

תכנית עיצוב ופיתוח מגרש 108

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

מיקום:

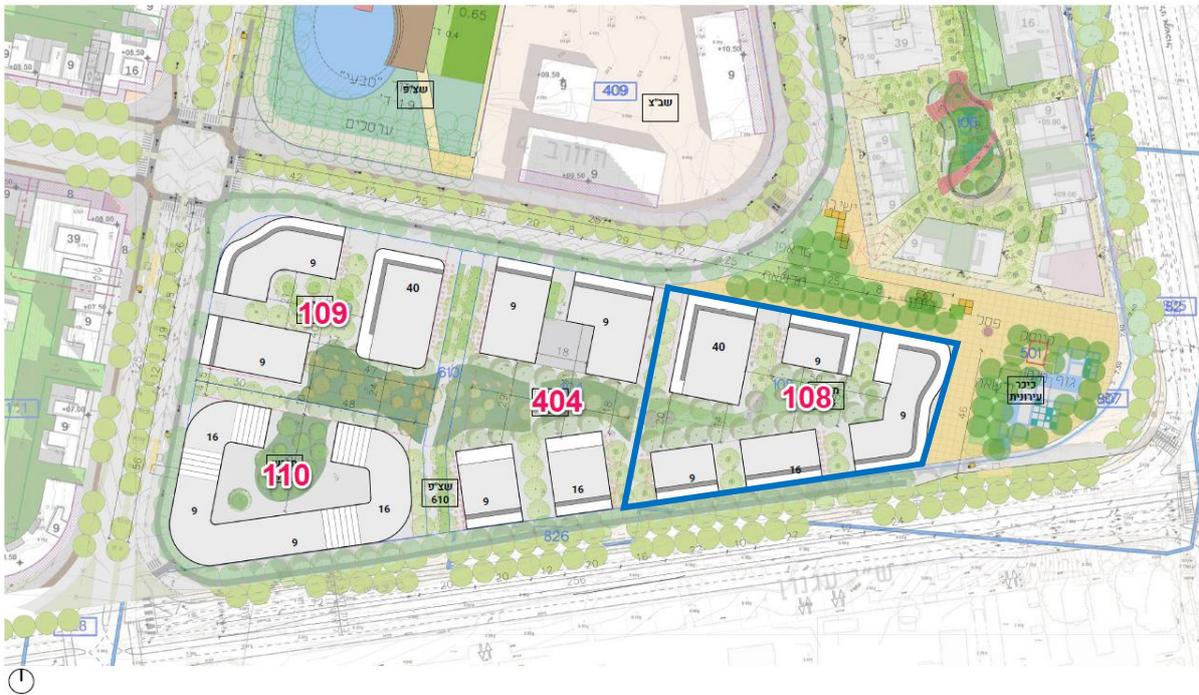
שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 8 מגרש 108

מצפון : רחוב 2436

ממזרח : כיכר עירונית

מדרום : רח' שי עגנון ושכונת כוכב הצפון

ממערב : מגרש 404



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				329 , 228 , 226

שטח התכנית:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108 , אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6.258 דונם

מתכננים:

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

אקוסטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

ניהול ופיקוח: אפרתי מדפיס

יום: קבוצת בעלי קרקע ברשות משה ליפקה

בעלות: קבוצת בעלי קרקע ברשות משה ליפקה

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי עם עצים קיימים מחוץ לגבולות המגרש.

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 8, תע"א/ תמ"ל 3001(8), אושרה בתאריך 3.5.23 והיא חלה על מגרשים 108, 109, 110, 404, 610. גבולות תע"א/ תמ"ל 3001(8): מצפון רחוב מס' 2436, מדרום רחוב ש"י עגנון, ממזרח-מגרש 501 (כיכר עירונית) רחוב לוי אשכול, ממערב רחוב מס' 2438. תכנית העיצוב ליחידת התכנון מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי, החצרות בזיקת ההנאה והשימושים בקומת הקרקע. תע"א/ תמ"ל 3001(8) קובעת 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:

תיאור כללי –

בנייני מגורים ביעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 8 לפי תמל 3001. במגרש 409 יח"ד.

התוכן	מס' החלטה
תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108 , אשכול שדה דב	-
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	-

בקומת הקרקע ממוקמים לוביי הכניסה לקומות המגורים, מסחר מלווה רחוב ושימושים נלווים למגורים ולמסחר. בתת הקרקע - חמישה מפלסי חניה, חדרים טכנים ומחסנים. בפרויקט ארבעה בניינים מרקמיים בני 9 קומות, מגדלון בן 16 קומות ומגדל בן 37 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור בזיקת הנאה לציבור.

טבלת נתונים:

הערות	מבוקש	לפי תכנית תמל 3001	נתונים	
	34100	34,100 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
	41209	41,209 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	5726	5,726 מ"ר	מ"ר	מרפסות
	9 קומות	9 קומות	מרקמי	קומות
	16 קומות	16 קומות	מגדלון	
	37 קומות	39 קומות	מגדל	
	5 קומות	5 קומות	חניון תת קרקעי	
	36.00 מ'		מרקמי מ"א	גובה
	60.5 מ'		מגדלון מ"א	
	141 מ'		מגדל מ"א	
	3379 מ"ר (54%)	3442 מ"ר (55%)	מ"ר	תכסית בינוי
	5319 מ"ר (85%)	5319 מ"ר (85%)	מ"ר	תכסית מרתף

הדמיות:





תכנית פיתוח השטח



1. עיצוב אדריכלי

1.1. אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – בנייני מגורים בייעוד משולב מגורים ומסחר. בפרויקט ארבעה מבנים מרקמיים בני 9 קומות, מגדלון בן 16 קומות ומגדל בן 37 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

התוכן	מס' החלטה
תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108 , אשכול שדה דב	-
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	-

מעניינים, פונקציונליים ונעימים לשהייה תוך שמירה על צירי התנועה בתוך הבלוק העירוני וגישה לכיכר העירונית ממזרח.

ג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

מבנים מרקמיים בני 9 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 קומות למגורים. גובה הבניין 36 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר- במבנים בהם יש קולונדה גובהה לא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5 מ'.

מגדלון בן 16 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 15 קומות למגורים. גובה הבניין 60.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5 מ'.

מגדל בן 37 קומות- קומת קרקע מסחרית ומעליה 36 קומות למגורים. גובה הבניין 141 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד קצה גג טכני. קומת קרקע בגובה 4.5 מ' המיועדת למסחר. קולונדה בגובה 7.5 מ'. קומה ראשונה תהיה בנסיגה לשימוש רווחת הדיירים. גובה קומה טיפוסית למגורים הינו 3.5 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה 3.5 מ'.

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

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

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

ה. תמהיל, גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות:

דירות	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	55	כ-102	25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	76	כ-102	25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	108	כ-205	50%
סה"כ		409	100%

ו. פתחים -

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

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1.3. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו חומרי מליטה כגון טרצו בעל 2 גוונים בהתאם להנחיות המרחביות. גוון בהיר לרוב הבניין וגוון ירקרק בהיר לחלק "הדינמי" בחזית. 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 אדנית עבור צמחייה.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50 ס"מ.

ב. מרפסות:

- בחזיתות הפונות לרחוב המרפסות תהיינה אחת מעל השניה, ברצף לכל גובה הבניין.
- תתאפשר גמישות בעיצוב הנפחים והחזיתות כלפי החצר המשותפת כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.
- כל המעקות יהיו ממסגרות או מעקה בנוי בשילוב אדנית עבור צמחייה.
- בחזיתות המבנים מוצע שימוש בצמחיה שתהווה חלק מעיצובם. תחזוקת האדניות באחריות וע"י חברת הניהול עבור כל השימושים
- הצמחיה תשולב במרפסות המתוכננות
- האדניות יתוכננו עד מטר עומק ולא פחות מ50סמ' נטו
- 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')
- 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 השקיית האדניות- 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.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- גודל מרפסת ממוצע: דירה קטנה 10 מ"ר, דירה בינונית 14 מ"ר, דירה גדולה 16 מ"ר
- ג. קומה טיפוסית:**

- הקומות הן טיפוסיות למעט הטיפול במרפסות לכיוון החצר הפנימית.
- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות שמתחתיהן.
- חישוב שטחי הבניה בשלב ההיתר, לרבות עבור מרפסות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.

ד. מסתורי כביסה

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

ה. 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, הסטיו ובין הבניינים בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ 4 מ'.

ו. שילוט -

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

ז. חזית חמישית -

במגדל ובמגדלון מתוכנן איזור טכני עבור מערכות מ"א ודוודים אשר יתוכננו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין ולא יופנה לחזיתות לרחובות. פרט זה 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

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.

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

ח. תאורה אדריכלית -

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

התאורה תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית, תשולב כחלק אינטגרלי מפתרון עיצוב החזיתות ותדגיש אלמנטים מרכזיים בבניין או קווי המתאר שלו תוך התחשבות בנתוני הסביבה. 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

ט. בריכות שחיה –

לא מתוכננת בריכת שחיה.

י. פירוט הקלות שיבוקשו במסגרת היתרי הבניה – לא מבוקשות הקלות

יא. יחס להנחיות מרחביות ומהנדס העיר לעיצוב הרובע – 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. שטחי תפעול בצמוד לחזית יהיו מצומצמים ככל האפשר.
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמל 3001.
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה.

ב. כניסות המבנים

- כניסות למבנים תהיינה מהדפנות הסובבות את המגרש וכניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
- רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ' מלבד לובי מגדל ברוחב 8 מ'.

ג. שטחים משותפים בנויים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, 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:

- מסמכי תכנית העיצוב מציגים את 18 הדיוריות המבוקשות במגדל בקומות 19-2. לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדיוריות, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון.

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 הנמוך מביניהם.
- ג. תקן החנייה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ2.5 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 מביניהם והכל בהתאם להוראות תמ"ל 3001.
- ו. חניות המגורים יופרדו פיזית משאר השימושים.
- ז. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 4. שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח. למעט ניקוז ותיעול המים.

ח. מתקני חניות אופניים

- א. עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר.
- ב. אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדיניות הבניה בת קיימת ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב. 9.3% מהחניות תהיינה בפיתוח, 950 חניות בחדרי אופניים בתת הקרקע.
- ג. 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:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

1. הגישה למתקני חניות האופניים תהיה ברכיבה רציפה ומופרדת מתנועת כלי רכב והולכי רגל מרשת נתיבי האופניים הקיימת והמתוכננת במרחב הציבורי.
2. גישה לחניית אופניים לטווח ארוך הנמצאת בקומת המרתף תעשה ללא צורך להוליך את האופניים בתוך מבנה וללא צורך בפתיחה של יותר מדלת אחת. התכנון יעשה באחת משתי הדרכים הבאות או בכל פתרון אחר העונה על ההגדרה הנ"ל, באישור מהנדס העיר:
 - גישה ב6 מעליות. עומק תא מעלית 2.0 מטרים אורך. מעליות ימוקמו בכל מבנה 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.

- יא. הגישה לחניוני האופנים תעשה ע"י מעליות בנגישות ישירה משביל האופנים העירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא.
- יב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. עמדות אלו יענו על תקן 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.
- יג. 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי. מקומות החניה יהיו הקרובות ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים), ויהיו מסומנות. בחניון מערכת חכמה לניהול טעינה
- יד. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- טו. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.
- טז. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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. 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 בתכנית הפיתוח.
- ו. מערכות מיזוג אויר - ירוכזו בחלל טכני בקומות ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הצד ועל גגות המבנים ויוסרתו על ידי רפפות ומעקות הגגות.
- 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.
- 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. אגזוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.
- ט. חדרי הטרפו יורחקו מאזורי שהייה רציפה לפחות ב-5 מ'.
- י. קרקעות מזהמות – 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 תקנה 9144 של עיריית תל אביב והוראות התמ"ל לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפחת מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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)

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. יינקטו 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.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- א. בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח הקולונדה ובשטחי החצר המשותפת עד לקירות המבנים.
- ב. השטחים בזיקת הנאה יהיו לשהייה ולמעבר הציבור בכל ימות השנה ולאורך כל שעות היממה. ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר.
- ג. השטחים בזיקת הנאה יתוכננו ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי הכיכר העירונית (מגרש 501) ממזרח ומצפון והחצר בזיקת הנאה של המגרש ממערב (מגרש 404). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.
- ד. 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.
- ה. יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- ו. באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות בשיפועים של עד 3%
- ז. חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- ח. כל המעברים בין המבנים יתוכננו כמקשה אחת ללא הבדל מפלסים מהרחובות הסובבים אותם.
- ט. 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.

2.2 פיתוח השטח

- א. שטח פנוי מבנייה - 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית ומתוכם 11.4% שטח מגונן ו- 3.6% 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 ומארכי 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.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מארכי 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 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', ללא בטון ושיפועים (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. יתוכנן בית 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 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. 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.
 - 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:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- במרחב הציבורי יינטעו עצים בחישוב לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9086.
- 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. ייעשה 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 בעמודוני 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 מחלקת התכנון בעירייה וע"י מחלקת שפ"ע.

4. מאפייני בניה ירוקה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מאפייני בניה ירוקה

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 (BD1) ועל המגדלון (BD5) 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 דו"ח רוחות שהוכן עבור הפרוייקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרוייקט 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 הצללות שהוכן עבור הפרוייקט, הפרוייקט משפיע באופן, מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. נמצאה השפעה על מס' חזיתות של מבנים הנמצאים צפונית, חזיתות הפרוייקט עצמו חשופות לשמש חורפית
אין השפעה על גגות המבנים סובבים לפרוייקט ומרבית גגות הפרוייקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

ג. יעילות אנרגטית

מגדל BD1 ומגדלון BD5 יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה B עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה A כממוצע לבניין.
המבנים המרקמיים BD2, BD3, BD4, BD6 יידרשו לעמוד בדירוג אנרגטי לפי ת"י 5282, לכל הפחות בדרגה C עבור כל יחידת דיור, ולכל הפחות בדרגה B כממוצע לבניין.

ד. ניהול אנרגיה

- ייצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת לייצור לפחות ל-10% מצריכת האנרגיה החזויה, שתיקבע לפי מסקנות נספח האנרגיה. הפרוייקט מחוייב לייצר 460,120 קוט"ש בשנה
- **מרכז אנרגיה:** יידרש מרכז אנרגיה, כחלק מההנחיות 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 הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, 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 סכימת 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 ייפחת 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 מתוכם 11.4% שטח מגונן ו- 3.6% 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.

ו. חסכון במים

- תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבני המגורים והעברתם להשקיית שטחי הגינון.
- יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהמסחר ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, 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

מצורף דו"ח תרמי עקרוני לפרויקט. קיימת חובת עמידה בת"י 1045.

ט. ריצופים

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית הפיתוח תכלול ריצופים 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 SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.

י. מתקני חניות אופניים

במבני המגורים יסופקו לפחות 2.5 מקומות חניה לאופניים לכל יח"ד, עבור שטחי המסחר, תסופק לפחות חניית אופניים 1 לכל 150 מ"ר, כאשר ניתן למקם את כלל החניות כחניות לטווח קצר. ככל ויש שימושים נוספים – יש להיצמד לדרישת העירייה לפי מדיניות 9144.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית, הנחיות העיצוביות של מה"ע לרובע שדה דב וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים 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 השקייה 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.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108 , אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. אם הבקשה כוללת העתקת עצים לשטח ציבורי: קבלת אישור פקיד היערות העירוני לקבלת העצים.
6. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
7. חתימה על התחייבות להקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינות בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
8. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
9. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
10. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
11. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
12. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
13. 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

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

8. תנאים לתחילת עבודות

- מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
- 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.
- הצגת NFA מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע
- הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא זיהום/ניטור מי תהום בתחום המגרש.

9. תנאים לתעודת גמר:

- תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח
- רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- הקמת ניהול מרכזי לאדניות והגינן בכל החזיתות לרבות במרפסות הפרטיות.
- אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
- 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.
- 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.
- 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.
- עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
- אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו
- הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108 , אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתיקונים ולתנאים 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 לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
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.
19. 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'ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

גיל פישביין : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת

מלי פולישוק : כתוב מגרש 102 ו402 לא כתוב 108
הילה ירושלמי : בתכנית הקודמת דנו ביחידת התכנון 2, אשר כוללת שני מגרשים : מגרש 102 ומגרש 402 שהוא מגרש לדיור בהישג יד עירוני בבעלות העיריה, 108 הוא מגרש נפרד, השייך ליחידת תכנון 8 אשר אושרה בעבר, והיום נידון רק מגרש 108-מגרש סחיר.
ליאור שפירא : מאושרת התוכנית למגרש 108

מס' החלטה	התוכן
-	תא/תמ"ל/3001(108) - מגרש 108, אשכול שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

בישיבתה מספר 0001-25'ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:

20. סיום תאום תכנית פיתוח מול משרד אדריכל העיר ואגף שפע והצגת תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:250
21. סיום תאום חזיתות הבניינים לקבלת מגוון אדריכלי, הצגת פריסת חזיתות וחומרי גמר
22. חתימת אגף התנועה על נספח תנועה לתכנית העיצוב לרבות חניות האופניים בקומת הקרקע והפיתוח.
23. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא והצגת נספח תכנון בר קיימא מאושר.
24. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
25. סיום תאום לנושא גובה בניה מרקמית לנושא מופע מערכות על הגג לרבות מערכות PV.
26. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים.
27. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022.
28. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית התייחס לכל נושאי התשתיות.
29. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש- רחובות ופארקים.
30. אישור נספח תחזוקה עבור החלקה ואישור יועץ תחזוקה עירוני לנספח.
31. הצגת אישור חברת אלקטרה לתכנון החיבור למערכת הפנאומטית.
32. יש לאשר את פתרונות האשפה והמיחזור ע"י אגף התברואה.
33. יש להטמיע את דרישות חברת החשמל בהתייחס לחדרי טראפו למגרש וסביבתו.
34. הצגת אישור התקשרות ראשונית מול אגף הכנסות מבנייה ופיתוח לנושא הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לציבור.
35. תיקונים טכניים בתאום עם הגורמים העירוניים.
36. דיוריות יתוכננו בהתאם להנחיות מה"ע. הקמה של דיוריות תותר בשלב ההקמה הראשון של הבניין ובהתאם להצגת הדיוריות בתכנית העיצוב.
37. קבלת אישור מינהל בת"ש או חברת CPM שכלל התאומים מול גרמי התשתיות בוצעו לשביעות רצונם, לרבות מפלסים, ארונות תשתיות, רחבות כיבוי ונטיעות.
38. 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 דישטניק