

## תכנית עיצוב ופיתוח מגרש 110

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

**מיקום:**

שכונת אשכול, רובע שדה דב  
יחידת תכנון מס' 8 מגרש 110  
ממערב: רחוב 2438  
ממזרח: שצפ 610  
מדרום: רח' שי עגנון ושכונת כוכב הצפון  
מצפון מגרש 109

**יחידת תכנון 8**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			15	
7186			3	

**שטח התכנית:**

4.651 דונם.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - 2024-0016</b>

### מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים  
מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא  
יועץ בניה ירוקה: WAWA אדריכלות ירוקה  
הידרולוגיה: גלבע מהנדסים  
תברואה: יוזמות  
תחזוקה: אמיר רוזנבלום  
אקוסטיקה: מ.ג יועצים  
יועץ תנועה: קראוס חן הנדסת תנועה  
יום: קבוצת לוינשטין + קבוצת אלייד + קבוצת מבנה  
בעלות: קבוצת לוינשטין + קבוצת אלייד + קבוצת מבנה

### 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. תכנית עיצוב ליחידת תכנון 8 החלה בין השאר על מגרש זה מגדירה את עקרונות התכנון למגרש וקובעת כי תנאי להגשת היתר בתחום יחדת התכנון יהיה אישור תכנית עיצוב למגרש בקנה מידה של 1:250 בהתאם להנחיות מהנדס העיר לרובע.

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור כללי –

בניין מגורים ביעוד משולב מגורים ומסחר המהווה חלק מיחידת תכנון 8 לפי תמל 3001. בבניין 230 יח"ד.

בקומת הקרקע ממוקמים לובי הכניסה לקומות המגורים ומסחר מלווה רחוב, בתת הקרקע -חמישה מפלסי חניון. על קומת גג המבנים המרקמיים יבנו שטחים ציבוריים לרווחת הדיירים הכוללים גם בריכת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב</b>	<b>28/08/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - 0016-24</b>

שחיה . בפרויקט שני בניינים מרקמיים בני 9 קומות המחוברים ביניהם בקיר משותף וכן ושני מגדלונים בני 16 קומות. בפרוייקט חצר משותפת לרווחת הציבור שתפותח כשצ"פ עירוני בזיקות מעבר לציבור

### טבלת נתונים:

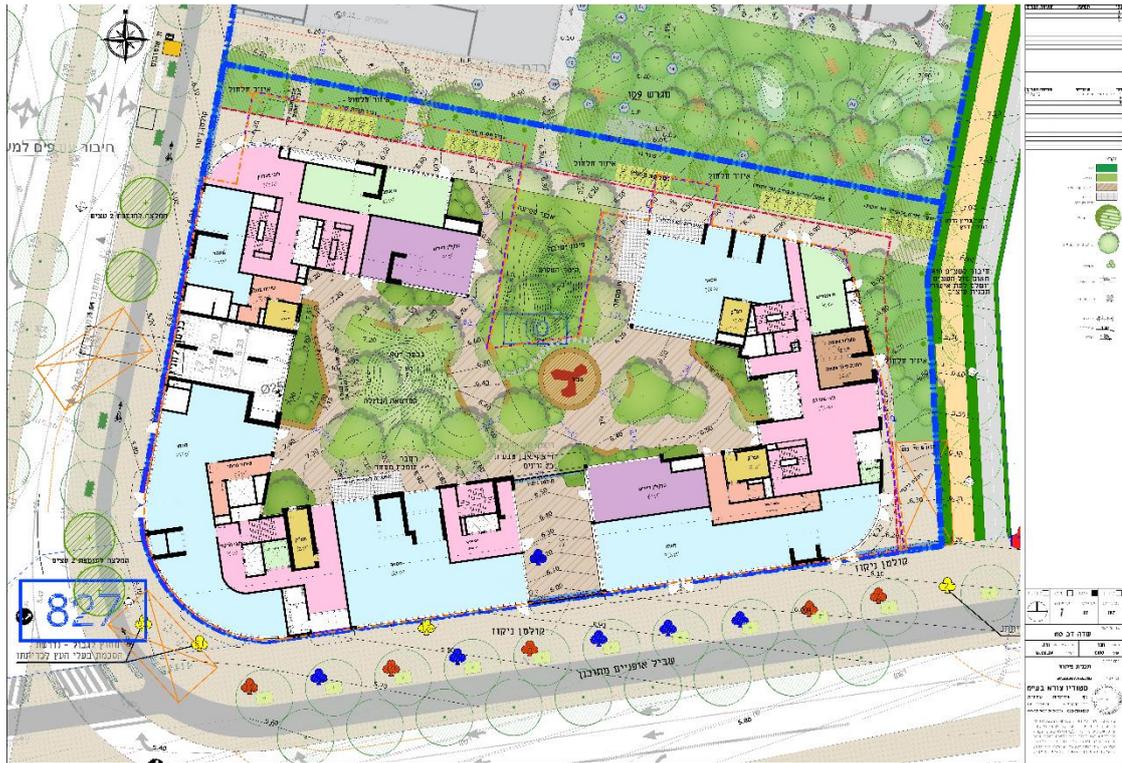
הערות	מבוקש	לפי תכנית תמל 3001	נתונים	
	17,170	17,170 מ"ר	מ"ר	שטחים עיקריים
	19,255	19,255 מ"ר	מ"ר	שטחי שרות
	3220	3,220 מ"ר	מ"ר	מרפסות
	9 קומות	9 קומות	מרקמי	קומות
	16 קומות	16 קומות	מגדלונים	
	5 קומות	5 קומות	חניון תת קרקעי	
	32.3	36.5	מרקמי מ"א	גובה
	69.3	76	מגדלון מ"א	
	56%	2432 54%	מ"ר	תכסית בינוי
	84%	3805 82%	מ"ר	תכסית מרתף

### הדמיות:





**תכנית פיתוח השטח**





מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - 0016-24ב'	תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

המרקמי והחל מקומה 9 גובה קומה טיפוסית למגורים יהיה עד 4 מ' ברוטו. גובה גג טכני עם מעקה בגובה 5 מ'.

## 2.2 קווי בניין – (לפי תשריט מצב מוצע בתמל 3001)

קו בניין קדמי דרומי ומערבי: 0

קו בניין צידי צפוני: 5

קו בניין צידי מזרחי: 5

מרחק בין מגדלונים 15 מ' נטו (בין מרפסות ובליטות)

## 2.3 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים –

- חומרי הגמר לחיפוי המבנים יהיו בעלי גוון בהיר בהתאם להנחיות המרחביות. ככלל חומרי הגמר יהיו עמידים לפגעי זמן, מז"א וסמיכות לים.
- שיטת המעטפת הינה תליה יבשה, חומרי המעטפת הינם לוחות אבן סינטטית מסוג dektion, hpl בגוונים בהירים. וכן טיח ובטון חשוף. לא יותר חיפוי אלומיניום.
- 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 - לא יותר מעקות זכוכית.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- תותר הבלטת קורות היקפיות עד לעומק של 50 סמ'

### ב. פתחים-

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

### ג. מרפסות -

- בגג הבניין המרקמי יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים, כמוצג במסמכי תכנית העיצוב ובשטח שאינו עולה על 330 מ"ר.
- בבניין מרקמי האלמנטים האופקיים - הקורות והמעקות שקושרים את המרפסות יהיו אחד מעל השני ברצף לכל גובה הבניין. ברצף לכל גובה הבניין. במגדלון המזרחי – המרפסות תהיינה אחת מעל השנייה למעט קצוות הבניין לכיוון מערב – בפאות אלה המגדלון בנסיגה של עד 2 מ' בין קומה לקומה והמרפסות בנסיגה לכיוון מערב בהתאמה
- במגדלון המערבי המרפסות תהיינה אחת מעל השנייה למעט הפינה הצפון מזרחית בה החל מקומה 9 המרפסת גדלה באופן הבא - בולטת בחזית המזרחית עד 2 מ' מקונטור הבניין ובחזית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - '24-0016</b>

- הצפונית מתארכת עד 6 מ' לאורך החזית (לכיוון מערב), בחזית הדרומית של המגדלון הבניין  
בנסיגה של עד 2 מ' בין קומה לקומה והמרפסות בנסיגה לכיוון מערב בהתאמה
- עיבוד חזית המרפסות יעשה בחומר כמפורט בסעיף 2.3 (א), בעל עמידות לפגעי זמן, מזג אוויר וסמיכות לים. גוון חזית המרפסות יהיה בהיר בהתאם להנחיות המרחביות.
  - לא יותרו בתכנית מרפסות מדלגות.
  - בחזיתות בהן קו הבניין 0 ניתן לבלוט עם המרפסות עד 1.2 מ', ביתר החזיתות ניתן לבלוט במגדלונים עד 1.8 מ' ובבניי המרקמי עד 1.5 מ'.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה חתימה על הסכם מול מחלקת נכסים לנושא בליטת המרפסות מעל זכות הדרך.

#### ד. תמהיל יחידות דיור

דירות	שטח דירה ממוצע	כמות	אחוז
קטנות- 30-60 מ"ר	43-	58	25%
בינוניות- 61-85 מ"ר	71	57-	25%
גדולות- 86 מ"ר ומעלה	105	כ-115	50%
<b>סה"כ</b>		230	100%

גודל מרפסת ממוצע ליחידות דיור קטנות כ-9 מ"ר ליח"ד. גודל מרפסת ממוצע ליחידות דיור בינוניות 12.5 מ"ר ליח"ד.

#### ה. מסתורי כביסה

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה או באופן נסתר במרפסות וייבדק במסגרת היתר הבניה.  
מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה

#### ו. הצללות וסגירות חורף

הפרגולות בקומות הגג יהיו בנסיגה של לפחות 2.5 מ' מהחזית החיצונית של הבניין.  
סגירות החורף מוצגות כחלק מתכנית הפיתוח ושינויים לא מהותיים ינתנו באישור אדריכל העיר בעת הוצאת היתרי בנייה. סגירות החורף יהיו בפאה הצפונית לכיוון המעבר לחצר הפנימית, ובמסחר הדרומי לכיוון החצר הפנימית אחידים לכל בתי העסק, בעומק שלא יעלה על 2.5 מ' וישמרו על רוחב מעבר פנוי להליכה של 2.5 מ' בהתאם לתקנות רישוי עסקים ובגובה של כ-4 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - 24-0016</b>

## ז. שילוט -

קביעת הוראות לעניין שילוט המבנה, לרבות שילוט מסחרי בהתאם להנחיות השילוט העירוניות. לא יותר שילוט קבלן על חזיתות המבנים.

## ח. חזית חמישית -

- החזית החמישית בבנין המירקמי מטופלת באופן אינטנסיבי בפיתוח מגוון.
- המתקנים הטכניים בקומות 1-8 מצויים בשטח הקומה ומוסתרים מהרחוב. פתחים טכניים ורפפות בחזית, לא יופנו לחזיתות חיצוניות, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. 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 למעט פירי מנדוף אלא אם הורחקו מהחזית
- מעקות בגג המשותף לא יהיו גבוהים ממעקה הגג ההיקפי במרחק של 1.50 מ' לפחות לפני מישור החזית.
- 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.
- הקומות הטכניות בראש המגדלונים עטופות בגמר המסתיר את המתקנים שעל הגגות גמר הקומות הטכניות בראש המגדלונים יהיה באותה שפה אדריכלית של הבניין וייצר הסתרה למערכות, פרט ההסתרה למערכות יאושר ע"י אדריכל העיר לעת מתן היתר.

## ט. תאורה אדריכלית -

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. התאורה 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.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - 0016-ב' - 2	תא/תעא/תמ"ל3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

י. **בריכות שחיה** –

מתוכננת בריכת שחיה ובריכת פעוטות משותפות לדיירי הבניין בגג העליון של המבנה המרקמי בלבד, במרפסות הגג במגדלונים יותרו בריכות, בכפוף לפרסום ואישור הקלה בהיתר ובתנאי שלא יפגעו בחזיתות ולא ידרש הגבהת המעקה להסתרתן.

יא. **בינוי מלווה רחוב** –

הבינוי יצמד לקו בניין 0 לאורך לפחות 75% מאורך החזית

יב. **יחס להנחיות מהנדס העיר**

תותר כניסה ללובי המגורים במגדל המזרחי ממזרח ולא ישירות מהרחוב. במגדלון המערבי הכניסה ללובי תהיה מרחבה שנושקת לרחוב בצפון מערב המגרש

בעיצוב המבנה יתאפשר תכנון קומות בנסיגה כמוצג במסמכי התכנית, **תוך שמירה על עקרונות הבינוי הכללים ובהתאם להדמיות המצורפות.**

יג. **יחס לתבוע**

התכנון תואם תב"ע ומקודם ללא הקלות במסלול רישוי.

**2.4 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

• **כניסות המבנים**

- מגדלון א' כניסה ראשית מהשצ"פ (פאה מזרחית למגרש)
- מגדלון ב' כניסה ראשית מרח' 3 (פאה מערבית למגרש)
- מבנן מרקמי כניסה ראשית מרח ש"י עגנון (פאה דרומית למגרש)
- כניסה נוספת לכל לובי מגורים תתאפשר גם מכיוון החצר הפנימית.
- רוחב הלובאים לא יעלה על 5 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב</b>	<b>28/08/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - 0016-24</b>

#### • קומת הקרקע

- בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר בעומק שלא יפחת מ5מ' בפינה הדרום מערבית תותר היצרות נקודתית ל 3 מ' . כמו כן יותרו שימושים נלווים למגורים (לובי, חדרי אופניים, חדרי דיירים, חדר כושר וכדו') וזאת בתנאי שמדובר בחזית פעילה ולא תפעול ואחסנה.
- קומת הקרקע תכלול שטחי שירות עבור המסחר בהתאם לסמון בתכנית – בכל מקרה לא יהיו שטחי תפעול בצמוד לחזית .
- השימושים בקומת הקרקע יהיו לפי תמל 3001. חלקי החזית לא יאטמו ולא ימוקמו אזורים תפעוליים בצמוד לחזיתות.
- פתחי איוורור משולבים בחזית הבינוי יופנו לחזיתות הפנימיות בלבד
- לפחות 30% מאורך החזיתות הפנימיות יהיו לשימושי מסחר ויהוו חזית פעילה

#### • שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע ובגג הבניין המרקמי יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה, מועדון דיירים, חדר כושר וחדר אופניים.
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדרי אופניים, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.
- בקומות המגורים קיימים שטחים משותפים למערכות ולמיגון.

#### • הוראות נוספות

- מתוכננות 5 דיוריות כ לא ניתן יהיה להוסיף דיוריות נוספות מעבר לכך. פתרון המיגון עבור הדיורית, יהיה חלק מפתרון המיגון ליחידה הראשית. לא נדרש תוספת שטח לפתרון המיגון. מיקום הדיוריות יוצג בהיתר הבנייה.

#### 2.5 נגישות

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

#### 2.6 תנועה

- א. תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרש.
- ב. יבנה חיבור בין חניון מגרש 110 למגרש 109 אשר יסומן בזיקת הנאה לרכב בקומה 1-
- ג. תקני החנייה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בהתאם לתקן התקף בשלב היתר הבניה ולא יותר מ1:1.
- ד. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות העירייה או התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, הגבוה מבין השניים ולא פחות מ2.5 ליח"ד.
- ה. תקן חניה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - - 0016-24	תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ו. תקן חניה למסחר יהיה תקן 0 או לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, והכל בהתאם להוראות תמ"ל 3001.

ז. חניות המגורים יופרדו פיזית משאר השימושים.

ח. רמפת הכניסה לחניון תהיה מרחוב מספר 3 שיפוע הרמפה יוטמע לחלוטין בנפח הבנוי ולא יצריך הגבהות בפיתוח. למעט ניקוז ותיעול המים.

אופן פיזור חניות האופניים יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב ובהתאמה למדניות הבניה בת קימא ובהתאם לתקן 9144 של עיריית תל אביב.

להלן אופן פיזור חניות האופניים בתוכנית:

כ- 10% בפיתוח – בחניה רגילה

כ- 20% בחדרים בקומת הקרקע

כ 70% בחניון 1-

15% מחניות האופנים תהיינה בחניה רגילה

85% יהיו במכפיל חניה

לא יותרו חניות בתליה

ט. הגישה לחניון האופנים תעשה ע"י שתי מעליות בנגישות ישירה לשביל אופנים עירוני תוך עמידה בהנחיות מדיניות העירייה לבניה בת קימא.

י. רכב חשמלי:

• 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.

• בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

• בחניות האופניים בחדרי האופניים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה בהתאם להנחיות 9144.

יא. פתרון פריקה וטעינה יינתן בהתאם להוראות תמ"ל 3001 ובתיאום מול אגף התנועה של העירייה

## 2.7 מערכות

א. ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אוויר

### בתחום הפיתוח

מתקנים טכניים והנדסיים – כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בגגות או בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 2 - 0016-24'

א. ארונות שירות צומת (רמזורים וכדומה) ממוקמים בחדר יעודי בקרבת צומת ש"י עגנון רחוב 3 בקומת הקרקע, עם גישה ישירה מהרחוב.  
ב. פתחים טכניים ורפפות בחזית, יעוצבו כאלמנט ארכיטקטוני המשתלב בחזית הבניין. פרט זה יובא לאישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר בניה.

ב. צוברי הגז ישולבו בפיתוח בהתאם לתקנים כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

ג. פליטת CO תבוצע מרמפת הכניסה לחניה.

ד. כניסת אוויר תעשה באמצעות רפפה בנפח הבניין בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח לכיוון החצר הפנימית בלבד.

ה. מערכות מיזוג אוויר - ירוכזו בחללים טכניים בקומות המגורים ו/או במסתורי כביסה דירתיים כחלק מנפח הבניין ומופנה לחזיתות הפנים ועל גגות המבנים ויוסותרו על ידי רפפות ומעקות הגגות.

ו. איזורור חניונים ושטחים מסחריים - שחרור עשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים ישירות לגגות המבנים, אוזורור חדר הטרפו ייהיה בקומת הקרקע בקו החזית בתכנית הבינוי . כמוצג במסמכי תכנית העיצוב וידרש אישור היחידה לאיכות הסביבה. פתחי כניסת אוויר לחניונים ימוקמו בקומת הקרקע בתכנית הבנין ויופנו לחצר הפנימית. פליטת אוויר מחניונים תעשה דרך הגג הגבוה למערכות במגדלונים.

ז. ארובות ומנדפים לבתי אוכל יתוכננו באמצעות מנדפים בכל בחללי המסחר.

ח. פירי מנדוף וארובות אוזורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד 2 מ' מעל גג עליון. לחילופין, יתאפשר פיתרון אחר באישור היחידה לאישור הסביבה. אגוזי פליטות הגנרטורים יעלו עד 2 מ' מעל הגג העליון.

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

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

יא. תאים פוטוולטאים : מירב השטחים על הגגות יוקצו להתקנת מערכות יעילות לחימום מים ותאים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה. על פי סקר אנרגטי שבוצע לפרויקט, המבנה יעמוד בדרישות ייצור אנרגיה על פי תקנה 9144 של עיריית תל אביב לעת קבלת היתר בניה. הייצור הכולל של אנרגיה על גג המבנה יהיה בשיעור שלא יפחת מ- 10% מצריכת האנרגיה במבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - 24-0016</b>

י. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור, פריקה וטעינה –

1. **פינוי אשפה בשני זרמים פניאומטיים** - חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה למסחר בקומות הקרקע. תהיה הפרדה בין מצנחי האשפה של המסחר והמגורים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה- לפי הנחיות הספק העירוני.
2. **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 בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט עפ"י התכנית המצורפת.
  - מעלית האשפה תשמש עבור פינוי פסולת המיחזור ופסולת גושנית לקומת הקרקע ביום הפינוי לרבות פסולת בניין.
  - ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול- לא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.

יא. **כיבוי אש** –

- ברזי הסניקה ישולבו בנישות יעודיות כחלק מחזיתות המבנים. רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתאום מול פיתוח הרחובות הגובלים. 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.
- מיקום רחבת הכיבוי המזרחית לא תמנע נטיעות עצים בשצ"פ 610

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)

2.8 הנחיות אקוסטיות -

- 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.
- יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת מטרדי רעש משטחי המסחר בקומת הקרקע לדירות המגורים.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - 0016-24	תא/תעא/תמ"ל3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 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.
- מפוחי אוורור החניון יטופלו אקוסטית באופן שרמת הרעש בתוך החניון לא תהיה גבוהה מ-70 dB(A) ובחוץ, במרחק 1 מ' מפתחי האוורור, לא תהיה גבוהה מ-65 dB(A).
- 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.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- בכל השטח שאינו בנוי בקומת הקרקע תרשם זיקת הנאה כמסומן בחוברת תכנית העיצוב, בשטח 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 ממזרח (מגרש 610) והחצר בזיקת הנאה של המגרש מצפון (מגרש 109). החצר הינה חלק מתכנית הפיתוח ליחידה מס' 8.
- 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.
- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- 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
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם 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 ויעמדו בתקן 9144.

#### 3.2 פיתוח השטח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - 2016-0016</b>

**שטח פנוי מבנייה-15%** משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכנית תת קרקעית ומתוכם -12.5% פנויים גם מחיפוי 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.

**א. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

- 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 משרד 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 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' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, 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.

**ב. 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 עץ, אלמנטים מתועשים מבטון או יציקות ייחודיות בשטח לפי פרטים מאושרים.

**ג. 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.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - 0016-24</b>

**ד. השקייה** - כל שטחי גינון יהיו מרושתים בצנרת השקיה המופעלת ע"י מחשב השקיה 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.

**ה. 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. השימוש בחשמל יעשה על חשבון העיריה בחיבור נפרד מחיבור הבנין.

**ז. אלמנטים יחודיים בפרויקט** - כחלק מהשפה העיצובית הנופית יתוכננו אלמנטים יחודיים אשר ישמשו לשיבה, להצללה או למשחק. אלמנטים אלו, יחד עם התכנית הנופית כולה יאושרו ע"י מחלקת התכנון בעירייה וע"י מחלקת שפע.

#### **4. מאפייני בניה ירוקה**

##### **מאפייני בניה ירוקה**

על המגדל בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות 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, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה 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 הקומות התחתונות של חזיתות שני מבנים מתוכננים מצפון לפרוייקט, חזיתות הפרוייקט עצמו חשופות לשמש חורפית הודות למרחב הפתוח מדרום לו אין השפעה על גגות המבנים סובבים לפרוייקט וגגות הפרוייקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

##### **ג. יעילות אנרגטית**

המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ולהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - 0016-24ב'	תא/תעא/תמ"ל3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות ומערכות חימום המים במבנה יהיו בנצילות של 3.25 לפחות.

#### ד. ניהול מי נגר

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 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.
- ישמרו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומתוכם 12.5% פנויים גם מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). 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

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

#### ו. איורור הדירות

בדירות שאינן מקבלות אוורור מפולש נאות, יתוכננו ויבוצעו הכנות להתקנת מאווררי תקרה בחללים המשותפים הכל עפ"י הסקר שהוגש ויאושר ע"י מחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב.

#### ח. דו"ח תרמי עקרוני

המבנה יעמוד בדרישות ת"י 1045 וכן בדירוג אנרגטי A לפי ת"י 5282 בהתאם למדיניות עיריית תל אביב 9144. אישור לגבי פרטי הבידוד וסימולציה תרמית יתקבל ממעבדה מאושרת לטובת קליטת הבקשה.

#### ט. ריצופים

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>28/08/2024 2 - - 2016-0016</b>

#### **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 לקליטת בקשה להיתר:**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים מול גרמי העירייה.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. קבלת אישור עבור תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
6. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
7. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
8. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
9. חתימה על הסדר מול מחלקת נכסים לבליטת מרפסות מעל זכות הדרך.
10. 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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב</b>	<b>28/08/2024</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>2 - - '24-0016</b>

## **8. תנאים להתחלת עבודה**

3. מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך זה. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח 9 למסמך זה.

4. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת [שלב א'] לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 4 כוכבים למגדל ו- 3 כוכבים למבנים המרקמיים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), או בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

## **9. תנאי לתעודת גמר:**

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. חתימה על הסכמי הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים בזיקת הנאה לשימוש הציבור.
4. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
7. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
8. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור ארבעה כוכבים למגדל ושלושה כוכבים למבנים המרקמיים, או מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת PLATINUM כמו כן אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור כל מבנה בפרויקט, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
9. 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.
10. 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.
11. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
12. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
13. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.
14. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/תמ"ל 3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	28/08/2024 2 - - 0016-24

**חו"ד הצוות:** (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 לרבות חיבור למגרש 109
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022
8. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
9. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש- רחובות ופארקים
10. סיום תיאום מול חברת CPM
11. יש להשלים מול יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: תוכנית שדה דב המתארת 4444 אושרה ב-2020. התוכנית המתארת כוללת היקפי בנייה של 16,000 יח"ד 335,000 מ"ר לתעסוקה ושטחים למסחר ומלונאות ברח"ק ממוצע 5.6 וצפיפות גבוהה של 50 יח"ד לדונם נטו. התכנית המתארת קבעה חלוקה ל-3 תכניות מפורטות, כאשר אחת מהם כבר אושרה - תמ"ל 3001 ומכוחה כבר יוצאים היתרי בניה. שתי התוכניות הנוספות מרכז וצפון הרובע נידונו בוועדה האחרונה בדיון בהתנגדויות.

תוכנית תמ"ל 3001 כוללת כ- 4800 יח"ד בבניה מעורבת שימושים. הוועדה אישרה ב-2023 מספר תוכניות עיצוב עבור מגרשים פרטים מעורבי שימושים למגורים, מסחר ומלונאות והמגרשים נמצאים בתהליכי היתרי בניה.

אציין כי מה"ע ואדריכל העיר אישרו הנחיות לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב. ההנחיות מדגישות קבלת שפה אורבנית מגוונת, שהשטחים שאינם מבונים יהיו בזיקת הנאה לשימוש הציבור, נקבעו יעדים לתכנון בר קיימא ונקבע שכל מגרש יצטרך תכנית עיצוב פרטנית לפני פתיחת בקשה להיתר בניה. היום אנחנו מביאים לאישור הוועדה מגרש אחד למגורים, מגרש 110 הנמצא על דופן שי עגנון ושני מגרשים ציבוריים שהתב"ע קבעה שהם צריכים להגיע לאישור הוועדה לתכנית עיצוב- שצ"פ 607 ושטח למבני ציבורי מגרש 409.

**גיל פישביין:** מציג את תוכנית העיצוב של מגרש 110.

ראובן לדיאנסקי: אומנם ההנחיות המרחביות אומרות 15% חלחול אבל זו שכונה חדשה ובעיני צריך להגדיל את אחוז החלחול. כמוכן אם יש בעיות עם מי התהום אז לא נגדיל. יש הזדמנות להגדיל את השטח הפנוי ולא רק את החלחול אלא גם לשתילה של עצים גדולים. בנוסף אבקש לדעת על בניה ירוקה בהקשרים של אנרגיה עצים חומרים הצללה. כמה חניות יש לכם?

גיל פישביין: יש 230 דירות וחניות ולכל 50 מ"ר מסחר יש חניה נוספת כלומר עוד 17 חניות עבור המסחר. ראובן לדיאנסקי: אם היית יורד עוד קומת מרתף היית משאיר שטח נוסף פתוח ולהרוויח עוד שטח ירוק. זו דוגמה שאם אין בעיית מיי תהום.

אודי כרמלי: יש משוואה של מרחק לים עד כמה ירידה בקומה היא הטבה של ספיגת מיי תהום. ההנחה שככל שהמרתף יותר עמוק והתכסית נמוכה יותר היא מאפשרת יותר חלחול, לא תמיד נכונה בטח לא במקרה הזה. הסיכוי לפגוע באיכות האקוויפר התחתון (ובמקומות האלה האקוויפר התחתון גבוה מאד) היא יותר גבוהה.

ראובן לדיאנסקי: השארת שטח לחלחול זה התרוץ ליצירת שטח פנוי לשתילת עצים וצמחיה.

מס' החלטה	התוכן
28/08/2024 2 - - '24-0016	תא/תעא/תמ"ל3001(110) - מגרש 110, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

אודי כרמלי: זה נעשה בדיוק לפי דרישתכם. מה האיזון בין אדמה לארץ ובין אדמה יחסית מונמכת קומה מונמכת של חניון שמאפשרת שתילה. החילחול מקבל פתרונות יותר טובים בתכסיות גבוהות יותר אבל השיקול הגדול שלנו של צמחיה.

ראובן לדיאנסקי: כמי שמוביל את תכנון הבר קיימא, השאיפה שלי שהנחיות הועדה בהמשך יהיו 25%. זה המקום להרחיב במקום שבונים עיר חדשה.

אודי כרמלי: יש משמעות בינויות גבוהות מאד. להגיע לתכסית של 25% עם תכסית מבנה קיים ועם תשתיות חניה, המשמעות היא ירידה לעומקים גבוהים יותר במרתפים. המשוואה הזו ברגע שתראה את המשמעות של זה, תבין שהטענה הזו לא נכונה. אנחנו מנסים להגיע לאיזון מושכל ולא כל דבר הנדסה תאורטית יכולה לפתור.

ראובן לדיאנסקי: הפתרון להוריד חלק ממרתפי החניה. מלי פולישוק: מה זה ירוק מחוץ לקו הכחול.

גיל פישביין: יש עוד מגרש והוא יישאר ירוק. הרעיון היה שהירוק שלנו ושל השכנים יהיו לשטח אחד מלי פולישוק: זה נראה יותר מאסיבי והאם יש הפרדה כי נראה שזה רצף של בינוי בלי הפסקה.

גיל פישביין: כל הבינוי במתחם הוא מלווה את הרחובות ועוטף אותם ומייצר בעצם פנים ויש מעברים. ליאור שפירא: יש מעברים.

אורנה ברביבאי: מה גובה הבניין הכי גבוה במתחם הזה? גיל פישביין: 15, 15, ו-8 קומות.

אודי כרמלי: הנחיות שלנו הם ברורות שאושרו בוועדה המקומית אלה הם הנחיות. גיל פישביין: ההנחיות מאד נוקשות, הבניה הירוקה קבלה התייחסות גם באיסוף אנרגיה וכל הנושא הירוק.

זהר שמש: התבע הגדירה יעדים מאד גבוהים כל מגרש באשכול מתחייב לייצר 10% מצריכת אנרגיה חזויה. חומרי גמר, יש פה דגש מאוד גדול כבר מהתב"ע והפרויקט עומד בה.

ראובן לדיאנסקי: להבא שיש פרויקטים עם היבטים בת קיימא להביא ולהציג למי שממונה בתחום.

### **בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

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 לרבות חיבור למגרש 109
4. סיום תאום מול היחידה לתכנון בת קיימא
5. סיום תאום מחלקת איכות הסביבה
6. סיום תאום לנושא מערכות טכניות בתחום הפיתוח וחזית המבנים
7. הצגת עמידה בהנחיות מהנדס העיר לעיצוב רובע שדה דב- יוני 2022
8. יש לעמוד בכל הוראות התכנית הראשית בהתייחס לכל נושאי התשתיות.
9. יש לתאם פיתוח בהיקף המגרש- רחובות ופארקים
10. סיום תיאום מול חברת CPM
11. יש להשלים מול יועץ התחזוקה- נספח תחזוקה

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן, דיבי וינשטיק, דודו לניאדו.