

דרפט לועדה - תכנית עיצוב ופיתוח

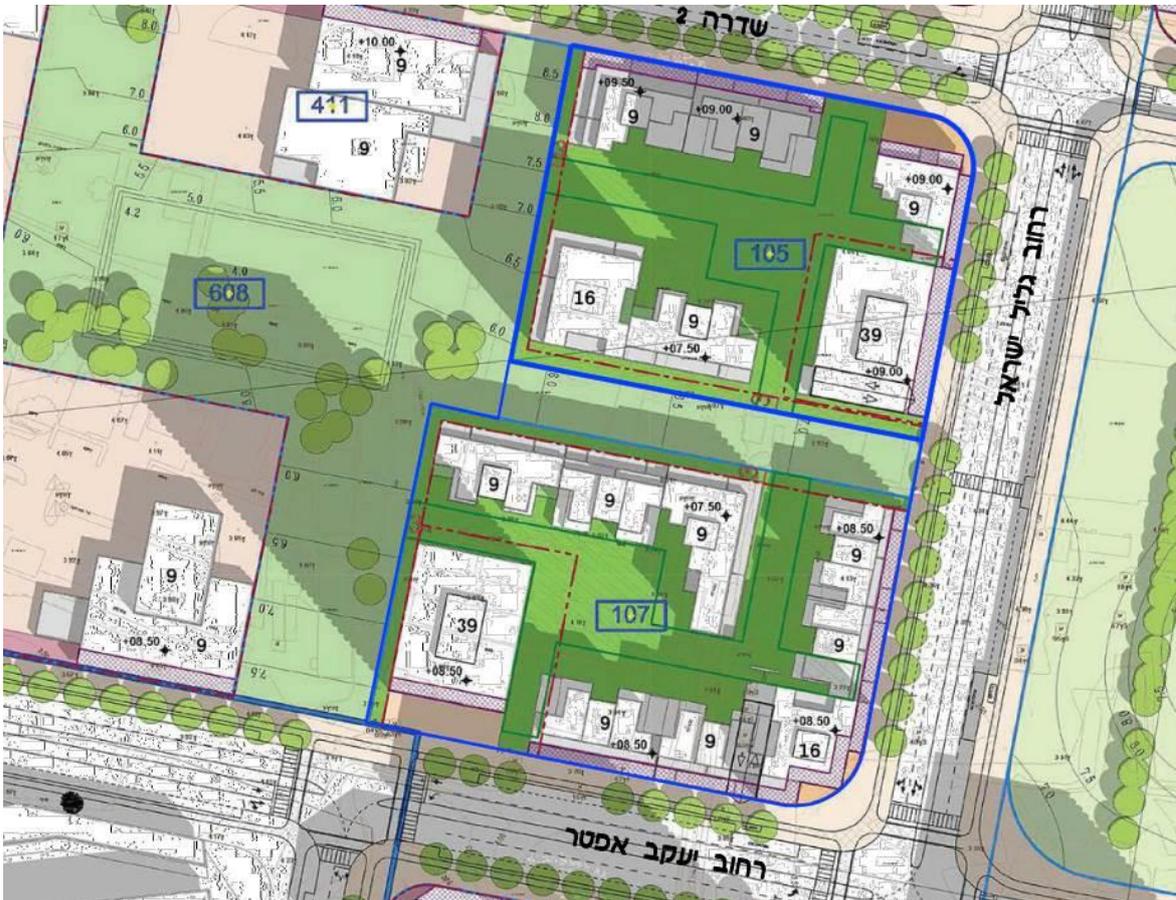
**מגרש 105
קנה מידה 1:250**

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

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 6, מגרש 105
מצפון בשדרה 2, ממזרח ברחוב גליל ישראל
ממערב ודרום – שצ"פ 608

יחידת תכנון 6



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				243,242,221
6896				34,35

שטח התכנית:

6,344 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי-מור-סיון אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: חלי אלול צלניקר

יועץ בנייה ירוקה: "אלפא"

יזם: נציגות בעלי הקרקע 105

בעלות: נציגות בעלי הקרקע 105

מצב השטח בפועל:

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

מצב תכנוני קיים:

תמל/ 3001. התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

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.
- התכנית קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מגרש 105 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנ"מ 1:500

על פי 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:

מגרש 105 ממוקם בחלקו הצפוני של יחידת תכנון 6 הכוללת מדרום גם את מגרש 107. המגרש ביעוד קרקע מגורים מסחר ותיירות.
העמדת המבנים ועקרונות התכנון נקבעו בתכנית העיצוב ליחידה מס' 6.
במגרש מתוכנן מגדל, מגדלון, מבנה מירקמי למגורים, ומבנה מרקמי הכולל מגורים ומלון.
המבנים הסמוכים לרחוב כוללים גם חזית מסחרית בקומת הקרקע מלווה בקולונדה וחצר פנימית פתוחה. כל השטחים שאינם מבונים במגרש ורשמו בזיקת הנאה לציבור.
לאור תכנית העיצוב ליחידת תכנון 6 מוגשת תכנית עיצוב בקנה מידה 1:250 נפרדת לכל מגרש בנפרד.

טבלת נתונים:

תכנית תמל/3001	נתונים	
	מ"ר	
31,899 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
15,154 מ"ר עילי, 23,392 מ"ר תחתי	מ"ר	שטחי שרות
5,628 מ"ר		מרפסות
מגדל-40 ק', מגדלון-16 ק', מבנה מרקמי צפוני 9 ק', מבנה מרקמי דרומי 9 ק'	קומות	גובה
מגדל – 140 מ', מגדלון – 63 מ', מרקמיים – 35 מ'	מטר	
כ-905 מ"ר		תכסית המגדל
כ-5,400 מ"ר		תכסית מרתפים



6. מרתף משותף לחניה לרכב פרטי, דו גלגלי ואופניים, שטחים טכניים ואחסנה לטובת דיירי המתחם והמלון.
7. פיתוח השטח בין המבנים יהיה כולו בזיקת מעבר לציבור ויפותח כמערכת של שבילים וגינון המאפשר מעבר לציבור, גישה וקישוריות בין הכניסות והמבואות, חזיתות פנימיות למסחר, אזורי שהיה ואפשרויות מגוונות לפעילות ושימוש במרחב המשותף.
8. המעטפת מובחנת בעיקרה מסדרה של קורות אופקיות היקפיות, תלת מימדיות אשר מגדירות את הגאומטריה, מטמיעות את המרפסות בנפח הבנייני בצורה אחידה ומייצרות תנועה ודינאמיות על פני החזית. בין הקורות מתוכננות לוחות חיפוי ואלמנטי הצללה אשר משלימות את המראה האדריכלי.

א. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- i. מגדל בן 40 קומות - קומת קרקע מסחרית + 38 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה שתי קומות המגורים העליונות עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
 גובה סהכ' - לא יעלה על 165 מ' מעל לפני הים
- ii. מגדל בן 16 - קומת קרקע מסחרית + 14 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה שתי קומות המגורים העליונות עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
 גובה סהכ' - לא יעלה על 165 מ' מעל לפני הים
- iii. מבנה מירקמי צפוני למגורים ומלונאות בן 9 קומות - קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 7 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'
- iv. מבנה מירקמי דרומי למגורים בן 9 קומות - קומת קרקע מסחרית + 7 קומות מגורים + קומות גג טכניות
 גובה קומה טיפוסית- עד 3.5 מ'
 גובה קומת קרקע- עד 4.5 מ'
 גובה גג טכני – עד 3.5 מ'

v. 4 מרתפי חניה וקומת מרתף חלקית (או מלאה לצורך עמידה בתקן החניה). המרתף העליון יהיה ככל הניתן לשימוש חניה, שימושים לרווחת הדירים, שימושים מלונאיים, חדרים ומעברים טכניים, אחסנה וכיו"ב. גובה קומת המרתף העליונה יהיה כ-7-6 מ' בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה, על מנת לאפשר הקמת קומת מרתף חלקית נוספת ("גלריה") לטובת חניות רכבים, אופניים, חללים טכנים ואחסנה.

vi. המרתפים התחתונים ישמשו בעיקר את חניית הדיירים, אחסנה, חניות אופניים נוספות וכיו"ב.

ב. קווי בניין –

- קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בתמ"ל 3001, יהיו 3 מ' מדרום וממערב למגרש בצדדים הגובלים בשצ"פ, וקו 0 מצפון ומזרח לאורך הרחובות.
- המבנים הפונים לשצ"פ יורחקו מקו הבניין (גם בתת הקרקע, כ- 3-4 מ' לטובת שטחים לחילחול וגינון משמעותי סמוך לגבול המגרש).
- המגדל יורחק מגבול המגרש עם הרחוב לטובת הרחבת המדרכה ממזרח במרחק שלא יעלה על 1 מ'
- המרחק בין המגדל למבנים המרקמיים יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות.
- המרחק בין המגדל למבנה המרקמי הצפוני יהיה 12 מ', לא כולל הבלטת מרפסות.
- תינתן האפשרות להבליט את המרפסות לתחום שבין הבניינים, או לתחום שבין המבנה לקו הבניין לטובת עיצוב וגאומטריית המבנה, בדגש על מרפסות המגדל והמגדלון אשר בהם מתוכננות מרפסות משתנות מקומה לקומה. הבלטות אלה לא יופחתו מהשטחים המחושבים לקרקע מחלחלת.

ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה בהתאם לתמ"ל 3001 בחלוקה בין דירות קטנות בינוניות וגדולות, ובחלוקה בין המגדל והבינוני המרקמי.

דירות	שטח ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	לא יקטן מ- 45 מ"ר	כ-93	כ-25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	לא יקטן מ- 73 מ"ר	כ-93	כ-25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	-	כ-186	כ-50%
סה"כ		372	100%

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – חמרי הגמר **במגדלים** יהיו על פי רב מבוססים על לוחות מתועשים, חומרים מרוכבים וסנפירים/רפפות/אלמנטי הצללה מרצפה לתקרה, וביניהם זכוכית מרצפה לתקרה. הזכוכית תהיה שקופה בפתחים, עם רפלקטיוויות מירבית של 14% באיזורים השקופים, ואטומה בחלקים אחרים. קורות אופקיות, בין קומות, יהיו מחופות בחומר קשיח כדוגמת חומרים מרוכבים, וכדי ,

חומרי הגמר **במבנים המרקמיים** יהיה על פי רב מבוססים על טיח, חיפויים קשיחים, חומרים מרוכבים ולוחות מתועשים.

גווני לוחות החיפוי ואלמנטי ההצללה יהיו בגוון לבן או גון אפור על מנת להדגיש את הגאומטריה והגוון הלבן של הקורות האופקיות.

ב. **מרפסות :**

- במבנים המרקמיים המרפסות יהיו משולבות בחזית, שקועות או שקועות בחלקן ליצירת חזית הומוגנית ואחידה. במבנה המרקמי הצפוני, מרפסות המלון יהיו מרפסות אורכיות המתוכננות לכל אורך חזית חדרי המלון ה"מחבקות" ומדגישות את פינת הרחובות. במגדל ובמגדלון יותרו מרפסות בולטות וחיבור אופקי של הקורות בין המרפסות כדי לאפשר עיצוב המשכי לאורך קונטור הקומה בהתאם לעיצוב הייחודי של גאומטריית המרפסות במגדל ובמגדלון.
- מעקות – בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים ומסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית. במגדל יותר לשלב מעקות בנויים מחומרים קלים וזכוכית.

ג. **מסתורי כביסה-**

לכל הדירות יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה.

מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. **הצללות וסגירות חורף** - מיקום סגירות חורף יתאפשר כפי שמסומן בתכנית הפיתוח. פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ה. **שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. **חזית חמישית**

- מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
- המערכות הטכניות יכללו פתרונות אקוסטיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית

■ יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחולי") 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.

ז. **תכסית**: 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. שטחי הגינון יונמכו 2 ס"מ מסביבתם

ח. **סככות פאנלים סולאריים**: על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ' מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

ז. **תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.

יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ד. **פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה** – תוך הצגת חלופה תואמת תב"ע וחלופה מבוססת על פרסום ואישור הקלות כחוק במסגרת היתר הבניה

• **הקלה בגובה מרתף עליון**

ה. **יחס להנחיות מרחביות**:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב וכמופיע בחוברת עיצוב אדריכליות קנון מאושר של תכנית זו.

ו. **יחס להנחיות מהנדס העיר לבחינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב**- עומד בהנחיות

2.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **כניסות המבנים**

א. כניסה ראשית לחניון תהיה מהפינה הדרום-מזרחית של המגרש, בקומת הקרקע של המגדל.

ב. כניסות ראשיות למגדל, למגדלון ולמרקמי הצפוני תהיינה מהרחובות הגובלים. יתאפשרו גם כניסות מהמרחב הפנימי.

ג. כניסה ראשית למרקמי הצפוני תתאפשר מהרחוב.

- ד. כניסה ראשית למרקמי הדרומי תתאפשר מדרך השצפ הדרומית והחצר הפנימית
- ה. לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים).

ב. שטחים משותפים בנויים

שטחים משותפים לדיירים יהיו נגישים מהמבואות המשותפות לדיירים והמרחב הפנימי של המגרש.

ג. הוראות נוספות

- קומת הקרקע כוללת שטחי מסחר, לובאים, שטחים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
- לאורך הרחוב הצפוני והמזרחי מתוכננת קולונדה (סטיו) ברוחב 5 מ'.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ורווחת דיירים ויהוו חזית פעילה.
- הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המזרחי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.
- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תתור כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית.

ד. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים – יתאפשר למקם אותם גם בקומת הקרקע בנוסף ליחידות המסחר.
- פינוי פסולת גושית ומיחזור - יבוצע מחדר מרכזי אחד עבור המגרש כולו. חברת ניהול תרכז את האשפה בחדר אצירה במרתף, ביום הפינוי תעלה במעלית ייעודית לחדר הפינוי בקומת הקרקע. החדר ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש ו/או כמוצג במסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- תקן חניה, מספר ומיקום של חניות אופנועים ואופניים יתכוננו בהתאם לתב"ע ולהנחיות אדריכל העיר התקפות.
- חניות אופניים – ימוקמו בחדרים ייעודיים. יתוכננו כניסות נפרדות מהחזיתות הפנימיות של המבנים.
- יותר שימוש במעליות אופניים יעודיות – מלובי המבנים או מהחדרים בקומת הקרקע לחדרי אופניים במרתף.
- לפחות 20% מחניות האופניים יתוכננו בתחום הפיתוח ולאורך חלק מהחזיתות הפנימיות.
- יבנו 4 מרתפי חניה
- **רחבות כיבוי אש** – לפי המופיע בנספח התנועה ובהתאם להנחיות הבטיחות.
- **כניסה לחניון** – מיקום כמופיע בנספח התנועה. הרמפה תתוכנן בתוך הנפח הבנוי.
- **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

2.6 מערכות

- **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.**

מתקנים טכניים והנדסיים - חדרי השנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי במפלס 1-, בתאום עם חברת החשמל ובאישורם. איורור 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.

- א. **תאים פוטוולטאים**: במתחם יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית בהיקף של כ-209,149 קוט"ש בשנה לפחות, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למתחם.
- ב. **מערכות מיזוג אויר** - מערכות מיזוג אוויר יותקנו בגגות המבנים. במבנים ישולבו מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.
- ג. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים** - מיקום פתחי כניסת אוויר מהחניונים יהיה על גבי החזית הפנימית של המבנים. פליטת אוויר מחניונים, ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף וארובות איוורור ממתבחים ומסעדות יעלו עד למעקה גגות המבנה/מבנים.

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

אשפה גושנית ומיחזור – חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ממוקמים בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית בגודל מינימלי אשר יקבע בשלב הבקשה להיתר. ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור יעשה ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

החדרים יהיו מאווררים וממוזגים בתאום עם אגף תברואה.

ד. **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. **בריכות שחיה** - בריכות שחיה תמוקם במפלס קומת הקרקע של המבנה המרקמי הדרומי ובמרפסות דירות הפנטאוז העליונות במגדל, במגדלון ובמבנים המרקמיים, בכפוף לעמידה ביעדי ייצור אנרגיה ובשטח וגובה עבור מתקנים טכניים.

ה. **תאורה** - תאורת חזיתות ותאורת שטחים פתוחים תהיה בהתאם להנחיות העירייה ותאושר במסגרת היתר הבניה.

ו. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות במוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

א. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים**

במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות לרבות ארונות רמזורים תאורה ראשי מערכת וכו) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

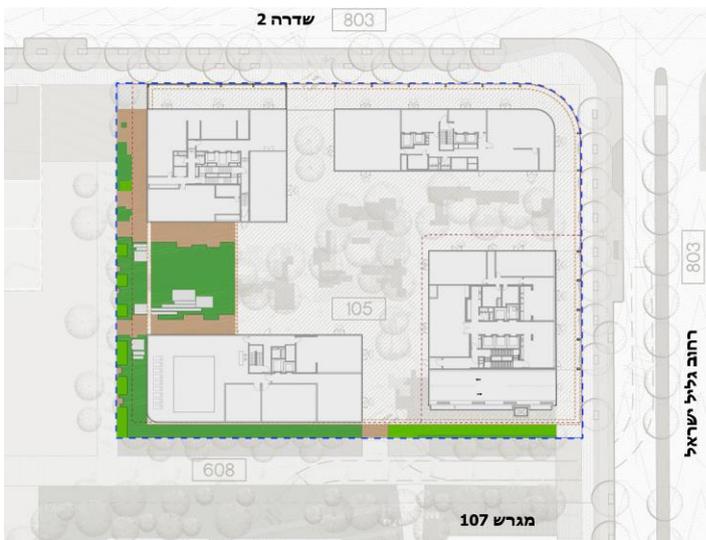
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי-

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

כמוצג במסמכי תוכנית עיצוב - סכמת שטחים בזיקת הנאה על גבי תכנית קומת קרקע

- 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 ממערב ודרום (מגרש 608)
 - א. בכל השטחים שאינם מבונים בתחום המגרש, תרשם זיקת הנאה 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.
 - 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

הוראות הכוללות:

א. שטח פנוי מבנייה-

15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית בחפיפה ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

שטח המגרש – 6344 מ"ר

שטח תכסית המרתף – כ- 5331 מ"ר – 85% משטח המגרש.

שטח ללא תכסית מרתף – כ- 1013 מ"ר – 15% משטח המגרש.

שטח מגוון ללא תכסית מרתף כ- 494 מ"ר – 8% משטח המגרש

מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס 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. השטחים המרוצפים יבוצעו בפרט שמאפשר שמירה על בתי גידול רציפים מתחת לשטח המרוצף. ישמר רצף המדרכה מול הכניסה לחניון, כניסת הרכב למדרכה תהיה באמצעות אבן עלייה לרכב.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח

הפנוי מבניה במגרש- סהכ"כ-56 עצים

על הנטיעות החדשות בתחום התוכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן :

יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.

יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים.

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

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 יתוכן בית גידול לעצים במצע מנותק שעומקו 1.5 מ' לפחות ושיחים 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.

ה. נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בגודל 10.

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

ז. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.

ח. פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

▪ **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:**

▪ אין להשתמש בעצים שאינם ממקורות מתחדשים לרבות עצים טרופיים כגון איפאה ואירוקו.

▪ פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.

▪ תאורה ופרטי הפיתוח: תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בנייה ירוקה (את פרק זה יש לאשר מול היחידה לתכנון בר קיימא)

א. תקינה לבנייה ירוקה
על המגדל והמגדלון 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

במבנים מעל גובה של 45 מ' / מעל 15 קומות, יש לצרף סכמת רוחות. יש להציג את יישום המסקנות בתקנון התכנית ובתכניות פיתוח ובבניין. לדוגמא: שילוב גגונים, קומת מסד, קולונדות, ריכוז עצים וכד'. *נספח תכנון בר קיימא יכלול הצהרת יועץ מוסמך לשילוב אמצעים אקלימיים בתכנית הפיתוח.*

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, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. ניהול מי נגר

מע' ניהול הנגר בפרויקט תעמוד בנפחים כמוגדר בתיקון מס' 8 לתמ"א

יש להפריד לחלוטין בין מע' הניקוז ומע' הביוב.

יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השתייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשתייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

ישאר 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/ דיסון כנדרש. תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים במבנים, עבור השקיית שטחי הגינון בפיתוח ו/או הדחת אסלות. **איוורור הדירות**

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.

ו. 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).

ז. ריצופים

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

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב, ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב ומסמכי תוכנית עיצוב אדריכלי של יחידת תכנון 6. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות ו/או ממסמכי תוכנית העיצוב של יחידת תכנון 6 דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו

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 המסמיך לתקן LEED v4 ברמת Platinum

9. אישורים וחתימות:

- עורך התכנית:
- יוזם התכנית:
- בעל הקרקע:
- אדריכל נוף:
- יועצים מקצועיים רלוונטיים:

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

חוו"ד צוות :

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

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

אישורים ונספחים נדרשים כתנאי לחתימה על תכנית והוראות תכנית העיצוב

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 בקני"מ 1:500 – ליחידת התכנון והסביבה הגובלת במגרש, כולל תאום פיתוח בהיקף – רחובות CPM, פארקים לפי המתכנן
 4. גיינה שלגר- סקר קרקע מצב קיים וסקר מעודכן לקראת תחילת העבודות.
 5. רון גובזנסקי- סקר עצים ונספח אנרגיה, קיימות ובניה ירוקה
 6. אינה זילברמן- נספח תנועה מאושר- רכב, אופנים, הולכי רגל
 7. יואב פורר - יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה
 8. אלקטרה - אישור הפתרון הפניאומטי
 9. מאיר ראובן- פתרונות אשפה ומיחזור
 10. מירי אידלסון- הרשות להגנת הסביבה. חוות דעת ואישור
 11. דרשות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
 12. ארונות תשתית עירוניים- מגיינה
 13. פרוגרמה לחצר הפנימית
 14. אלון נוישטטל- אגף שפ"ע אישור תכנית הפיתוח.
 15. מבנה ציבור (אם נכלל בפרוגרמה)- אסטרטגית, נכסים, מבני ציבור, מבני חינוך, הסכם הקמה
 16. 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.
- הקלות מבוקשות בשלב זה :

- מסיי ח"ד במיגדלון : מותר 70 יח"ד מבוקש 82 יח"ד לבחינה משפטית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23ב' 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. רחל פלר ממשרד יסקי מור סיוון אד': מציגה את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

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