

התוכן	מס' החלטה
7077 תא/תעא/4555(1) - "מרחב יצחק שדה מזא"ה" חלקה 53 גוש 7077 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	27/07/2022 28 - - '22-0022

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

התכנית הראשית תא/4555 חלה על שני מגרשים:

מגרש- מס מהתכנית -בין הרחובות:

בצפון – רחוב יצחק שדה

בדרום – רחוב ישראל טל (1185)

במערב – רחוב מנחם בגין

במזרח – רחוב המסגר

מגרש 53 מס לפי התכנית הראשית מעונות עובדים א' מאז"ה:

ברחוב מאז"ה 63-65

תכנית העיצוב חלה על חלקה 53 גוש 7077 בלבד שהינו המגרש הדרום מערבי במרחב יצחק שדה אשר

גובל ב:

בצפון- חלקה 52 בגוש 7077

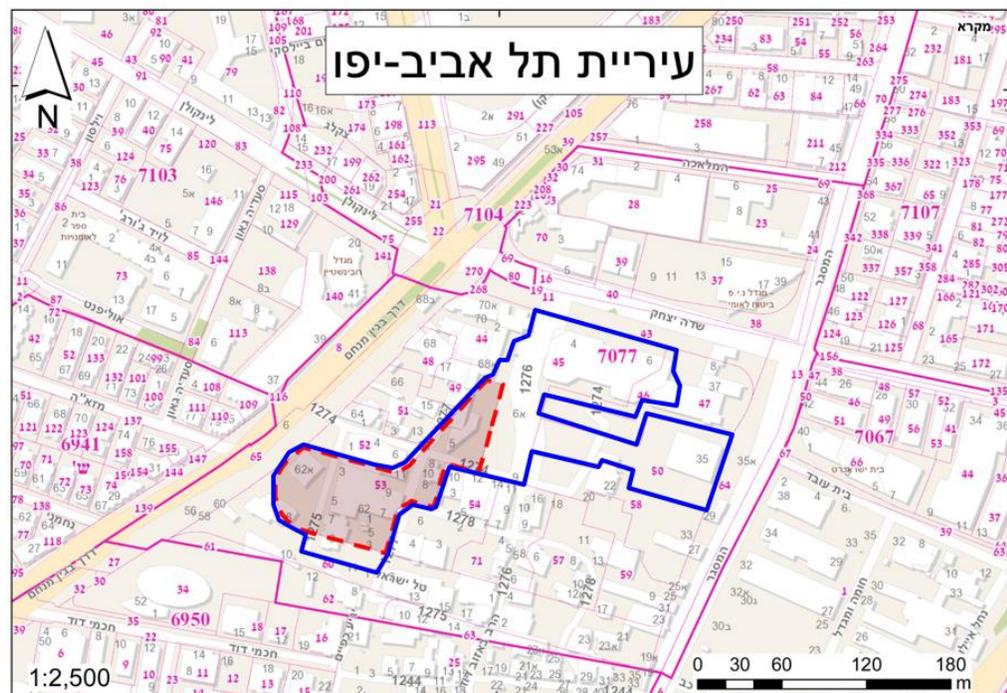
בדרום- רחוב ישראל טל (1185)

במערב- רחוב מנחם בגין

ובמזרח- חלקה 54 בגוש 7077

**כתובת:**

רחוב מנחם בגין 62



התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6941	לא מוסדר	חלק	42	
7077	מוסדר	חלק	53, 50, 45-46	60

### שטח התכנית:

23.817 דונם

**שטח חלקה 53** מחולק לשני תאי שטח: A100 בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, B100 בייעוד שטח פרטי פתוח. שטח תא שטח A100: 7.420 דונם

### מתכננים:

**אדריכל התכנית:** אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
**מתכנן פיתוח ונוף:** אורבנוף סטודיו  
**יועץ בנייה ירוקה:** אמפיביו בע"מ  
**מתכנן התנועה:** דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ

### יזם:

אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת בע"מ ח.פ. 540292117

### בעלי הקרקע בחלקה 53 בלבד:

אומנינט תל אביב 1 שותפות מוגבלת. מ.ש. 550230478  
אומנינט תל אביב 2 שותפות מוגבלת. מ.ש. 550230486

### מצב השטח בפועל:

מגרש חניה מכורכר משולב במשטחי אספלט, דרכי אספלט משובשות. אתר בניה של הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה. החלקה גובלת בתחנת קרליבך במפגש הקו האדום והירוק של הרק"ל. כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה, למעט קצה תקרת המנהרה.

### מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה – תא/4555' מתחם יצחק שדה- מאז"ה" (להלן "התכנית הראשית"): התכנית חלה על חלקות 45-46, 50, 53 וחלק מ 60, בגוש 7077, וחלקה 42 בגוש 6941, מתוקפה נבנו מבנים למסחר ותעסוקה בחלקות 45, 46 ו 50.

**תכנית עיצוב זו חלה על חלקה 53 בלבד שהיא החלקה היחידה שאינה מבונה בתחום תכנית תא/4555.**

תכנית תא/4555 קובעת על חלקה 53 בסעיף 4.1 (ז) ובסעיף 4.4 (ב) כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הועדה המקומית.

### מצב תכנוני מוצע:

זכויות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית התקפה "מתחם יצחק שדה- מאז"ה" תא/4555.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

### עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. הוראות והנחיות עוצב אדריכלי ופיתוח סביבתי עבור חלקה 53, תאי שטח A100 ו B100, בדבר חלוקת נפחי הבנייה והשימושים למגדל בן 42 קומות (קרקע + 40 + גג כפול). קומת הקרקע מתוכננת לשימושי מסחר, שטחים ציבוריים, לובאים ושימושים נלווים. מעל קומת קרקע גבוה מבנה מסד בן 4 קומות למבנה ציבורי, קומת מעבר למבנה הציבורי ומרפסת גג לשימוש הציבורי. מעל כל זאת מגדל בן 35 קומות למגורים, וקומת גג טכני כפולה. סה"כ מתוכננות עד 268 יח"ד.
2. קביעת עקרונות לנושא חומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
3. הוראות בדבר הפיתוח של השטחים הפתוחים, אופן התחברות והרחבת הרחובות הגובלים, פיתוח שטח השפ"פ "יצחק שדה" (בתחום חלקה 53), מתן הוראות בדבר נטיעת עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח.
4. הוראות בדבר מיקום חניות וכניסת רכבים למגרש.
5. הנחיות לשטחי הציבור הבנויים לרבות בית הספר ואולם הספורט ככל שיוקם. מבנה הציבור יתוכנן כיחידה עצמאית, מופרדת מבחינת השימושים, המערכות הטכנית, חדרי המדרגות, מעליות וכיו"ב.
6. קביעת הנחיות לבניה ירוקה ולתכנון בר קיימא.
7. קביעת הוראות לנושא חלחול וצמצום תכסית הבינוי בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
9. מתן תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ותעודת גמר.

### תא שטח A100 ביעוד מגורים, מסחר ומוסדות ציבור:

- א. בינוי:  
מגדל בן 42 קומות (קרקע + 40 + גג כפול)
- ב. שימושים:  
קומת קרקע: מסחר, שימושים ציבוריים, לובי ושימושים נלווים לשימושי המגורים.  
מבנה מסד בן 4 קומות (4-1): שימושים ציבוריים - בהם יותרו שימושי חינוך, רווחה וקהילה, ספורט, תרבות ומשרדים עירוניים. שטחי הציבור בהיקף של 9500 מ"ר.  
קומת ההפרדה (קומה 5): בנוסף לשימושים שהוזכרו במבנה המסד, ניתן יהיה למקם שימושים טכניים, יציאה לגג העליון של שטחי הציבור, פעילות חוץ של מבנה הציבור וכיו"ב. יתאפשר הקמת "גג ירוק" על גבי מבנה המסד בו תותקן אדמה גננית, כך שיהווה חצר מגוננת לשטחים ציבוריים, חצר בית ספר, חצרות גני ילדים וכיו"ב.  
קומות 40-6: מגורים ושימושים הנלווים להם.  
קומת גג- (קומה 41): שטחים טכניים כגון חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים. במסגרת הגובה המקסימלי המותר ובהתאם לתכנית הראשית.
- זיקות הנאה:  
בכל השטחים הלא מבונים בתחום המגרש, תרשם זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע, אשר יתוכננו ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים.
- ג. מרתפים וחניה:  
מתוכננים 4 מפלסי מרתפי חניה. הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית תא/3319 ותא/4555, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. השימושים בתת הקרקע יהיו לפי תכנית ע'1 ולפי תכנית תא/3319. המרתפים ישמשו לחניית כלי רכב, חדרי טכניים, מערך חדרי לקליטה

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

וטיפול באשפה, חצר פריקה וטעינה, חדרי שירות, חדרי אפניים ומחסנים. כמו כן, ימוקם מועדון בריאות הכולל בריכת שחיה לטובת דיירי המגדל.  
מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי.  
בתחום מרכז השפ"פ, מעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית, לא מתוכננת בניה בתת הקרקע.  
כניסת הרכבים לכביש הטבעת ההיקפית התת קרקעי תהיה מרחוב ישראל טל ותהיה משותפת למגרש זה והמגרש הסמוך (ממזרח, 1C).  
תקבע זיקת הנאה הדדית לטובת שימוש בכניסה/יציאה בין כל המגרשים במרחב.  
נושא מיקום הרמפה נמצא בבדיקה מול המגרש הסמוך והגורמים המקצועיים וייקבע סופית כתנאי לחתימה על התכנית.

#### **תא שטח B100 ביעוד שפ"פ:**

- בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים.  
בהתאם לתכנית תא/3319 תותר פעילות ציבורית.
- א. החלק הדרום מערבי של השפ"פ בחלקה 53, הינו שטח הנמצא בתחום תת"ל 71 ב', בייעוד "תחנה תחבורה ציבורית". בתחום שטח זה יחולו הוראות התכנית תא 3319 והיו כפופים להוראות ומגבלות תכנית תת"ל 71 ב'.
  - ב. במידה ויתוכן חדר טרנספורמציה בשטח השפ"פ לא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. ככל שיוקמו חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, אלו יוקמו בתת הקרקע, ולא יבלטו מעל פני השטח.
  - ג. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה מרוכזת של בני אדם.
  - ד. תכסית הצל הרציף בתחום השפ"פ לא תפחת מ-40%.
  - ה. בתחום מרכז השפ"פ שבתחום תכנית תא/4555, יבוטלו מקומות החניה הציבוריים שנקבעו בתכנית תא/3319.

#### **טבלת נתונים:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

תכנית תא/4555 – 'מתחם יצחק שדה- מאז"ה'	נתונים	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 18,774 מ"ר עיקרי למגורים</li> <li>● 8,000 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור</li> <li>● 1,346 מ"ר עיקרי למסחר ומשרדים</li> </ul>	מ"ר	שטחים עיקריים
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 7,509 מ"ר שירות למגורים</li> <li>● 1,500 מ"ר שירות למבנים ומוסדות ציבור</li> <li>● 538 מ"ר שירות למסחר ומשרדים</li> </ul>	מ"ר	שטחי שרות על קרקעי
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 31,885 מ"ר מתחת למפלס הכניסה- שטחים המיועדים יחד לכל השימושים בחלקה 53. (תאי שטח A100 ו B100)</li> </ul>	מ"ר	שטחים תת קרקעיים
<ul style="list-style-type: none"> <li>● מס יח"ד -268 יח"ד.</li> <li>● שטח דירה ממוצעת יהיה כ 70 -מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>● תמהיל יח"ד : (ע"פ התב"ע)</li> <li>● 35% דירות קטנות שטח עקרי מירבי 55 מ"ר/יח"ד .</li> <li>● 35% דירות בינוניות שטח עיקרי מירבי 75 מ"ר /ליח"ד</li> <li>● 30% דירות גדולות</li> <li>● ע"פ התב"ע, בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להמיר עד 10% בין סוגי הדירות המפורטות בתמהיל הנ"ל.</li> </ul>		תמהיל
<ul style="list-style-type: none"> <li>● <u>למגורים</u>: עד 14 מ"ר לדירה. סך המטרים לפי מס' הדירות X 12 מ"ר = עד 3,216 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף למניין השטחים העיקריים המותרים.</li> </ul>	מ"ר	מרפסות
<ul style="list-style-type: none"> <li>● סה"כ 42 קומות : קרקע +4 קומות מסד למבנה ציבורי +קומת הפרדה למבנה ציבור +35 קומות למגורים +קומת גג טכנית כפולה.</li> <li>● מס' קומות מתחת לקרקע לפי תכנית תא3199, עד 5 מרתפים ולפי ע'1.</li> </ul>	קומות	גובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 155 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ועד 180 מ' מעל פני הים.</li> </ul>	מטר	
85% משטח חלקה 53. (A100 ו B100)		תכסית מרתפים

#### הערות:

1. אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בהוראות התכנית הראשית או סטייה מתקנות התכנון והבנייה. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.
2. שטח קומת מגורים לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות)
3. תותר תוספת גג / פרגולה בקומת הפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים וזאת בהתאם לחוק לנושא חישובי שטחים.
4. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו ככל הניתן עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ- 70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע לכיוון רחוב 1185 והחזית המערבית לרחוב מנחם בגין, למעט חזית הכניסה למבנה הציבורי ולובי המגורים. חזית המסחר בקולונדה הפונה לדרום לרחוב 1185, תהיה בעומק של לפחות 5 מ'.
5. בשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור, במקרים בהם נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשירות ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לעיקרי ולהיפך.

**הדמיות המבנה:**

הדמיה מכיוון דרום מערב



הדמיה מכיוון דרום



הדמיה מכיוון מערב, מרח' מאז"ה



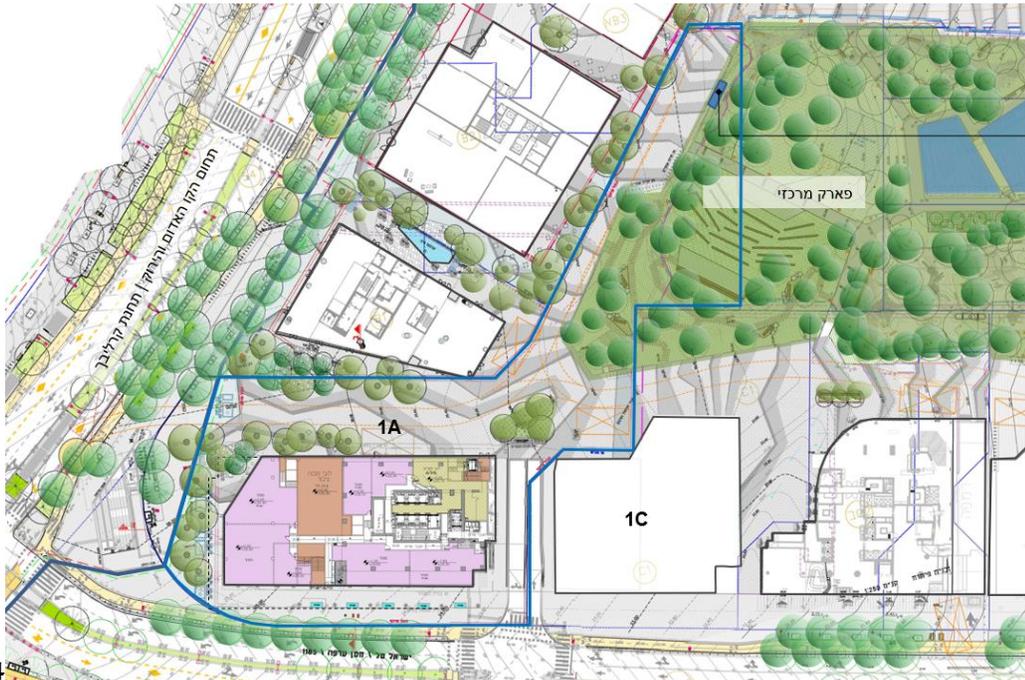
**תכנית פיתוח השטח:**

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

חלופה א': רמפה למרתפים ולדרך התת"ק 2 נתיבים בחלקה 53



חלופה ב': רמפה למרתפים ולדרך התת"ק ההיקפית 2 נתיבים, אחד בחלקה 53 ואחד בחלקה 54



חלופה נוספת: בשלב א' תוקם רמפה של שני נתיבים בחלקה 53 כולל קביעת זיקת הנאה למעבר רכבים לכל המגרשים ובשלב הקמת המבנה בחלקה 54 ייקבע מעבר ציבורי רגלי מהרחוב לשפ"פ ברוחב שלא יקטן מ 6 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

## 2. העיצוב האדריכלי

### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

#### א. תאור כללי:

מגדל בן 42 קומות המורכב ממבנה מסד ציבורי בן 5 קומות (קרקע+4) ומעליו 37 קומות למגורים (ק. הפרדה +35 קומות מגורים +קומת גג טכני כפולה). המגדל מיועד לשימושים של מגורים, שטחי ציבור, מסחר.

#### ב. גובה המבנה, מספר קומות ומפלסים:

- קומת הקרקע: 6.0 מ' ברוטו מפני המדרכה
  - קומות הבסיס 1-4: עד 4.5 מ' ברוטו. בהתאם לתכנית. בתחום קומות הבסיס יותר גובה קומה כפול עבור שימושים שונים לרבות אולם ספורט, חצרות מקורות, אודיטוריום וכיו"ב או עפ"י תקנים עירוניים שיחולו בעת הוצאת היתר הבניה.
  - קומת הפרדה – עד 6.0 מ' ברוטו.
  - קומות עליונות (40-6): גובה קומה ברוטו מירבי 3.5 מ', למעט קומת המגורים העליונה, שגובהה יהיה עד 5 מ'.
  - קומת גג כפול: כ 6.0 מ'.
- סה"כ גובה הבניין יהיה עד 155 מ' מדוד מפני המדרכה לצד רחוב מנחם בגין. 180 מ' מעל פני הים.

#### ג. קווי בנין:

קווי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/4555:  
לרחוב 1185 (לדרום):  
 4 מ' למבנה המסד ו-8 מ' למגדל. 8 מ' עבור זיקת הנאה בק.ק.  
לחלקה 54 (למזרח):  
 0 למבנה המסד, ו 8 מ' למגדל. בכפוף לתאום עם החלקה הסמוכה ממזרח לנושא הנסיגות מגבול המגרש.  
 לנושא חלופת הרמפה ובהתאם לחלופה שתבחר ייקבעו הנסיגות לכיוון מזרח:  
 במידה וכל הרמפה (שני נתיבים יהיו בחלקה 53 המסד להגיע לגבול המגרש המזרחי ולקרות את כל הרמפה. במידה והרמפה מפוצלת בין שני המגרשים (נתיב בכל מגרש) תדרש נסיגה של 2 מ' מגבול המגרש המזרחי.  
לכיוון השפ"פ, תא שטח B100, (לצפון):  
 3 מ' לבנייה המרקמית ו-1 מ' למגדל.  
לרחוב מנחם בגין (מערב):  
 0 מ' למבנה המסד, כמסומן למגדל, וכמסומן לזיקת הנאה בק.ק.  
 בקומת הקרקע יהיו קולונדות/ מעברים מקורים עם זיקת הנאה. לדרום תהיה קולונדה ברוחב 5 מ' (במקום 4 מ' המסומנים בתשריט) ההרחבה נעשית על מנת לאפשר רוחב מדרכה גדול. כמו כן לא יוצב עמוד בפינת המבנה המערבית על מנת לאפשר מעבר חופשי והרחבת המדרכה לרחוב ישראל טל ולרחוב בגין ממערב מעבר מקורה ברוחב 4 מ' לפחות, כמסומן בתשריט.  
 יותר לבנות מרתפים, עד תחום קווי המגרש ובלבד שיוותרו 15% פנויים מבינוי מעל ובתת הקרקע חופף. לא תותר בניית מרתפים בתחום מרכז השפ"פ.

### 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

#### א. חומרים:

חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרי הגמר יהיו בהירים ובעלי רפלקטיביות מירבית של 14%, ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה.

#### ב. מרפסות:

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.
- בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות. לא מתוכננות "מרפסות מדלגות".
- יותר פתרון תליית כביסה בתחום מרפסות הדירות. פתרון תליית כביסה יהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה. השטח אשר יוגדר לתליית כביסה במרפסת, יוסתר באופן שישתלב בעיצוב המרפסת, ובעיצוב הכולל של החזית.
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש שיטחי הציבור, וכן למתקנים ומערכות טכניות. תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה.
- בקומת המגורים העליונה מתוכננות מרפסות גג פרטיות ובתנאי שכל דרישות הבניה הירוקה מולאו והותקנו כל המתקנים הנדרשים לייצור אנרגיה ואגירת מי גשם.

#### ג. הצללות וסגירות חורף:

במידה ויהיו סגירות חורף, כל הפרטים והחומרים יהיו תואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

**לא יותרו סגירות חורף בקולונדה הדרומית היות והמדרכה צרה ומרחב ההליכה מוגבל**

#### ד. שילוט:

בתחום החזיתות המסחריות יוגדר תחום המיועד לשילוב שילוט בויטרינה או בבינוי הצמוד בגובה שמעל גובה דלתות הכניסה לחללים המסחרים. השילוט יאושר על ידי הוועדה לשילוט עירוני ויתואם עם מנהלת מרחב יצחק שדה.

#### ה. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. למעט בגג העליון של המגדל. בגג מבנה המסד, תותר תוספת גג / פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות. שטחי בינוי (עיקרי ושירות) ככל שידרשו למטרה זו יהיו בנוסף למניין השטחים המותרים, בשטח נוסף של עד 950 מ"ר בהתאם לתקנות החוק לחישובי שטחים.

#### ו. תאורה אדריכלית:

בהתאם להנחיות ולמדיניות הוועדה המקומית. לא תותר תאורת הצפה.

### 2.3 קומת קרקע/ קומת כניסה

#### א. שימושים:

מסחר, לובי למגורים, לובי ושטחים לשימוש מבנה הציבור ושימושים נלווים לכל אלו לרבות שטחים טכניים ותפעוליים.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

#### **ב. כניסות:**

כל הכניסות יהיו במפלס המדרכה הגובלת. לא יותרו רמפות בתחום המדרכות או בתחום זיקת ההנאה למעבר ושימוש הציבור.

הכניסה למבנה המגורים מתוכננת מלובי שבקומת הקרקע הפונה למעבר הצפוני המוביל לשפ"פ המרכזי. הכניסה לשטח מבנה הציבור תהיה מלובי הפונה גם הוא למעבר לשפ"פ המרכזי בצפון. שטחי הציבור הבנויים יתפקדו כחלק ממערך הבינוי הכולל במרחב, עם כניסות ויציאות נפרדות. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות ולשפ"פ. בנוסף, יהיו כניסות למעברי שירות אל אחורי המסחר, בכדי שכל מערך התפעול, אספקה ופינוי מהמסחר לא יעשה, ככל שניתן, דרך חזיתות המסחר.

שטחי המסחר בקומת הקרקע יהיו עם חזיתות פעילות בהיקף המבנה לצד הרחובות והשטחים הפתוחים. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ-70% מאורך החזית המבונה בקומת הקרקע לכיוון רחוב ישראל טל ולרחוב בגין (למעט חזית הכניסה למבנה הציבורי ולובי המגורים) לפי סעיף 4.1.2 ה'.

#### **ג. כניסה למרתפים:**

נושא רמפת הכניסה והיציאה לכביש הטבעת יתואם סופית לפני חתימה על תכנית העיצוב ובכפוף להסכמים בין היזמים של חלקה 53 ו-54.

מוצעות שתי חלופות:  
חלופה אחת בשני שלבים:

בשלב א' תתאפשר כניסה ויציאת רכבים, לרבות רכב תפעולי ואשפה אל המרתפים, ברמפה משותפת המובילה אל המרתפים והדרך התת קרקעית ההיקפית, "המנהרה"/ "כביש הטבעת", הרמפה תבוצע במרתף העליון של מגרש 53 וירשמו בזיקת הנאה למעבר רכב לכלל משתמשי המרחב.

בשלב ב' – יבוצע נתיב כניסה נוסף ברמפה ממגרש 54 ויבוטל נתיב הכניסה כך שיוותר נתיב אחד בלבד (נתיב היציאה) בחלקה 53, זיקות ההנאה לכלל משתמשי המרחב יירשמו בהתאמה.

בחלופה זו מבנה המסד ייסוג בשני מ' מגבול המגרש המזרחי

חלופה שניה בשלב אחד- רמפת כניסה ויציאה בשני נתיבים סה"כ במגרש 53 ומעבר הולכי רגל ברוחב של כ 6 מ' בחלקה 54- מותנה בהסכם בין היזמים. בחלופה זו מבנה המסד יוצמד לגבול המגרש ויקרה את כל הרמפה לכל רוחב המבנה.

בשתי החלופות תסומן זיקת הנאה לכניסה ויציאת רכבים לכל משתמשי המרחב ועמדות הבידוק לחניונים ימוקמו בקומת המרתף העליונה.

כניסת/ יציאת החונים בחניון לצרכי מבנה הציבור תעשה במעליות יעודיות למבנה הציבור.

#### **ד. אפניים:**

חדרי אופניים ו/או חניות אופניים יוסדרו במסגרת תכנון קומות המרתף. תתוכנן מעלית יעודית לאופניים לקומות החניונים. כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בלבד, ולא בתוך המבנה, כמופיע בנספח התנועה שיאושר ע"י אגף תנועה. מס' מקומות החניה עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.

### **2.4 נגישות**

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

### **2.5 תנועה:**

התכנון כולל 4 קומות מרתף. בשטח תאי שטח A100 ו B100, כולל השטח שמתחת לכביש המנהרה, למעט 15% משטחי תאי שטח אלו, אשר יהיו פנוים מכל בניה מעל ובתת הקרקע חופף.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

- בשטח שבמרכז השפ"פ, בלב כביש המנהרה, לא יבנה חניון תת קרקעי. זהו שטח המיועד לניהול מי נגר, לחילחול, השחיית מי נגר, נטיעות ופיתוח.
- בקומת מרתף עליונה, חצר פריקה וטעינה ואשפה לשימוש מבנה הציבור, המסחר והמגורים. וכן, ימוקמו חניות לטובת מבנה הציבור, עם בידוק נפרד. חניות אלו ישמשו גם לצרכי הורדה והעלאת נוסעים למבנה הציבור. לא יוקצו מפרצי העלאה והורדת נוסעים בפיתוח. כפי שמופיע בנספח התנועה שיאושר ע"י אגף תנועה.
- קומות מרתף 2-, 3- ו 4- ישמשו למתקנים טכניים ולחניה.
- ע"פ התב"ע (4555), 20% ממקומות החניה בתחומי תאי השטח הפרטיים יהיו לא מוצמדים.
- תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. (לפי סעיף 6.1 ב')
- חניות אופנועים ואופניים לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר.
- חניות האפניים ימוקמו במתקני אפניים במרתף 2-, ויתרת חניות האפניים ימוקמו בפיתוח.
- רחבת כיבוי אש תמוקם במעבר הצפוני לטיילת הפארק, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לטיילת לכל המגרשים במתחם.

## **2.6 מערכות טכניות:**

### **א. חדרי החשמל:**

חדרי החשמל המרכזיים, שני חדרי גנרטור, ותחנת שנאים של חח"י, ממוקמים במרתפים במפלס 1- ו 2- באזור המזרחי של המגרש, משני צידי רמפת הכניסה. פתרון האוורור, הכנסת אויר וציוד לחדרים אלו, יעשה בדפנות הרמפה, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

### **ב. מאגרי המים:**

לשתייה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון של המגדל. באם יידרשו מאגרי מים למבנה הציבור הם ימוקמו בנפרד, על גג מבנה המסד.

### **ג. קולטי השמש:**

בפריקט תתוכנן מערכת אנרגיה סולרית, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש. האנרגיה הסולרית תשמש ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום.

### **ד. מערכות מיזוג אוויר:**

מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. עיצוב חזית זו יאושר על ידי אדריכל העיר לנושא החומריות ונראות אזורים אלו תוך רגישות לנצפות חזית זו מהעיר.

יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והש"ע של המגורים יותקנו בגג העליון. יחידות קירור המים (צ'ילרים) וכל מפוחי ש"ע וא.צ. של המבנה הציבורי ושל המסחר, ימוקמו על גג מבנה המסד, בצידו המזרחי, ויוסותרו ע"י גג מאוורר. להפרדה ויזואלית ואקוסטית מהמגורים. הכל בכפוף לתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף מבני ציבור.

### **ה. איורור חניונים ושטחים מסחריים:**

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

פליטת אויר מהמרתפים, ופתחי שחרור עשן ישולבו במעטפת הבניין, בצידי פלנוס שבתקרת הרמפה. פליטת האויר ושחרור העשן יעשו בגובה של 5 מ' ממקום שהיית אדם בפיתוח, ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה תוך בחינת הנושא ביחס לתכנון השטחים הציבוריים.

הכנסת האויר הצח למרתפים תעשה בסבכות דריכה, במפלס הפיתוח וישולבו בערוגות בפיתוח, או באזורים ניסתרם ובחזיתות. בכפוף לאישור אדריכל העיר לנושא לצמצם ולשלב בבינוי. מנדפים מהמסחר יעלו אל הגג העליון של המגדל, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגוזו גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון של המבנה. במידה ויוחלט על חלופה א' לנושא הרמפה יינתן פתרון שונה מהמוצג לאיוורור המרתפים וזאת על מנת לא לאוורור את המרתפים לכיוון המעבר הציבורי.

#### ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

שני דחסנים נתיקים הכוללים מהפכים למיכלי 360 ליטר + 2 שוטים, ימוקמו בחדר אצירה מרכזי במפלס 1-. וכן חדר לדחסנית קרטונים. וכן, מתוכננים 3 חדרי מיחזור במרתף 1- עבור מסחר, מגורים ומבנה הציבור.

שני שוטי האשפה ימוקמו בחדרי פינוי קומתיים לכל גובה קומות המגדל. + חדר טכני עליון מעל קומת האיכלוס האחרונה. כל זאת בהתאם לאישור של אגף התברואה.

#### ז. הנחיות אקוסטיות:

ע"פ התב"ע (4555), תנאי למתן היתר, הוא הכנת דו"ח אקוסטי, שיתייחס לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות בבניינים, הפחתת רעש כבישים, רעש ממבני ציבור וכן לרעש הצפוי משלבי העבודה השונים. ויכלול את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה בחוקים ובהוראות הרלוונטיים. יידרש מיגון אקוסטי דירתי לכל דירות הפרויקט כך שמפלסי הרעש לא יעלו על 40 דציבל עם חלונות סגורים.

במוסדות חינוך, בי"ס/גני ילדים - מפלס הרעש לא יעלה על 35 דציבל בשעות שיא הרעש עם חלונות סגורים.

תהיה התייחסות אקוסטית לחצר המשחקים המתוכננת על גג מבנה הציבור ולחללים הציבוריים המתוכננים גם להפחת רעש תחבורה וגם להפחת רעש מהפעילות בהם ושהיית ציבור גדול בו זמנית.

#### ח. בריכות שחיה:

בקומת המרתף העליונה ימוקם מועדון בריאות לטובת המגורים הכולל בריכת שחיה. הבריכה תהיה מוארת באור טבעי, ע"י שורת סקויליטיים שימוקמו במפלס הפיתוח לאורך הקולונדה בחזית הדרומית לרח' 1185. כל מערכות הבריכה ימוקמו במרתפים.

כמו כן, תתאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות במרפסות הגג של קומת המגורים העליונה. ובגג העליון של המגדל. ובתנאי שלא יפגעו בחזות המבנים ולא תידרש הגבהת מעקות או סגירתם לטובת מיקום בריכות אלו.

תכנון בריכות השחיה בתת הקרקע באזור שטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף ט בתב"ע תא / 4555 לפיו "בריכות שחיה לא תמוקמנה מעל ומתחת לבית הספר או לקומות הציבוריות"

#### י. כיבוי אש:

רחבת כיבוי אש תמוקם במעבר הצפוני לטיילת הפארק, כחלק ממערך כניסת רכבי כיבוי אש לטיילת לכל המגרשים במרחב.

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

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

#### יא. 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 בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

#### 2.7 בניה בשלבים

הבניה תעשה בשלב אחד

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים וזיקת הנאה

א. כללי:

מגרש 53 מהווה חוליה במכלול המגרשים במרחב יצחק שדה, ומהווה רצף אינטגרלי של פיתוח כל המרחב. בלב המרחב פארק מגוון, ללא בניה תת קרקעית, המיועד לגינון, צמחיה, נטיעת עצים, השחיית וחילחול מי נגר. מתוכננת דרך היקפית תת קרקעית, "המנהרה", המחברת את כל המגרשים בתחום התכנית הראשית. המרחב יתן מענה לכלל הציבור למגוון פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ופנוי, יכיל מעברים לציבור, גינון, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. השטח הפרטי הפתוח נגיש משלושת המעברים הראשיים, אחד מהם עובר מצפון למגדל, בין חלקה 53 לחלקה 52. כניסה זו תהיה מרוצפת, משולבת בצמחיה, עצים וצל, ופינות ישיבה. באזור הדרומי למגדל, הפונה לרח' ישראל טל (1185), מתוכננת קולונדה, הממשיכה את רצף קו הקולונדות של כל המגרשים לאורך רחוב זה. לאורך קולונדה זו מתוכננים סקיילייטים במפלס הפיתוח, לרווחת בריכת השחיה במרתף. תכנון הפיתוח של רח' ישראל טל (1185), כולל שביל אפניים ושדרת עצים כפולה מלווה (משני צידי שביל האפניים הפונה אל הכביש). החלק הדרום מערבי של חלקה 53 (מגרש B100 בייעוד שפ"פ), גובל בתחנת רכבת קרליבך של הקו האדום והירוק של הרק"ל. שטח זה נמצא בתחום תת"ל 71 ב' בייעוד "תחנה תחבורה ציבורית" התכנון נעשה בתיאום עם תכנון הפיתוח והביצוע של עבודות שדרת הקריה המבוצעות בהיקף המבנה, לאורך רחובות בגין וישראל טל (1185) - בגבול עם חלקה 54 ינתן מעבר ציבורי בזיקת הנאה בצמוד למבנה או שכל המעבר ינתן בחלקה 54 - הכל בהתאם לחלופה שתקבע כתנאי לחתימה על התכנית. כל השטחים הפתוחים במגרש יסומנו בזיקת הנאה ויהיו פתוחים למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימי השבוע

#### ב. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

כל השטחים הפתוחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור. בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא. השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחיה, נטיעות וריהוט.

תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם כתנאי לחתימה על תכנית העיצוב עם הגורמים העירוניים ובהתאם להוראות בתא 3319. כל המרחב הפתוח בשטח התכנית 3319 מתוחזק על ידי החברה

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

המנהלת. תאום ואישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח יינתן ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה ולתחילת עבודות הבנייה.

#### ג. ריצופים:

כל חומרי הגמר בפיתוח יותאמו לפרטי הגמר של שידרת הקיריה והתכנון הנופי של כל תחום מרחב יצחק שדה. ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

#### ד. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים לאורך רחוב ישראל טל (1185) ולאורך רחוב מנחם בגין בהמשך לשבילי האופניים העירוניים. השביל הינו דו סיטרי, מחוץ לתחום הקולונדה והוא מלווה בשדרת עצים כפולה ככל שניתן בהתאם לרוחב המדרכה.

### 3.2 פיתוח השטח

#### א. נטיעות וצל:

ע"פ התב"ע 4555, תכנית הצל הרציף בתחום השפ"פ לא תפחת מ-40%. פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחיה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה, בני שיח, שיחים, ודשא.

#### הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים, במקומות בהם יש נטיעת עצים, יתוכנן בית גידול לעצים בעומק גנני של 1.5 מ' ברוטו לפחות, עבור אדמה גננית.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבות המרוצפות, תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.

#### ב. פיתוח השפ"פ:

הפיתוח כולל שבילים ומעברים מרוצפים לשימוש הציבור במפלס המדרכה בקומת קרקע וללא חסמים. גינון, עצי צל, אזורי ישיבה וחניית אפניים. במידה ויתוכננו מערכות טכניות, מתקנים הנדסיים או חדרי טרנספורמציה בתחום השפ"פ, הם ימוקמו בתת הקרקע, ובלבד שלא תהיה הפרעה לציבור ולאיכות האוויר במקום. לא יהיו פירי פליטת אויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה מרוכזת של בני אדם. פתחי הכנסת אויר צח למרתפים יהיו בסבכות דריכה במפלס פני הפיתוח, וישולבו בריצוף במקומות מוצנעים, בגינון, באדניות, ובחזיתות. הסבכות ימוקמו כך שבאזור היציאה מתחנת הרכבת לא יהוו חסימה להולכי הרגל. כל זאת יעשה בתאום ובאישור אדריכל העיר.

#### ג. נגר עילי:

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף בתחום המגרש (לרבות תחום השפ"פ) לטובת קליטת מי נגר, חילחול ונטיעות. בנוסף, יתוכננו פתרונות החדרה מאולצת ופתרונות השהיית מי גשם, או כל פתרון אחר, בכפוף לחו"ד הידרולוגית. בתכנון, 5 קידוחי החדרה באזור המערבי של המגרש. מי הנגר מורחקים מכניסות המבנים אל שטחי חלחול והשהיית מים בתחום המגרש.

#### 4. מאפייני בניה ירוקה:

##### 1. בנייה ירוקה

###### 1.1. תקינה לבנייה ירוקה:

יהיה על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

###### 1.2. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

##### 2. בינוי

###### 2.1. תכסית:

לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופפת ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול והשהיית מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. שטח קומת מגורים במגדל לא יעלה על 800 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות).

###### 2.2. חזית חמישית:

יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי). 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.

###### 2.3. שטחים פרטיים פתוחים:

כל השטח הלא מבונה ישמש כמרחב משותף לשימוש הציבור, בזיקת הנאה.

##### 3. ניהול מי נגר

פרק זה יתבסס על פרק ההמלצות של נספח ניהול מי הנגר שבוצע לתכנית, לפי תבנית לניסוח ההמלצות בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני, מנהל התכנון, מרץ 2021:

3.1. נפח הנגר המצטבר למיתון, שיהוי, ריסון וחלחול בתחום התכנית יהיה שקול לפחות לזה שנקבע בנספח ניהול הנגר.

3.2. 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.

3.3. מים ממרזבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

- החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית בתחום המגרש. מיקום מתקן החלחול ותכנונו ההנדסי יפורט בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 3.4. כל שטח הפיתוח במגרש ינוקז לשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית שיתוכנן כשטח הנמוך ביותר במגרש.
- 3.5. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
- 3.6. הגלשת עודפים מאזור ההשהיה המגרש תהיה לשטח ציבורי פתוח או למדרכה בהתאם לתשריט בנספח ניהול נגר. מיקום החיבור בין המגרש למרחב הציבורי ותכנונו ההנדסי יתוכננו בתכנית עיצוב ופיתוח.

#### 4. תשתיות אנרגיה

##### 4.1. תשתית תת קרקעית:

כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

##### 4.2. עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- 4.2.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-10% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 4.2.2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- 4.2.3. בחניות האופניים המיועדות לדיירי הבניין תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

#### 5. זיקת הנאה

- 5.1. בשטח זיקות הנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עזמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- 5.2. בתחום זיקות הנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- 5.3. תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת הנאה. פרט לשטח המרכזי של השפ"פ,
- 5.4. תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת הנאה.
- 5.5. בהתאם לתכנית תא/3319, בתחום השפ"פ בזיקת הנאה תותר פעילות ציבורית

#### 6. עצים ובתי גידול

- 6.1. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- 6.2. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

- 6.3. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- 6.4. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.4.1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- 6.4.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- 6.4.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- 6.4.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 6.5. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.5.1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- 6.5.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' ברוטו (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- 6.5.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- 6.5.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 6.6. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 6.6.1. 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.
- 6.6.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- 6.6.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- 6.6.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- 6.6.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

## 7. מים

### 7.1. חסכון במים

- 7.1.1. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

## 8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/14555 (1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

## **5. גמישות:**

שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

## **6. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ב. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
- ג. חתימה של הגורמים הבאים: החברה המנהלת, אגף שפ"ע, שידרת קריה, חברת נת"ע.

## **7. תנאים לתחילת עבודות:**

- א. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ב. אישור מה"ע או מי מטעמו לעניין הבטחת ביצוע השימור במבנים לשימור ברחוב מזא"ה 63, 65 בהתאם להוראות תכנית השימור

## **8. תנאי למתן היתר לאיכלוס:**

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים והמדרכות לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י אדריכל העיר בשיתוף עם צוות מרכז)

### **1. אישור תכנית העיצוב תוך :**

- 1.1. התייחסות למכלול השימושים בשפ"פ בהתאם לתכנית תא/3319.
- 1.2. נושאים לבחינת הוועדה המקומית ביחס לתכנית תא/4555 :
  - 1.2.1. סעיף 4.1.2 (ח) קובע כי בריכות שחיה לא תמוקמנה מעל ומתחת לבית הספר או לקומות הציבוריות. מוצע כי מיקום של מתקנים טכניים וגורמים מטרדיים רשות הרישוי לעת מתן היתר הבניה.
  - 1.2.2. סעיף 4.1.2 (ג) קובע כי בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להמיר עד 10% בין סוגי הדירות המפורטות בתמהיל :
    - התמהיל קובע 35% ובתכנית העיצוב מבוקש 34% דירות קטנות (שטח עד 55 מ"ר ליח"ד).
    - התמהיל קובע 35% ובתכנית העיצוב מבוקש 29% דירות בינוניות (שטח עד 75 מ"ר ליח"ד).
    - התמהיל קובע 30% ובתכנית העיצוב מבוקש 37% דירות גדולות.

### **2. התכנית תאושר סופית בתנאים הבאים :**

- א. תאום קו בניין מזרחי לכיוון חלקה 54 וקביעת חלופה תכנונית למיקום כניסת ויציאת רכבים תוך מתן אישור המגרש הסמוך, ככל שיידרש (באחריות היזם לקבל הסכמת הבעלים של המגרש הסמוך).
- ב. השלמת תאום מיקום הרמפה תוך מתן מעבר ראוי בקומת הקרקע הצגת אישור אגף תנועה לנושא זה.
- ג. נבחנת אפשרות לחיבור קומות המסד עם החלקה הסמוכה ממזרח. הנוזא יבדק ויתואם מול המחלקות העירוניות הרלוונטיות ויהווה תנאי לחתמיה על תכנית עיצוב.
- ד. הרחבת השטחים הציבוריים בקומת הקרקע על חשבון שטחי המסחר בהתאם לדרישות וסיכום עם גורמי העיריה לנושא תכנון והקמת השטחים הציבוריים.
- ה. תיאום השימוש והתכנון של השטחים הציבוריים עם היחידה האסטרטגית, אגף הנכסים, אגף החינוך, אגף מבני ציבור ואגף תנועה. תאום מיקום השימושים בקרבת השטח הציבורי בהתאם לדרישות התכניות החלות תא/3319 ותא/4555.
- ו. שינויים בחלוקת השטחים בין השימושים השונים כתוצאה מתיאום תכנון שטחי הציבור והמסחר, ככל שיהיו, לא יהו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.
- ז. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים : עיצוב החזיתות, חומרי הגמר במעטפת המבנה, פיתוח כולל התחברות לתכנון הרחובות, לאזור תחנת הרק"ל, לזיקות ההנאה והמעברים בהתאם לחלופת הרמפה שתקבע, מתן פתרונות להרחבת מדרכות על ידי ביטול עמוד בקולונדה, הוספת שורת עצים מצדו הצפוני של שביל האופניים, תכנון קומת הקרקע, פיתוח השפ"פ כולל בחינת צורך ואופן מיקום מתקנים טכניים בשטח זה, מיקום חניות אופניים וכדומה.

ח. אישור סופי של הגורמים הבאים לתכנון :

- אגף התנועה, מנהלת הרק"ל, אגף שפע, שדרת הקריה, נת"ע
- המחלקה לבניה בת קיימא, הרשות לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום מתקנים טכניים במרתף ובגג המסד ביחס לשטחי הציבור וכן הצגת נספח אקוסטי לשימוש הציבורי שיבחר כחלק ממסמך ההנחיות לתכנית העיצוב.
- היחידה האסטרטגית לתמהיל יחידות הדירור.
- מנהלת מרחב יצחק שדה לנושא התאמה לפיתוח מרכז השפ"פ ואחזקה של השטחים הפתוחים.

התוכן	מס' החלטה
תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077	-

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדין :

טל מלץ : חלקה 53 חסן ערפה ממוקמת ברחוב בגין פינת רחוב ישראל טל. התכנית הראשית כוללת 4 מגרשים בהם נבנו תאומי רובינשטיין וסקייטאוור ותוכנית העיצוב הזו חלה על חלקה 53 בלבד. התוכנית הראשית הצריחה את שימושי המגורים משלושת המגרשים הנוספים אל חלקה 53 אשר תוכננים מעל שטח ציבורי נרחב של 9500 מ' אשר ישמש כמבנה ביי"ס. משה צור : הפרויקט מאתגר בצורת המגרש. כמו כן, שילוב של ביי"ס בעיצוב מגדל מגורים לא פשוט. מנדי רוטברד : מציג את התוכנית.

אסף הראל : אבקש הסבר לחלק של החזיתות יש שם מעבר לבן איפה נכנסים כי זה לא ברור מה הגישות? אם יש אולם ספורט איפה הוא?

מלי פולישוק : כמה כתות יכולות להיכנס במבנה ציבורי של 4, אולם וכמה חניות ציבוריות יש? שושנה בר לב : מבנה הציבור נמצא בתכנון ותיאום פרוגרמה של ביי"ס 18 כתות מצוי עדיין בתהליך עבודה. בקשנו לאפשר 2 כניסות למבנה הציבור לצורך קליטת היקפי האנשים שהמבנה ישרת וכן לאפשרות מילוט. לצד הכניסה המרכזית, מתוך המעבר לשפ"פ, ניתן למקם חניית אופניים משום שהאזור יותר מוגן לכניסה וליציאה מבי"ס. אולם ספורט אמור להיות במבנה ונבחנת חלוקת השטחים הציבוריים בכל שטח מרחב יצחק שדה. בכוננתנו לאחד את מבנה המסד עם המגרש המזרחי. תכנון ביי"ס נמצא בשלבי עבודה מכיוון שלא מזמן התקבלה ההחלטה שהשימוש הציבורי יהיה ביה"ס כך שלא הוצג התכנון הסופי. החניונים מאפשרים הורדה והעלאה ויהיו חניות ציבוריות בתת הקרקע כ- 20 חניות. אסף הראל : האם יהיה מצב שאין לנו מקום לאולם והוא יהיה במקום אחר. או שבטוח יהיה מבנה אולם. שושנה בר לב : אולם ביי"ס הוא לא תלוי מגורים. כרגע מצויין שם אולם אבל יכול להיות שחלק מהפונקציות של בית הספר ישולבו במבנים אחרים באותו מרחב. אנחנו לא רואים שאולם יכנס למקום אחר אבל היות ואנחנו מתכננים להצמיד את מבנה המסד עם המגרש הסמוך ייתכן שיהיה יותר נוח למקם את האולם בחלקה הסמוכה בצמוד, היכן שאין גרעין של מגדל. מלי פולישוק : יש 3 קומות למרתפים לחניות למה אי אפשר לעשות עוד קומה 4- ושם יהיה אולם ספורט. אלי לוי : יש מספיק שטחים.

ליאור שפירא : היתה התחייבות שלכם שיהיה אולם תיקני. מאשרים את תוכנית העיצוב להפקדה אסף הראל : מתי נראה איך זה יראה סופית?

אודי כרמלי : בשלב ההיתר. אודי כרמלי : כדי להוציא היתר בניה צריך תוכנית עיצוב מאושרת. אם נתלה בעוד תוכנית עיצוב לא נוכל להוציא היתר בניה. תוכנית העיצוב מגדירה את היחס לקרקע, גישות, פיתוח ונפחים כך שהיא מראה את כל הנושאים האלה. אם בקומה 2 יהיו מעבדות זה לא ענינה של תוכנית עיצוב אלא היתר בניה. אם מישהו רוצה לראות את ההיתר לפני שהוא מגיע לוועדה נביא זאת לפני הוועדה אבל רצוי שלא לעכב את הליך אישור תוכנית העיצוב. זו לא מטרתה של תוכנית עיצוב כדי לקבע חלוקת שטחים, זו מטרתו של היתר בניה.

אסף הראל : אני רוצה לראות שנכנס שם ביי"ס. אודי כרמלי : כדי שלא נגיע למצב שתראו את תכנון מבנה הציבור בפעם הראשונה בהיתר בניה נכניס הנחיה להחלטה.

אסף הראל : אני מצפה מהצוות המקצועי לדעת איך מתקיימת החלוקה. אודי כרמלי : אנחנו לא יכולים להוציא היתר בניה שנוגד את תוכנית העיצוב. אבל מבקשים שלא לעכב פרויקט יזמי.

אסף הראל : שאלתי למה צריכים תוכנית עיצוב ליאור שפירא : מה חסר לך בתוכנית העיצוב אסף הראל : אני מצפה שבתוכנית עיצוב יבדקו שהכל נכנס טל מלץ : נבקש להדגיש שתסומן זיקת הנאה ברמפות הכניסה והיציאה מהחניה בתוכנית העיצוב. אודי כרמלי : נמליץ על אישור תוכנית העיצוב כפי שהיא לחפירה ודיפון ונביא לוועדה מסמך שמראה את תכנון פנים השטח הציבורי. מסמך זה יוטמע בהיתר הבניה על מנת שלא לעצור את תחילת העבודות. ליאור שפירא : נעשה חפירה בדיפון אבל נחזור עם הערות ליאור שפירא : מאמצים את המלצת מהנדס העיר, מבקש לעדכן את מנכ"ל העיריה בדיון שהתנהל ומאשרים את תוכנית העיצוב.

## בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 28) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתוכנית והחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בתנאים הבאים :

מס' החלטה	התוכן
-	תע"א/תא/4555(1) "מרחב יצחק שדה- מאז"ה" חלקה 53 גוש 7077

א. מכלול השימושים בהתאם לתכניות החלות.  
 ב. תמהיל יחידות הדיור בהתאם למבוקש.  
 ג. תאום קו בניין מזרחי לכיוון חלקה 54 וקביעת חלופה תכנונית למיקום כניסת ויציאת רכבים תוך מתן אישור המגרש הסמוך, ככל שיידרש (באחריות היזם לקבל הסכמת הבעלים של המגרש הסמוך).  
 ד. השלמת תאום מיקום הרמפה תוך מתן מעבר ראוי בקומת הקרקע הצגת אישור אגף תנועה לנושא זה.  
 ה. נבחנת אפשרות לחיבור קומות המסד עם החלקה הסמוכה ממזרח. הנוזא יבדק ויתואם מול המחלקות העירוניות הרלוונטיות ויהווה תנאי לחתמיה על תכנית עיצוב.  
 ו. הרחבת השטחים הציבוריים בקומת הקרקע על חשבון שטחי המסחר בהתאם לדרישות וסיכום עם גורמי העיריה לנושא תכנון והקמת השטחים הציבוריים.  
 ז. תיאום השימוש והתכנון של השטחים הציבוריים עם היחידה האסטרטגית, אגף הנכסים, אגף החינוך, אגף מבני ציבור ואגף תנועה. תאום מיקום השימושים בקרבת השטח הציבורי בהתאם לדרישות התכניות החלות תא/3319 ותא/4555.  
 ח. שינויים בחלוקת השטחים בין השימושים השונים כתוצאה מתיאום תכנון שטחי הציבור והמסחר, ככל שיהיו, לא יהוו שינוי מהותי לתכנית העיצוב.  
 ט. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים: עיצוב החזיתות, חומרי הגמר במעטפת המבנה, פיתוח כולל התחברות לתכנון הרחובות, לאזור תחנת הרק"ל, לזיקות ההנאה והמעברים בהתאם לחלופת הרמפה שתקבע, מתן פתרונות להרחבת מדרכות על ידי ביטול עמוד בקולונדה, הוספת שורת עצים מצדו הצפוני של שביל האופניים, תכנון קומת הקרקע, פיתוח השפ"פ כולל בחינת צורך ואופן מיקום מתקנים טכניים בשטח זה, מיקום חניות אופניים וכדומה.  
 י. הועדה המקומית מבקשת להציג את פירוט תיכנון החלק הציבורי לפני הוצאת היתר לחלק הציבורי בלבד. לפיכך, תוכנית העיצוב הכללית מאושרת וניתן להוציא היתר כולל לבנין למעט פירוט הפנים של מבני הציבור.

יא. אישור סופי של הגורמים הבאים לתכנון:

- אגף התנועה, מנהלת הרק"ל, אגף שפ"ע, שדרת הקריה, נת"ע
- המחלקה לבניה בת קיימא, הרשות לאיכות הסביבה כולל התייחסות למיקום מתקנים טכניים במרתף ובגג המסד ביחס לשטחי הציבור וכן הצגת נספח אקוסטי לשימוש הציבורי שיבחר כחלק ממסמך ההנחיות לתכנית העיצוב.
- מנהלת מרחב יצחק שדה לנושא התאמה לפיתוח מרכז השפ"פ ואחזקה של השטחים הפתוחים.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, מיטל להבי