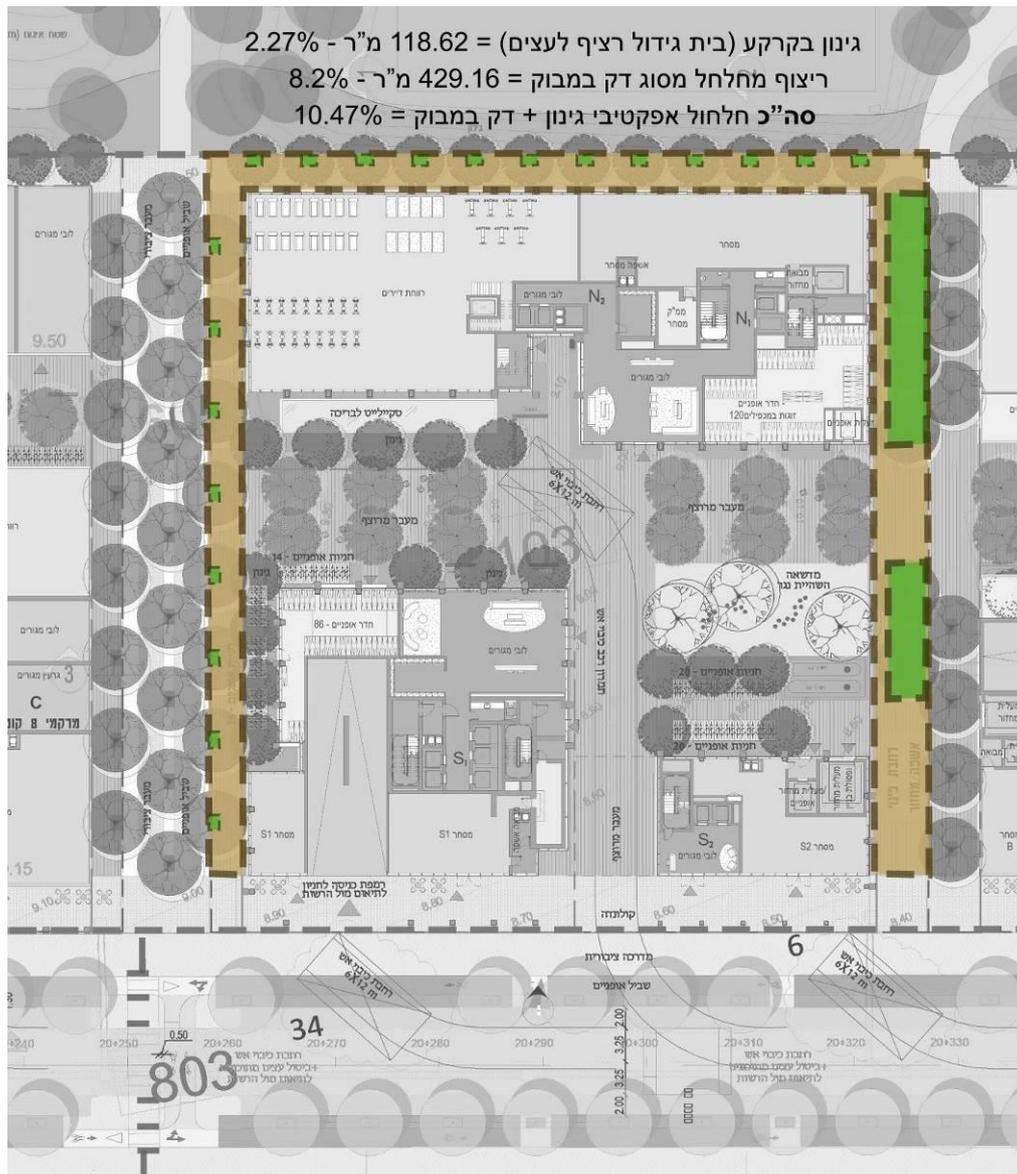
- **גמישות במיקום או בגודל זיקת הנאה-**  
 התכנית מציעה התאמה במיקום ובגודל זיקת ההנאה בתחום המעבר הציבורי ביחס לתב"ע.
- תרשם זיקת הנאה בהתאם למסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי השצ"פ מצפון וממערב והרחובות הגובלים.
- 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.

- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- בשבילים החוצים והמקשרים בין השצ"פים לבין זיקות ההנאה יתוכננו שיפועים של עד 5% ללא שימוש במדרגות וברמפות
- יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- יוקצו אזורים בפיתוח בהם ישתלו עצים נשירים בהתאם למסקנות סקר מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
- חומרי גמר בפיתוח בזיקות ההנאה יהיו בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב או אחר לרבות ריצוף מחלחל בהתאם לתוכנית הפיתוח ובתיאום עם אדריכל העיר. חומרי הגמר במעברי הולכי רגל יתואמו עם חומרי הגמר בשצ"פים הגובלים.
- אישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה. הפיתוח ברחובות יתואם ויאושר על ידי אגף שפ"ע.

### **3.2 פיתוח השטח**

- **שטח פנוי מבנייה** - לפחות 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית.
- וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן, סכמה שטח פנוי מבניה :
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- שטח המגרש – כ- 5203 מ"ר
- שטח תכסית המרתף – כ- 4,422 מ"ר – 85% משטח המגרש.
- שטח ללא תכסית מרתף – 781 מ"ר – 15% משטח המגרש.





מפלט הכניסה למסחר יותאם למפלט המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה לחנות. גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מים. ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

• **הוראות לשתילת צמחיה ונטיעת עצים –**

יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש- סה"כ XXX עצים על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. עשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.

מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.

ימוקמו עצים למיתון רוחות והצללה. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

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.

בתי גידול לעצים בתוכנית –

עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 24 מ"ק לעץ.

מעל מרתפים יתוכנן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים כ-60 ס"מ לפחות. בתי הגידול יהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז כמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ובאופן שימנע שקיעת המצעים.

עצים לשימור בתחום התוכנית –

העצים המתוכננים במדרכות יהיו שתולים בקרקע ולא ע"ג מרתף ובבית גידול רציף לפי פרט המאושר ע"י עיריית ת"א אשר מונע שקיעת המצעים.

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.

#### **4. מאפייני בניה ירוקה**

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

#### **א. דו"ח רוחות**

ייעשה חיזוי שדה הרוח בתוכנית המוצעת, לבדיקה כי במפלס הולכי הרגל כל האזורים יעמדו בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.

#### **ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

יוגש בנפרד דוח הצללות ע"פ ההנחיות לצל במרחב העירוני של עיריית תל אביב. לאחר שיתוף פעולה תכנוני של יועץ הפיתוח ויועץ בנייה ירוקה למיקומי העצים, סוגיהם וגודלם בעת השתילה, בשקלול תוצאות הבדיקה יעמדו כל אזורי הפיתוח בקריטריונים שהוצבו להצללה במרחב הציבורי.

#### **ג. יעילות אנרגטית**

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

#### **ד. ניהול מי נגר**

יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית. יושאר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

#### **ה. חסכון במים**

ייעשה שימוש במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/ דישון כנדרש.

#### **ו. איורור הדירות**

תוצג סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות.

#### **ז. ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

## **5. גמישות:**

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

## **6. 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 (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-יא).

## **7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
  2. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
  3. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
  4. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
  5. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
- תנאי לתחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים לפחות למבנים המרקמיים, דירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור ואכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

## **8. תנאי לתעודת גמר:**

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות למגדל, שלושה כוכבים למבנים המרקמיים, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור ואכסון מלונאי, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת

Platinum

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

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

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

## אישורים ונספחים נדרשים כתנאי להעברת תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח לדין בוועדה המקומית

1. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית- תמ"ל 3001
  2. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
  3. יש להציג תכנית צל בקנ"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
  4. ג'ינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
  5. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
  6. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
  7. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
  8. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
  9. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
  10. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
  11. דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
  12. ארונות תשתית עירוניים- מג'ינה
  13. פרוגרמה לחצר הפנימית
  14. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
  15. הסכם אחזקת השטחים הפתוחים – הכנסות מבניה
- ככלל: מוצע לאשר את התכנון ללא הקלות. במידה ויוחלט לבקש הקלות- יש להציג בוועדה המקומית חלופה עם הקלות וחלופה ללא הקלות.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23' 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.

יואב מיכאל : יחידת תכנון 3 מגרש 103, מציג את תכנית העיצוב.

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

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 3 :

- 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 מהמאוסר 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.

תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 103 :

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

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