תכנית עיצוב ופיתוח יחידת תכנון 5 (1:500)

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

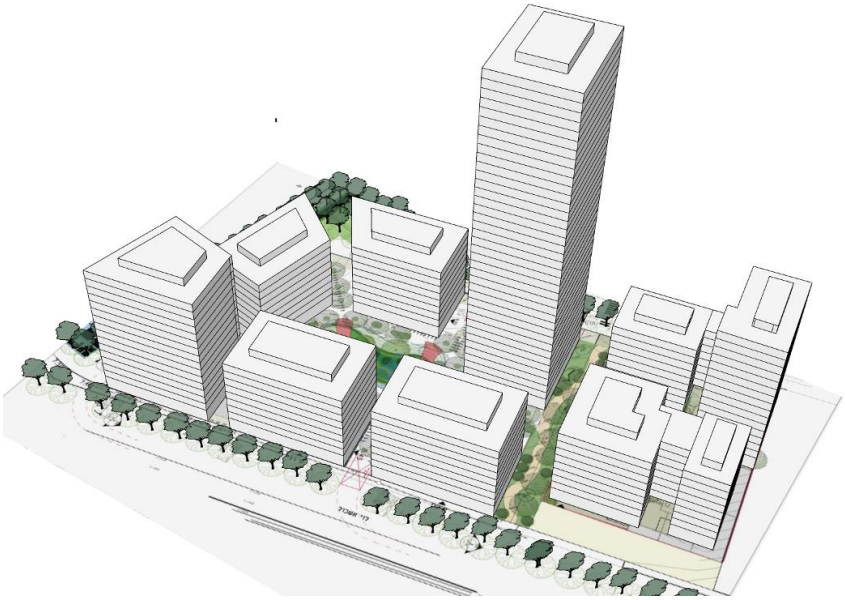
מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום - מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח –רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14

יחידת תכנון מס' 5 כוללת 2 מגרשים. מגרש 106 - בייעוד מגורים, שטח ציבורי בנוי ומסחר . ומגרש 403- ביעוד שטח ציבורי - עבור מבנה עירוני שישמש למגורים בהישג יד.
הבינוי כולל מגדל בגובה עד 39 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות.

יחידת התכנון מתוכננת ע"פ העקרונות הבאים :

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב, במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- כל שטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מרחק מינימלי בין מבנים 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה שגובהו עולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתכוננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- בכל מגרש יוגדרו 15% מהשטח עבור חלחול ו/או נטיעות. שטח זה. יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה .
- קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בחזיתות המערבית הדרומית ובחלק מהחזית המזרחית.
- בקומת הקרקע ישמרו מגוון שימושים שיכללו מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים ושטחים ציבוריים.
- תשמר קישוריות מלאה בין המגרשים שביחידת התכנון וכן בין יחידת התכנון לשצ"פים הגובלים.



מגרש 403 מגרש 106

תכנית פיתוח

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה :

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנ"מ של 1:250
ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

תוכנית עיצוב - מגרש 106 קנה מידה 1:250

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום - מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח –רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14

גושים וחלקות בתכנית:
נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		106

שטח התכנית:
כ - 9,18 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא

יועץ בנייה ירוקה: סלע – בניה ירוקה מתקדמת

יועץ תנועה: לנדיוז תכנון תנועה וכבישים

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

תברואה: נעם אייזנר

חשמל: אסף בן אשר

מיגון: מרחב מוגן

בטיחות אש: אלי כחלון

מיזוג אוויר: א.פ מהנדסי אוויר ואנרגיה בע"מ

אינסטלציה: נש מהדנסים

תחזוקה: Source Wise דורון לביא

אקוסטיקה: ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ

יזם: שיכון ובינוי נדל"ן

בעלות: רמ"י

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה. בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות. על פי סקר העצים קיימים כ 50 עצים, בעלי ערכיות בינונית וגבוהה. בתחום החילחול המתוכנן קיים עץ בודד, וושינגטוניה חסינה, מס' 37, שתסומן לשימור. עצי הזית במגרש, עצים מס' 21, 22, 24, 26, 27, 39, 40, יסומנו להעתקה, ויועברו לתחום השטח המחלחל במגרש. יתר העצים הקיימים, אשר להם יכולת העתקה מוגבלת וערך נמוך לשימור, ונמצאים על שטח המתוכנן לשמש כתקרת מרתף, יסומנו לכריתה.

מצב תכנוני קיים:

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

הנחיות מהנדס העיר לעיצוב אורבני לרובע שדה דב (יוני 2022)
מסמך ההנחיות משמש כבסיס לתכנון עבור תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
תכנון והקמת רובע שדה דב מהווה "השלמת החלק האחרון בפאזל המחבר את העיר המרכזית לצפון העיר" ובהתאם, תפקידו המרחבי של הרובע הוא לקשור ולאחות בין חלקי העיר שמדרום לירקון ולאורך חוף הים אל החלק שמצפון לו
תוך שמירת הזהות המאפיינת את העיר מחד, ומאידך לתת לו זהות משלו. זאת, תוך מתן מענה למורכבות התכנון ולדרישות הפרוגרמתיות, הכמותיות והאיכותניות שנקבעו בתכניות.

כדי לעמוד במשימה מורכבת זו, עולה הצורך בסט הוראות בינוי ועיצוב מחייבות מחד ומאידך מאפשרות גמישות ומגוון אדריכלי.

מצב תכנוני מוצע:
מגרש 106 הינו בייעוד מגורים ציבורי ומסחר, במגרש מתוכננים מגדל בן 40 קומות, מגדלון בן 16 קומות, וארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע כוללים מסחר, מבנה ציבור (שימוש מתוכנן- מעונות יום) לובאים למגורים, שטחי שירות ושטחים לרווחת הדיירים, וחצר פנימית – בתחום כל השטח שאינו מבונה , תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה.
יחידות הדיור מיועדות למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך (20 שנים לפחות) באמצעות חברת "דירה להשכיר".
50% מסך הדירות יושכרו בשכ"ד מפוקח לזכאים, ו-50% מסך הדירות יושכרו בשוק החופשי.
התכנון מחויב לעמוד בדרישות המחמירות של מכרז דירה להשכיר, בנוסף להנחיות העירוניות.

טבלת נתונים:

נתונים	מצב מאושר – תמל 3001	הערות
מס' יח"ד	511 יח"ד	
סה"כ שטחים עיקריים	כ- 47,737 מ"ר	כולל מגורים מסחר ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים לאחר תוספת 12 מ"ר לדירה בתכנון ממ"ק
מגורים - עיקרי	כ- 46,092 מ"ר	39,960 מ"ר +תוספת 12 מ"ר עבור כל דירה עם ממ"ק במקום ממ"ד.
מסחר - עיקרי	כ- 1,260מ"ר	
ציבורי - עיקרי	כ-385 מ"ר	
סה"כ שטחי שרות על קרקעי	כ 13,238 מ"ר	כולל: - הורדת שטחי ממ"ד דירתי 12 מ"ר - תוספת שטחי ממ"קים - תוספת שטח עיקרי לרווחת הדיירים, 2 מ"ר ליח"ד תתאפשר תוספת שטחים בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו-גלגלית בתחום הבנוי בקומת הקרקע.
סה"כ שטחי שרות תת קרקעי	כ- 31,561 מ"ר	
מרפסות	כ-7,154 מ"ר	כ-14 מ"ר ממוצע לדירה, בנוסף למרפסות גג
גובה	מגדל 39 ק' מגדולון 16 ק' מרקמי 9 ק'	במגדל ובמגדלון תותר קומה טכנית נוספת
	מגדל כ- 150 מ' מגדלון כ-65 מ' מרקמי כ- 38 מ'	לפי תב"ע – גובה מקסימלי 165 מ'

שטח כולל משמעותו- שטח עיקרי+שירות.

הבינוי מבוסס על תכנון ממ"קים, תכסית המגדל כ-20%

תכסית על קרקע כ-45% (הנחיות מה"ע לעיצוב ברובע קובעות תכסית מקסימלית של 55%)

שטח קומה טיפוסית במגדל מגורים לא יעלה על 950 מ"ר (לא כולל מרפסות).

הדמיות המבנים

מבט מדרום מערב

מבט מדרום

תכנית פיתוח

העיצוב האדריכלי

2.1 **<u>אפיון המבנים בפרויקט</u>**

א. **תיאור כללי** –התוכנית כוללת מגדל בן 40 קומות מגדלון בן 16 קומות ו-4 מבנים מרקמיים בני 9 קומות כל אחד. התכנון תואם לעקרונות של תכנית העיצוב של יחידה מס' 5.

- הבינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס.
- מרחק מינימלי בין מבנים – 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' למגדלים
- עיצוב חזיתות מגוון, לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ' בהתאם להוראות התב"ע
- בחזיתות הראשיות לרחוב מתוכננים שטחי מסחר.
- בחזיתות הפונות לחצר יהיו חזיתות פעילות/מסחריות עם קשר פרוגרמטי לחצר הפנימית.
- המבנים יתוכננו סביב החצר הפנימית בזיקת הנאה לציבור, עם גישות לרחובות ההיקפיים וחיבור המגרש מצפון לדרום וממזרח למערב כחלק מצירי ההליכה ההמשכיים שמתוכננים ברובע.
- בחזיתות הדרומית והמערבית ובחלק מהחזית המזרחית מתוכננת קולונדה מסחרית בעומק של 5.0 מ'

ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים**:

	מרקמי	מגדלון	מגדל
מס' קומות	9 כולל ק' קרקע וק' טכנית	16 כולל ק' קרקע וק' טכנית	40 כולל ק' קרקע וק' טכנית
גובה קומת קרקע	4-7 מ'	4-7 מ'	4-7 מ'
גובה קומה טיפוסית	3.2 -3.5 מ' ברוטו	3.5-4 מ' ברוטו	3.5-4 מ' ברוטו
גובה קומת גג *	3 מ'	3 מ'	7 מ'
סה"כ גובה מבנה	עד 40 מ'	עד 70 מ'	עד 165 מ'
יח"ד		עד 70	229

*גובה קומת הגגות בבניה המרקמית יעשה בגובה מינימלי הנדרש להתקנת תאים פוטוולטאים , במגדל נדרש גובה גדול יותר בשל מיקום מערכת האוורור הנדרשת (צ'ילרים)

ג. **קווי בניין** –

קווי הבניין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל / 3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022.

1 .הבניינים יתוכננו בקו אפס או כקו אפס לרחובות ההיקפיים (הצמדות לאורך 75% מאורך הבינוי בחזית לפחות).

2 .הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית.

3 מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

ד. **תמהיל יחידות דיור**

	דירות קטנות S	דירות בינוניות M	דירות גדולות L
שטח דירות	דירות עד 60 מ"ר ברוטו	דירות בין 61-85 מ"ר ברוטו	דירות מעל 86 מ"ר ברוטו
מספר יח"ד	128	127	256
שטח ממוצע ליח"ד	53.5	79	107
אחוז הדירות	25%	25%	50%

	S	M	L	סה"כ
מרקמי 1	12	21	24	57
מרקמי 2	12	21	24	57
מגדלון 3	12	15	41	68
מרקמי 4	18	6	26	50
מרקמי 5	17	7	26	50
מגדל 6	57	57	115	229
סה"כ	**128**	**127**	**256**	511

ה. **דיוריות** - תותר הקמת דיוריות ב 25% מסך יח"ד ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה דיוריות יוקמו בשלב הבנייה הראשון.

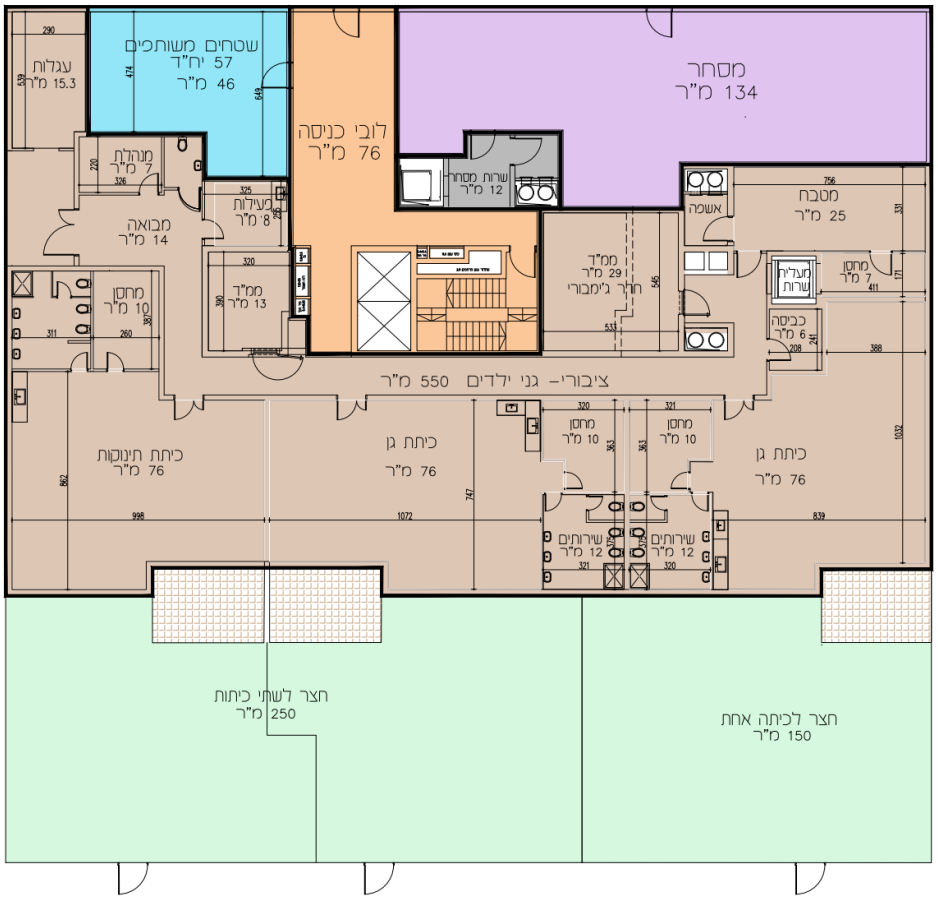
יח"ד מעל 120 מ"ר	דיוריות 25% מסך הדירות מעל 120 מ"ר
86 יח"ד	**21 יח"ד**

ו. **דיור להשכרה לטווח ארוך**

50% מהדירות מיועדת למגורים למטרת השכרה לטווח ארוך,כ- 255 יח"ד, הינן בשכ"ד מפוקח לזכאים. שטחי דירות אלו הינן בתמהיל מגוון, כ- 50 ,75 עד ל-100 מ"ר, בהתאם לדרישות ולמפרט "דירה להשכיר". הדירות ממוקמות הן בבינוי המרקמי והן במגדל.

ע"פ המכרז תתאפשר מכירת הדירות לאחר כ-25 שנה.

ז. **שטחים ציבוריים**- בבניין הצפון מזרחי מתוכנן מבנה ציבורי הכולל שלוש כיתות מעון יום, אליהן מוצמדת חצר גן בשטח של 250 מ"ר לשתי כיתות , ולכיתה השלישית חצר בשטח של 150 מ"ר. לכיתות הגן מתוכננים שטחי שרות משותפים מבואת כניסה, חדר עגלות ,חדר ג'ימבורי, חדרי פעילות, חדר מנהלת, מטבח, חדר כביסה שרותים ושוט לאשפה . בתת"ק מתוכננים שטחי שרות בשטח של 225 מ"ר הכוללים מעלית תפעולית (לאספקה ופינוי אשפה יבשה למחזור) חדר מיחזור ושלוש חניות צמודות.



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

א. **חומרים** – חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.

גמר חזיתות המבנים

- במגדל חומר עיקרי - חיפויים קשיחים כדוגמת HPL ,פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר. יותר חיפוי הקורות בטיח או בחיפויים קשיחים בהתאם לעיצוב הסופי.
  לא יותר חיפוי פח. באופן נקודתי ישולב חיפויי בגוונים נוספים.
- במבנים המרקמיים- חיפוי בטיח לבן ובגוונים בהירים. ייתכן וישולבו חיפויים קשיחים באופן נקודתי.

- רפפות או אמצעים להצללת הפתחים ישולבו בחזיתות- להצעג, ע"פ הדרישה להצללות והנחיות קיימות.

פתחים

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

זכוכית – רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.

קומות הגג

- חיפוי קומת הגג בחומרים קשיחים כדוגמת HPL, פייברצמנט, זכוכית בגוון בהיר.
- פרגולות יוקמו בקומות הגג המשולבות בעיצוב הבניין וכפי שמתואר בחוברת תכנית העיצוב.

קומת הקרקע

- החזית מסחרית תהיה רציפה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, ותעוצב בויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות.
- רוחב קולונדה יהיה 5 מ' והשטח הפנוי להליכה לא יפחת מ -4.2מ' נטו.

חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדר' העיר.

ב. מרפסות

- טיפוסים – ישולבו טיפוסים שונים של מרפסות שקועות או חצי שקועות בנפח הבנוי ומרפסות קונזוליות. המרפסות יהיו זהות לכול גובה טור המרפסות למעט במבנה הפינתי ובמגדל.
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות.
- מעקות - בבינוי המרקמי יותר לשלב מעקות בנויים ומסגרות. לא יותרו מעקות זכוכית.
- במגדל יותר לשלב מעקות בנויים ומחומרים קלים.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.

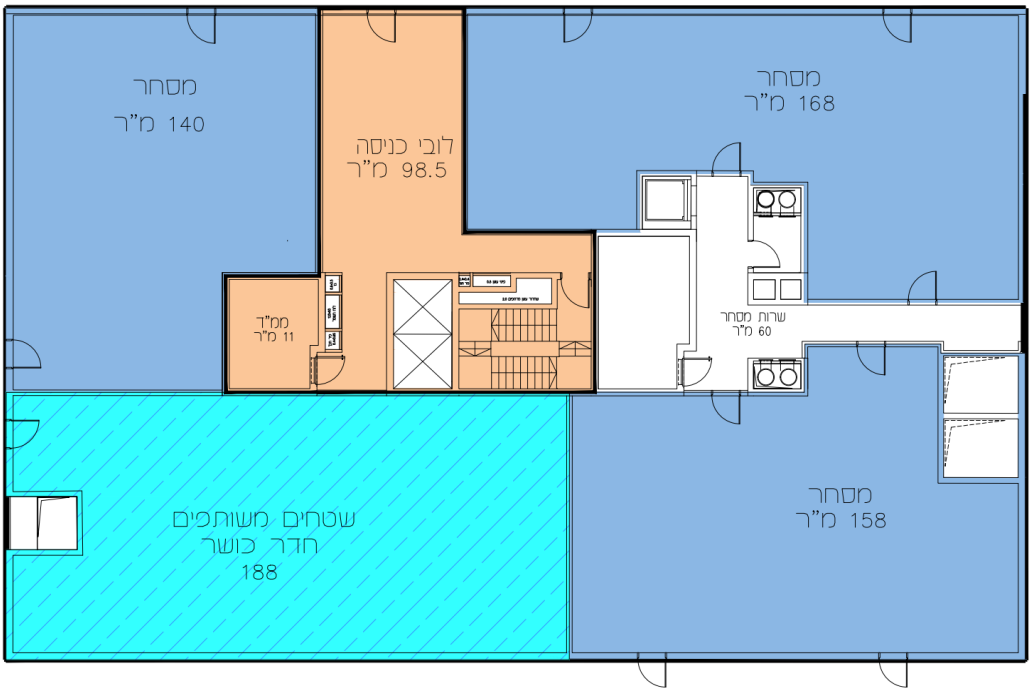
ג. מסתורי כביסה

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

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

ד. **שטחים לרווחת הדיירים** – התכנון יכלול שטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע ייתכן גם שימוש בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים.

בקומת הקרקע יתוכנן חדר כושר בבניין 2



ה. הצללות וסגירות חורף

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

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

ז. חזית חמישית

- חובת הקמת גג מועיל: מערכת PV סולרית ,
- על גובה הבניין הקבוע במסמכי התכנית תותר הוספת סככה בגובה של עד 3 מ' מעל למישור הגג

לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים, בהתקנה רציפה וכמעט אופקית, בהתאם למסקנות סקר

האנרגיה ובהתאם למותר בהוראות התכנית הראשית, בכפוף להוכחה תכנונית.השטח המקורה לא יחשב במניין השטחים הבנויים בהתאם לסעיף 12.6 5 בתקנון התכנית הראשית

- 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 ("כחול") 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.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

ח. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. לא תאושר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. יחס להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב

י. יחס לתב"ע

התכנון תואם תב"ע. למעט גמישות הנדרשת בנושא שטחים משותפים לרווחת הדיירים. יוקצו כ 1022 מ"ר לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים אשר ימוקמו בקומת הקרקע, ובקומות גגות ומרתפים

2.3 <u>קומת הקרקע/קומת הכניסה</u>

א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו בחזית לרחוב,
- בקומת הקרקע תינתן יציאה נוספת לחצר מהחזיתות הפנימיות מתוך השטחים המיועדים לרווחת הדיירים .
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות

ב. לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (לא כולל חדרי אופניים).**הוראות נוספות**

- יותרו דיוריות בהתאם לתב"ע. לא תותר כניסה נפרדת מהלובי הקומתי. הדיורית תעשה שימוש בפתרון המיגון של הדירה הראשית ותוקם בשלב הראשון של הקמת המבנה

ג. שטחים משותפים בנויים

- שטחים לרווחת הדיירים - ימוקמו בקומת הקרקע. ו/או גם בממ"קים בקומות המגורים, כחללים משותפים, לא שכירים, עבור רווחת הדיירים.חניות אופניים – ימוקמו בחדרים יעודיים, הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות שמשרתות את לובי המגורים ו/או באמצעות מעלית ייעודית .

חנייות אופניים בקומת קרקע

- פינוי פסולת גושית ומיחזור – חדרים לאצירת אשפה למיחזור ימוקמו במרתף העליון מתחת לכל בניין ויופרדו לשימושים השונים. במרתף העליון יבוצע גם חדר מיחזור מרכזי עבור המגרש כולו, שאליו תועבר האשפה לאחסון, הפינוי למפלס הרחוב יעשה באמצעות מעלית ייעודית ביום הפינוי ובאחריות חברת ניהול. הפינוי ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש.
- חדרים טכניים ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי

2.4 **<u>נגישות</u>**

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

2.5 **<u>תנועה</u>**

א. תקן חניה – לפי תמ"ל 3001

- תקן החניה לרכב – עד 1:1 לפי התב"ע
- תקן חניה לאופניים- לא יפחת מ-1:2.5 למגורים ו-1:40 למסחר.
- חניות לאופנועים – לפי התקן הקבוע בחוק (עבור מגורים ומסחר)
- 5 מרתפי חניה.

ב. רחבות כיבוי אש – תוכננו 3 רחבות כיבוי, הראשונה ממוקמת ברח' לוי אשכול בין שני המבנים המרקמים הצפון מזרחים, השניה ממוקמת בחזית הדרומית של המגרש דרומית למגדלון ולמבנה המרקמי, והשלישית ממוקמת בחזית המערבית בין המגדל לבניין המרקמי .

ג. **כניסה לחניון** – הכניסה לחניון התת קרקעי תהיה מהרחוב המערבי. הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבניין המרקמי הדרום מערבי.

ד. **חניות תפעוליות עבור המסחר** - בתחום מפרצי החניה ברחוב, לא תותר חניה תפעולית בתחום המגרש.

- **חניות אופניים** – ימוקמו בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. הגישה אליהם תתבצע באמצעות המעליות המשרתות את לובי המגורים ו/או מעליות ייעודיות . חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.6 <u>מערכות</u>

א. **מתקנים טכניים והנדסיים**

- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)
- לא יותרו פתחי יניקת או הוצאת אוויר בפיתוח
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
- לא יופנו פתחי איוורור או כניסות לחדרים טכניים לחזיתות הקדמיות.
- חדרי הטרפו ימוקמו במרתף ויאוורו לפי הנחיות חח"י באופן המוטמע בבינוי בתחום המגרש. אופי הפיתוח מעל חדר השנאים לא יאפשר שהייה של אנשים.
- חדרי מונים ימוקמו במרתפים או בקומת הקרקע, או בחדר ייעודי בקומות הטיפוסיות ע"פ הנחיות חח"י.

ב. תאים פוטוולטאים:

ג. סקר אנרגיה ופתרונות לכל נושאי קיימות נערך בתיאום עם המחלקה לבניה בת קימא

במידה ותותקן מערכות פוטוולטיאות לייצור אנרגיה סולארית, היא תמוקם בהתאם לתב"ע ולהנחיות מהנדס העיר לרובע ותשלוב בעיצוב הבניין, כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

ד. מערכות מיזוג אויר

תוקם מערכת מיזוג מרכזית כדוגמת צ'ילרים או לחילופין VRF כפי שמוצג בחוברת תכנית העיצוב.

המערכות ימוקמו על גג המגדל, בקומה טכנית גבוהה, בשני מפלסים שיופרדו במדרך פלדה, על מנת להשאיר את גגות המבנים המרקמיים והמיגדלון פנויים עבור המערכות הפוטוולטאיות.

ה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים**

- איוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנים ולא יפנו לחזיתות הקדמיות. פתחי שיחרור העשן ימוקמו באופן המשולב במבנים או יעלו לגגות העליונים. באישור ותיאום מח' איכות הסביבה. צינור פליטה של גנרטור יעלה לגג עליון.
- תופרד מערכות האוורור של שטחי המסחר ושטחי המגורים.

ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור**

- **פינוי אשפה רטובה**- תבוצע דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר ולמבנה הציבור בקומת הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים ומבנה הציבור. חדרי המגופים המתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
- **אשפה גושית ומיחזור**

- חדרי המיחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף העליון מתחת לכל בניין, ויופרדו לשימושים השונים. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המיחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת באמצעות מעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע. (גודל המעלית ע"פ הנחיות המחלקה העירונית)
- חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי האש בפינה הצפון מערבית של הפרויקט. מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור כולה לקומת הקרקע ביום הפינוי.
- ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול, לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות לאישור הג"נס.

ז. **הנחיות אקוסטיות** – הפרוייקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א – יפו. התוכנית תכלול הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית.
נדרש להכין חוו"ד אקוסטית להיתרי הבניה.

ח. **כיבוי אש** –רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתוכנית הפיתוח.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 <u>שטחים פתוחים /זיקות הנאה</u>

- תרשם זיקת הנאה עבור כל השטחים שאינם בנויים בתחום המגרש. השטח מסומן בחוברת תכנית העיצוב. בנוסף, תרשם זיקת הנאה בשטח הקולונדה
- השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- תחום השטח שבזיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית. הפיתוח, חומרים וכד' יתואמו עם אגף שפע. 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
- בפיתוח ישולבו ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- 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.

3.2 <u>פיתוח השטח</u>

א. **שטח פנוי מבנייה-** 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים-

- תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה 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 אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר.
- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה בית גידול בנפח מספק, תוקצה השקייה להרטבת כל מרחב בית הגידול ויובטחו תנאים מיטביים של אוורור 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' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. כל שטחי הפיתוח יתוכננו בבית גידול רציף למעט הפרעות נקודתיות, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.
- 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 בפרוייקט.
- עצים המיועדים לסביבת ריצופים קשים שיינטעו בתחום התכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט לעצי רחוב עם נוף גבוה ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

ד. **הוראות לחומרי גמר 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 ע"פ הנחיות ואישור אגף שפ"ע לעת הוצאת היתר.

ה. תחזוקה, פרטי עיריה

ו. יש להעביר נספח תחזוקה ליועץ התחזוקה.

יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עירית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.

ה. השקייה

כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקייה המחובר לראש מערכת. מערכת ההשקיה תהיה חלק מהסכם הפיתוח, ותתוחזק ע"י העיריה. השימוש במים יעשה על חשבון העיריה מצנרת נפרדת אשר תוקצה בתכנון לשימוש זה. באישור המחלקה לבניה בת קיימא

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 בעמודוני תאורה אינו מומלץ מפאת רגישות גבוהה וחוסר עמידות לאורך זמן.

פיתרון התאורה יאושר במסגרת תיאם ההיתר עם אגף שפ"ע ובמחלקת אדריכל העיר.

ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט -

כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לישיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעיריה וע"י מחלקת שפע.

4. מאפייני בניה ירוקה -

א. דו"ח רוחות

על פי נספח הרוחות לא נמצא פוטנציאל למטרדי רוח.

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים מצורף נספח בנפרד

העמדת המבנים במגרש נעשתה על פי התב"ע המאושרת בדיקת ההצללה מהמבנים במגרש על הסביבה הראתה כי תכנון המבנים במגרש תורם להשפעה שלילית מינימלית על מבנים ושטחים בסביבה. , אין שינוי בתמונת הצל בין מצב מאושר למצב מוצע.

בדיקת חשיפת גגות המבנים במגרש לשמש חורפית העלתה כי מבנה המגורים אחד מתוך 4 מבנים מרקמיים מקבל הצללה, יותאמו פתרונות בתכנון מערך ייצור האנרגיה בגגות על פי מסקנות אלו.

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

- יש להתקין 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.
- 15 % משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית. מתוכו 12.5% שטח מגונן ו 2.5% שטח בחיפוי מחלחל (כגון דק או פתרון ריצוף מחלחל אחר) 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. איוורור הדירות

יותקנו מאווררי תקרה בדירות שלא מקבלות אוורור מפולש בהתאם לנספח קיימות, על פי התחייבות יזם, ובצירוף רשימת דירות שייקבעו בתכנון המפורט.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

שיטת הבניה תהיה בניה בבטון או בבלוק. גמר חוץ בתליה יבשה. בידוד תרמי ייושם בחלק החיצוני של הקירות. רמת הבידוד תהיה לפי תי 1045 והדירוג אנרגיה לפי 5282 יהיה כאמור A לשלב בקרת התכנן של הבקשה להיתר יצורף דו"ח תרמי מפורט הכולל חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
הפחתת אי החום העירוני תעשה באמצעות יצירת מערך גינון והצללה על שטחים פתוחים הכולל עצים בוגרים ואלמנטים בנויים כדוגמת מצללות, פרגולות, קולונדה, שטחים מגוננים.
ריצוף שטחי הפיתוח בצבע בהיר בעל מקדם בליעה שבין 0.35 ל- 0.55 לשם הפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

<u>5. גמישות:</u>

<u>שינויים לא מהותיים , באישור מהנדס העיר, לא יחייבו חזרה לועדה המקומית.</u>

<u>6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:</u>

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב.
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו (כפי שמופיע בסעיף 2.2 ט-י).

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור חומרי גמר ופרטי פיתוח.
6. 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 **v4 LEED** ברמת **Platinum**

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב 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 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. 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:

- מס' ח"ד במיגדלון: מותר 70 יח"ד מבוקש 82 יח"ד לבחינה משפטית
- ע-1 לא חלה בתכנית תמ"ל 3001. מבוקש בחינה משפטית לאפשר הטמעת הוראות ע-1

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: אנחנו מביאים לאישור הוועדה 5 תוכניות עיצוב בתחום תכנית אשכול שדה דב. כזכור, 2 תוכניות עיצוב של מגרש 109ו-101 אושרו ע"י הוועדה בשבוע שעבר. מזכיר כי תוכנית אשכול הינה תכנית מאושרת, מכוחה יש להציג תוכניות עיצוב עבור יחידות התכנון ותוכניות עיצוב מפורטות עבור כל מגרש בקנה מידה של 1/250.
מגרש 106 משרד בראלי לויסקי כסיף יציג.
מאיה גלסברג ממשרד בראלי לויסקי כסיף אדר': מציגה את תכנית העיצוב.
אדריכל רפאל דה לה פונטיין: מציג את תוכנית העיצוב ליחידת תכנון 9 ולמגרש 111.
אדריכלית רחל פלרר מציגה את תכנית העיצוב למגרש 105
אדריכל רני זיס מציג את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 6 ומגרש 107.
אדריכל יואב מיכאל מציג את תכנית העיצוב ליחידת תכנון 3 ומגרש 103

אודי כרמלי: יש כאן דוגמא חד פעמית בהיסטוריה של תל אביב לסיטואציה שבה מתוכנן מקטע כל כך משמעותי בעיר ואיך ניתן לעבוד במשותף ועם הנחיות של איך הרשות רואה את עיצוב המרקם והשטחים הציבוריים, להגיע למגוון ועושר אדריכלי מרתק. אני מודה לכל היזמים והאדריכלים, לצוותים העירונים, לאדריכל העיר, למחלקת תכנון צפון. אנחנו ממליצים לאשר את כל 5 תוכניות העיצוב.
הילה ירושלמי: חוו"ד הצוות היא אחידה לכל המגרשים, יש מגרש אחד שיש לו סעיף נוסף מכיוון שיש בו שטחים ציבוריים. בנוסף, ההחלטה היא לגבי 5 מגרשים ו-4 יחידות תכנון. בכל יחידת תכנון המגרש הראשון שמגיע הציג גם את העקרונות לכל יחידת התכנון, וגם זו תוכנית עיצוב שמאושרת בדיון הזה.
יואב דוד: בהמשך לדיון שהיה הבוקר בנושא בניה בת קיימא, יש כאן דוגמא של 5 תוכניות עיצוב שיישמו את כל העקרונות לבניה בת קיימא. יש שפה עיצובית שבנתה מכלול יפה עם קו אדריכלי שקט אך עם אפשרות ליצירתיות, שהייתה חשובה ליזמים. יש כאן איזון ראוי בין יצירתיות לשפה התל אביבית, המרחב הציבורי קבל מענה טוב. בכל התכנית יש גריעה של שטחי מרתף, פחות מכוניות, יותר עצים וחלחול. בנושאים של יצור אנרגיה וחלחול חלק מהתוכניות צריכות לעשות מקצה תיקונים, נעשה זאת לפני חתימת התוכנית או בהיתר הבניה. ייצור האנרגיה רשום כהוראה בתב"ע-צריך לייצר 10% מהצריכה של הבניין המתוכנן. זה אפשרי וזה דבר שיביא ליצור אנרגיה בחזיתות. מתקיים שיתוף פעולה מצוין עם היזמים.
מלי פולישוק: מרגש כל הרעיונות החדשניים.
חיים גורן: מבוקש לקבוע ישיבה עם התכנון האסטרטגי באשר למבני דת.
דורון ספיר: אלו תוכניות ראויות וטובות ונאשר את כל תוכניות העיצוב פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים:

<u>תכנית עיצוב כללית עבור יחידת תכנון 5</u>

א. הצגה וניסוח של עקרונות התכנון ליחידת התכנון באופן ברור.
ב. הצגת פרוגרמה עקרונית לפיתוח השטחים הפתוחים.
ג. הצגת בדיקה אקלימית במקרה של שינויים בהעמדת הבניינים מהמאושר בתכנית הבינוי של התכנית הראשית.
ד. סיום תאום מול היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה לרבות עמידה בייעדי ייצור האנרגיה, שמירה על 15% שטחים פנויים מבנייה ואישור נספח ניהול נגר.
ה. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.

<u>תוכנית עיצוב מפורטת מגרש 106</u>

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 בכלל ובהתייחס 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 עבודות.
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