

מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

תכנית עיצוב אדריכלי ונופי

תע"א/4444 (4) הפארק הלינארי שדה דב

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תע"א/4444 (4) הפארק חלינארי שדה דב.			
אושרה בישיבות :			
... החלטה ...	פרוטוקול	תאריך	
... החלטה ...	פרוטוקול	תאריך	
... החלטה ...	פרוטוקול	תאריך	
יו"ר הועדה / ועדת המשנה יו"ר ועדת לתכנון	מוזנדס העיר	אדריכל העיר	מנהל האגף
תאריך ...			

ועדת המסנה
יו"ר ועדת המסנה
לתכנון ובניה
תאריך...

24-11-2025

צוות התכנון:

עורכי תכנית העיצוב, אדריכלות ואדריכלות נוף: שלמה אהרונוסון אדריכלים (בע"מ 2001)

יועץ תנועה: מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

יועץ סביבה: אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ

ניהול פרויקט: פז כלכלה והנדסה

רשימת מסמכי התכנית

שם הפארק	שם התכנית	מס' הגיליון	קנ"מ
הפארק הלינארי	תכנית עיצוב אדריכלי תכנית פיתוח הפארק הלינארי שדה דב	1	1: 500
	תכנית עיצוב אדריכלי חתכי פיתוח הפארק הלינארי שדה דב	2	1: 250
	תכנית עיצוב אדריכלי נספח תנועה הפארק הלינארי שדה דב	3	1: 500

כל אחד ממסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב בשלמותה.
 במידה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית, תיקבענה הוראות התכנית הראשית.
 התכנית תהיה כפופה לתקנות התכנון והבנייה ואין בתכנית זו בכדי לאשר שטחי בנייה או סטייה
 מתקנות אלו.

תוכן עניינים

2	רשימת מסמכי התכנית
4	דברי הסבר
8	תכנון מוצע
8	1. פרטים כלליים
8	הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי :
8	2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי :
8	2.1 פרוגרמה ושימושים
9	2.2 פרוגרמה נופית
10	2.3 מבנים
10	2.4 תנועה
11	2.5 ממשקים עם הסביבה
12	2.6 סביבה
14	2.7 מערכות ותשתיות
14	2.8 תאורה
14	2.9 ריהוט רחוב
15	2.10 גדרות ומעקות
15	2.11 מתקני משחק, כושר וספורט
15	2.12 חומרי גמר ופיתוח
15	2.13 בטיחות וכיבוי אש
15	2.14 נגישות
15	2.15 מאפייני בניה ירוקה
15	2.16 שלביות ביצוע הפארק
16	3. גמישות
16	4. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית
16	5. תנאים בהליך אישור התכנון המפורט לביצוע
16	5.1 תנאים לקליטת הבקשה
16	5.2 תנאים לתחילת עבודות
16	5.3 תנאים לתעודת גמר
17	נספח א' – סוגי צמחים בפארק

דברי הסבר

מיקום:

בתחום תכנית המתאר תא 4444/רובע שדה דב, במרחב שדה התעופה לשעבר.

גבולות:

בצפון: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ובמרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעוד למבני ציבור.

בדרום: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ומרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעודים סחירים למגורים ולתעסוקה.

במזרח: רחוב לוי אשכול ושכונת ל'.

במערב: רחוב דרך הים (מתוכנן).

מפת מיקום:

מיקום על גבי תכנית פיתוח של רובע שדה



מיקום על רקע תצ"א מצב קיים



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6634	חלק	246,249
6896	חלק	31-32,45-46,204
6900	חלק	6,9,23

שטח התכנית:

כ-43 דונם

מצב השטח בפועל:

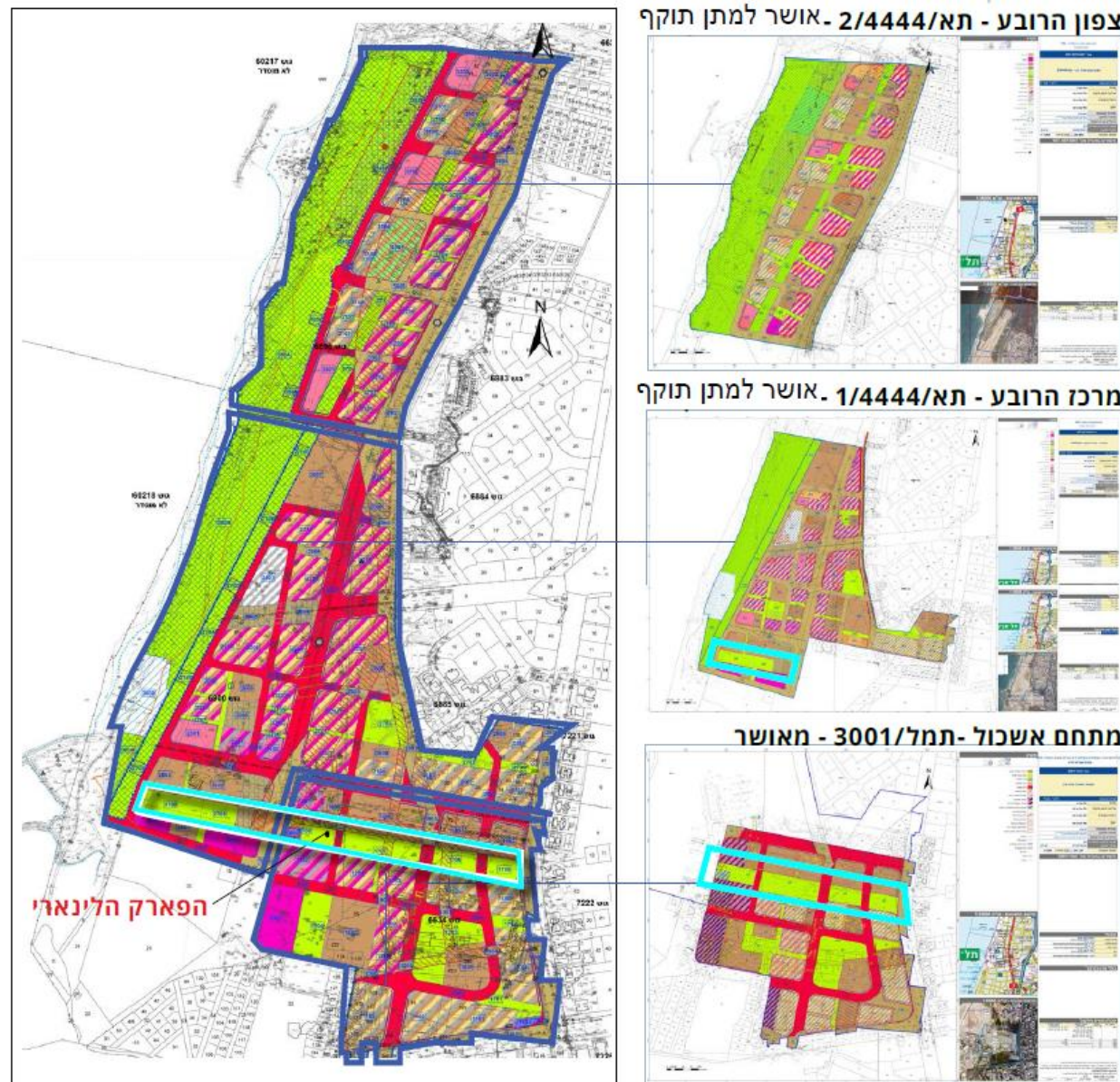
קרקע מופרת עליה פעל עד 2019 שדה התעופה 'שדה דב'. כעת מתבצעות עבודות תשתית על ידי עיריית תל אביב - יפו ונת"ע.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020. תכנית זו מכילה הוראות של תכנית מפורטת לפארק הלינארי ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק הלינארי הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בועדה המקומית. בשטח תכנית העיצוב חלות גם תמ"ל/3001 – שכונת אשכול שבתוקף, תא/4444/2 – מרכז רובע שדה דב, אשר אושרה למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024. תכנית העיצוב לפארק הלינארי כוללת את תאי השטח 1705-1708, 2708-2709 מהתכנית הראשית תא/4444.

בתכניות המפורטות תמ"ל/3001 ו-תא/4444/1 נערכו שינויים קלים בתאי השטח של הפארק הלינארי, במסגרת הפירוט בתכניות אלו.

הפארק הלינארי על רקע תכנית המתאר תא/4444 והתכניות המפורטות תמל/3001 ו-תא/1444



רקע:

	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
	מסחר, תעסוקה ותחנות
	מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות צבור
	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות צבור
	יעוד ע"י תכנית מאושרת אחרת
	דרך מוצעת
	דרך מאושרת
	כנר עירונית
	פארק/גן ציבורי
	שטח ציבורי פתוח
	תלונאות (אכסון מלואי)
	מבנים ומוסדות צבור

התכנית המתארית תא/4444 ('רובע שדה דב') קבעה שלושה פארקים בקנה מידה רובעי-עירוני ברובע שדה דב: הפארק החופי, פארק המסלול והפארק הלינארי. תכנית עיצוב ופיתוח זו מתייחסת כאמור לפארק הלינארי. לפארק החופי ולפארק המסלול מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.

הפארק הלינארי ברובע שדה דב ממוקם על תוואי אחד משני מסלולי הנחיתה של שדה התעופה שפעל במקום. הפארק יוצר קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר מזרח מערב, תוך חיבור השכונות ממזרח לרובע אל הים במערב. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות.

הפארק בנוי כמרחב לינארי מזמין ונגיש ומציע מגוון רחב של פעילויות בקני מידה שונים. הפארק מורכב מרצף מרחבים הנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות ספורט, בילוי ונופש תוך שמירה על

רציפות שטחים פתוחים וניהול מי הנגר. שטח הפארק מחולק ל-6 מקטעים בין רחובות חוצים : 4 בתוך מתחם אשכול ו-2 נוספים במרכז הרובע.

חלקו הצפוני של הפארק גובל בחזית של מבני ציבור וחלקו הדרומי במבני מגורים בהם משולבת לסירוגין קומת קרקע מסחרית. בחלקו הדרומי הבניינים יטילו צל על הפארק ובחלקו הצפוני נדרש להסתמך על פרגולות ונטיעות רבות של עצים במספר שורות כדי לייצר צל המשכי. הגבול הצפוני של הפארק נמתח לאורך קו ישר והמשכי ואילו גבולו הדרומי מתרחב בהתאם לגבולות המגרשים הפרטיים.

נתונים אלו הובילו לתכנון של הפארק ברצועות שונות באופיין, מצפון לדרום : רצועת צמחיה ונטיעות עצים הצמודה לדופן מגרשי הציבור ; שביל אופניים המשכי ; רצועת הפרדה של צמחיה ועצים ; רצועת אזורי פעילות ברוחב של כ-10 מ' (משתנה) הכוללת אזורי צמחיה נרחבים, אזורי ישיבה, קיוסקים ; טיילת ברוחב מינימלי של 6 מ'.

הטיילת מתווכת בין הדופן הצפונית והרציפה של הפארק, לבין הדופן הדרומית המעוצבת בשפה יותר חופשית : משחקי טופוגרפיה מייצרים עניין ומשמשים לניהול נגר ; מדשאות ; מתחמים של מתקני משחק וכושר ; מדרגות ישיבה המשתלבות בטופוגרפיה וכדומה.

פרישת השימושים לאורך הפארק נעשתה בעקבות ניתוח מוקדי הרעש ובחינת צורכי ההצללה לאורך הפארק.

תכנון מוצע

1. פרטים כלליים

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תמל/3001
שטחים בנויים (עיקרי+שירות)	שטח לקיוסק (מ"ר)	100
	מספר קיוסקים	3
גובה	קומות	1
	מטר	4
מתקנים הנדסיים תת קרקעי (מ"ר)		50

נתונים		תכנית תא/1/4444
שטחים בנויים (עיקרי+שירות) במגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח	שטח לקיוסק (מ"ר)	79 + 50
	מספר קיוסקים	2
שטחים בנויים בכיכר עירונית ¹	מסחר (מ"ר)	50
	חניון (מ"ר)	150 (ליציאות/כניסות לחניון)
גובה	קומות	1
חניון תת קרקעי בכיכר עירונית (מ"ר)		50,825 מ"ר

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

2.1 פרוגרמה ושימושים

הפארק הלינארי הוא כאמור חלק ממערך השטחים הפתוחים ברמה הכלל עירונית, אך בו בעת משמש גם כשטח פתוח המשרת את מבני המגורים ושטחי הציבור הסמוכים. בהתאם, הפארק מחולק למקטעים ונותן מענה למגוון צרכים ושימושים לכל טווחי הגילאים ולמגוון פעילויות פנאי, תוך שמירה על רצף נופי פתוח והמשכי:

- א. טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד קיוסקים ופינות ישיבה מסוגים שונים.
- ב. אזורי פעילות – אזורים מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי משחק לטווח גילאים רחב.
- ג. גינות כלבים – אזורים מגודרים לגינות כלבים לשימוש תושבי האזור.
- ד. מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונוט ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות.
- ה. ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינון בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

¹ מגרש 2001 ביעוד לכיכר עירונית אינו חלק מהפארק הלינארי על פי הגדרות תכנית המתאר תא/4444. עם זאת, המגרש הוא חלק מרצף הפארק והזכויות במגרש זה מוצגות למען הבהירות.

2.2 פרוגרמה נופית

את כל המגרשים הכלולים בפארק מלווה העקרון העיקרי בו החלק הצפוני, שצמוד לחזית מבני הציבור, מוקדש לטיילת הראשית הלינארית, נטיעות מסיביות של עצים לצד פרגולות ושביל האופניים. החלק הדרומי, שצמוד לחזית המגורים והמסחר, משלב פעילויות שונות.



השצ"פ. קיוסק ימוקם בחיבור לכביש המערבי. פינות ישיבה ו"סלון חוץ" באזורי הפרגולות.

מגרש שצ"פ 604: טריבונוט הצופות לאזורי מדשאה לפעילות חופשית. מדשאות בעלות אופי טופוגרפי המאפשר השהיית מי נגר וניקוז אל שוחות ניקוז.

תא שטח 701: תא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ומיועד לשימוש מתקן הנדסי תת"ק לפי תת"ל/71 ג של הקו הירוק. יש לאפשר בית גידול בעומק 1.5 מ' מעל לג המתקן. כל תכנון בתא שטח זה יתואם מול נת"ע.

בתחום תכנית מרכז הרובע: תאי שטח 2001,2708-2709

מגרש כיכר עירונית 2001: הכיכר העירונית, על אף שאינה חלק מהפארק הלינארי לפי תכנית תא/4444, מהווה חלק אינטגרלי מהפארק הלינארי ומוגדרת ככיכר רב תכליתית הממוקמת על גבי גג חניון תת קרקעי מתוכנן וכוללת בתחומה ביתן מסחרי. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו. בחלקה הדרומי של הכיכר מתוכנן אמפי מדושא עם טריבונוט ישיבה המשמש גם כאזור השהיית נגר. למגרש זה תאושר תכנית עיצוב אדריכלי נפרדת בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4444 ולהוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.

מגרש שצ"פ 2708: מתחם גדול למתקני משחק, 'חדרים' המוגדרים בין שטחים מגוננים, עבור שולחנות פינג פונג ואזורי ישיבה אינטימיים.

מגרש שצ"פ 2709: חלקו המערבי ביותר של הפארק הלינארי, בואכה הפארק החופי, כולל אזורי ישיבה שונים ומגוונים המיועדים למפגש, לפינות חוץ לעבודה, שולחנות פינג פונג, משחקי שולחן

וכדומה. אזורים ומתקנים אלו ישרתו בין היתר את באי מבני הציבור שמצפון לפארק באזור זה, המיועדים בעיקר עבור צרכי קהילה ונוער.

2.3 מבנים

2.3.1 קיוסקים

קיוסקים ימוקמו בפינות השצ"פים עם הרחובות החוצים (בהתאם למתואר מעלה בתאי השטח הכוללים קיוסקים), וזאת על מנת לאפשר גישה נוחה לכלל הציבור, לאפשר כניסת ספקים, פריקה וטעינה, ולאפשר הצמדה של מתקנים הנדסיים ומחסנים תפעוליים אליהם. שירותים ציבוריים ימוקמו בצמוד לקיוסקים, כחלק מאותו מבנה. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה.

תכנית שכונת אשכול תמל/3001 התקפה קובעת זכויות בניה עבור הקיוסקים בהיקף של עד 100 מ"ר לקיוסק, בכל אחד מתאי השטח 601, 602, 603 (סה"כ 300 מ"ר). תכנית מרכז הרובע תא/4444/1 אשר אושרה למתן תוקף, קובעת זכויות לקיוסקים בהיקף כולל של 129 מ"ר, בתאי השטח 2708, 2709. התכנית המתארית תא/4444 קובעת את הוראות הבינוי הבאות:

- א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.
- ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בניין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.
- ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח ויהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.
- ד. תכנית תמל/3001 מרחיבה כי תותר קומה אחת בגובה עד 4 מ' כולל.

המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובשאיפה לצמצום אנרגטי, התכנון המפורט של כלל המבנים בפארק יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה.

2.4 תנועה

2.4.1 שביל ראשי

הטיילת הלינארית - השביל המרכזי בפארק המיועד להולכי רגל. השביל יהיה ברוחב מינימלי של 6 מ' וילווה בנטיעות רציפות של עצי צל ואזורי ישיבה.

2.4.2 שבילים משניים

שבילים המאפשרים כניסות מכל רחוב חוצה אל תוך הפארק ומתוך המגרשים הסחירים והציבוריים הגובלים בפארק.

2.4.3 שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים המשכי דו סטרי ברוחב כ-2 מ' ובהתאם להנחיות אגף התנועה, אשר ימוקם בחלקה הצפוני של התכנית. על מנת למנוע קונפליקטים בין שביל האופניים והולכי הרגל, תתוכנן בממשק בין כל מגרש ציבורי לפארק חציה להולכי רגל. בחציות אלו יתוכננו אלמנטים למיתון תנועת האופניים לצורך שמירה על בטיחות הולכי הרגל. בין שביל האופניים לגבול המגרש הצפוני תישמר רצועת שתילה ונטיעה ברוחב 3 מטרים.

כל שבילי האופניים יעמדו בהנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים ויהיו בתיאום עם אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

2.4.4 חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו בקרבה לכניסות למבני ציבור. המתקנים יוצבו באופן נגיש ונצפה במיקום שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. כמות מתקני הקשירה תהיה בתיאום עם אגף התנועה ואדריכל העיר. עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים לשבילי אופניים.

2.5 ממשקים עם הסביבה

2.5.1 ממשק עם פארקים גובלים

הפארק הלינארי גובל בחלקו המערבי בטיילת המרכזית של הפארק החופי. מטרת התכנית היא לשמור על קישוריות והמשכיות וזאת על ידי שמירה על רצף מעבר הולכי רגל ואופניים הממשיכים אל אזור הטיילת שברחוב הים ובהמשך אל הפארק החופי.

2.5.2 ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

התכניות המפורטות הגדירו זיקת הנאה למעבר ציבורי מהמגרשים הפרטיים אל הפארק, וכן קישוריות על ידי תאי שטח ניצבים ביעוד שצ"פ. תכנית הפארק מתייחסת למיקום זיקות ההנאה בהתאם לתכניות המפורטות, אך גמישה לשינויים קלים בהתאם לתכניות העיצוב שייערכו למגרשים הפרטיים והציבוריים, ותיאום בין המגרשים ייערך בהתאם לכך. מדרום לפארק, המרווח הצפוני בין קו המגרש לקו הבנין במגרשים הפרטיים יפותח כשביל רציף למעבר הולכי רגל בצמוד לדופן הפארק. באזורי הכניסה אל הפארק מהרחובות הניצבים ישולבו רחבות כניסה. לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

2.5.3 ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

טרם נקבעה הפרוגרמה של מבני הציבור הגובלים בפארק, אך התכניות המפורטות קובעות מעבר ציבורי מכל תא שטח בייעודים אלו, אל הפארק. תכנית הפארק תאפשר גמישות בהתאם לתכניות העיצוב של המגרשים בייעוד מבני ציבור, לעת הכנתן. תכנית הפארק תאפשר גישה אל המגרשים מצפון, כולל רחבות כניסה. בנוסף ינקטו אמצעים של מיתון תנועה בשביל האופניים בממשק עם מבני הציבור.

לכל אורך הדופן הצפונית של הפארק, בצמוד למגרשים של מבני הציבור, תהיה רצועת צמחיה הכוללת נטיעות עצים למעט באזורי ההתחברויות למגרשים כפי שפורטו לעיל.

2.5.4 ממשק עם רחובות חוצים

תוואי הטיילת המרכזית ושביל האופניים יפגשו עם הרחובות הניצבים במעברי חציה המשכיים שיוגבהו למפלס הפארק, על מנת למתן את התנועה המוטורית ולתת קדימות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים. בממשק עם הרחובות החוצים, כולל רחוב לוי אשכול בגבול המזרחי של הפארק, ישולבו אזורי צמחייה במטרה ליצור אזור תווך בין הפעילות בפארק לתנועה המוטורית החוצה.

2.6 סביבה

2.6.1 צמחיה ונטיעות

טיפול בעצים קיימים (שימור/העתקה/כריתה) ייערך בהתאם לסקר עצים מעודכן לעת הביצוע, לפי הנחיות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144, ובכפוף לאישור האגרונום ופקיד היערות העירוני ואדריכל העיר.

רשימת העצים אושרה ותואמה מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר, כל שינוי ברשימה זו יובא לאישור מחודש. ראו רשימת עצים מומלצת לנטיעה בטבלה 1 בנספח א.

צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

מומלץ לשתול צמחיה חסכונית במים.

יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.

ככלל, עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים לפי "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, הוצאת רשות הטבע והגנים), הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.

מדשאות: יש לתעדף מיני צמחייה מקומית כמשטחי ירק רב שנתיים על פני מדשאות, שתרומתן למגוון הביולוגי נמוכה. תיבחר צמחיה עמידה וקלה לתחזוקה, באזורים שאינם מיועדים לשיבה.

2.6.2 הצללה

מצללות ימוקמו במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו בשורות של עצי צל עפ"י בחינות הצל שנעשו. במוקדי הפעילות יינטעו עצי צל נוספים, בהתאם לאזורי ההתכנסות המתוכננים. בנוסף, תותר הצללה (מלאכותית) על ידי מצללות, שמשיות וכיוצ"ב בכל תחום הפארק בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור במרחב הציבורי הפתוח, ובהתאם להוראות תמ"ל 3001 ביעוד שטח ציבורי פתוח. שטח מצללות אלו לא ייחשב כשטח מקורה. תחוייב עמידה בדרישות מדיניות הצל העירונית.

העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט. חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ.

2.6.3 ניהול מי נגר

חלחול מי נגר יופנה ככל הניתן לאזורי שתילה ודשא, אך לצידם התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר באירועי שיא. בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. עומק האיגום לא יעלה על 40 ס"מ, ללא גידור. התכנון המפורט לאזורי השהייה נגר יכלול הנחיות לנושאים הבאים:

- סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר
- נפח מי הנגר להשהייה
- זמן השהייה
- תחזוקה לשמירת ערכי החידור
- מגלש עודפים
- מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים
- מניעת צמחיה פולשנית
- מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים

לעת תכנון מפורט :

- יעודכנו ספיקות התכן לפי עוצמות אירועי גשם מעודכנים.
- יש לקבל את אישור מחלקת תכנון בר קיימא לפרטים ופתרונות איגום והשהייה ושטחי ניהול הנגר בפארק.
- יש לתת עדיפות לפתרונות מבוססי טבע המשמשים לצורכי השהייה, איגום וחלחול, על פני קידוחים ובורות חלחול.
- יש להציג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלול בפארק. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.

2.6.4 קרקע

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי הקרקע עקב שימושים מזהמים שנערכו בה בעבר. חקירת הקרקע בכלל שטח התכנית המתארית הושלמה וקיבלה אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה בשנת 2021, עבור כלל המגרשים של הפארק הלינארי.

2.6.5 מים

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי מי תהום עקב שימושים מזהמים שנערכו בקרקע בעבר. בשטחי הפארק שבתחום תכנית תא/4444/1 מרכז הרובע- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן. בשטחי הפארק שבתחום תכנית תמ"ל/3001 שכונת אשכול- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן.

2.6.6 אקולוגיה

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט :

- א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.
- ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכנית מרכז הרובע.
- ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים בסכנת הכחדה שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.

- ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרט"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, בתיאום עם רט"ג.
- ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.
- ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבוניים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרונית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.
- ז. הקבלנים המבצעים יהיו אחראים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.
- ח. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.
- ט. עבור מקומות בהם יש חיפוי קרקע, יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

2.7 מערכות ותשתיות

2.7.1 פתחי איורור לחללים תת"ק

פתחים אלו ימוקמו כך שלא יהיו הפרעה למשתמשי הפארק ויוצנעו כך שלא יהיו סכנה בטיחותית ומפגע נופי.

2.7.2 מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, חדרים טכניים של הרק"ל וארונות תשתית עירוניים, יקובצו ככל הניתן, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים ובתת הקרקע, ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר, אדריכל אגף שפ"ע והמרכז לתיאום הנדסי.

בתא שטח 1802 ביעוד מתקנים הנדסיים, תותר הקמתו של חדר תת קרקעי לרק"ל, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

בתאי שטח 2001, 2708, 2709 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בשל קו הביוב הטמון בקרקע.

2.7.3 מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו ככל הניתן בתחום המגרשים הציבוריים הסמוכים, או ברחבי הפארק באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.

2.8 תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים. במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה מיפוי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוחים – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

2.9 ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה.

יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונוט, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לדאוג למקומות ישיבה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לדרישות התקן. ניתן לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

2.10 גדרות ומעקות

מעקות וגדרות יותקנו אך ורק כתוצאה מהפרשי גבהים המצריכים התקנת מעקות וגדרות מטעמי בטיחות, מלבד גינות כלבים ככל שיתוכננו.

2.11 מתקני משחק, כושר וספורט

מתקני משחק יותקנו על גבי משטחים המיועדים לכך ובתיאום יועצי נגישות ודרישות העיריה. המתקנים יהיו נגישים לטווח רחב של גילאים ויענו על מגוון צרכים. אזור המתקנים יהיה מוצלל בהצללה טבעית ובנויה ויתוכנן בתיאום עם אגף שפ"ע ועם אדריכל העיר.

2.12 חומרי גמר ופיתוח

כל חומרי הגמר והפיתוח יאושרו על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר ויעמדו בהנחיות הנגישות הנדרשות.

2.13 בטיחות וכיבוי אש

שילוב ברזי סניקה, מיקום רחבות וסימונן ייעשה על ידי יועץ בטיחות מורשה, תוך תיאום מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.

2.14 נגישות

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

2.15 מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בדרישות התקן לבנייה ירוקה, על פי הנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

2.16 שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלבי הביצוע יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים.

3. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

4. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות הוא בתנאי שיש התייחסות ספציפית בתכנית זו. תכנון מפורט למבנים בהמשך לתכנית זו, הכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו, יכול גם שיחרוג מההנחיות המרחביות.

5. תנאים בהליך אישור התכנון המפורט לביצוע

פרק זה מתייחס לתכנון מפורט בהליך של היתר בניה ו/או הליך של תכנית פיתוח באישור מה"ע, או כל הליך אחר הקבוע בחוק.

5.1 תנאים לקליטת הבקשה

5.1.1 אישור אדריכל העיר.

5.1.2 קבלת הנחיות מהרשות לאיכות סביבה בעת"א.

5.1.3 בתחום תכנית מרכז רובע שדה דב 4444/1- השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.

5.1.4 בתחום תכנית שכונת אשכול שדה דב תמ"ל/3001- השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.

5.1.5 היתר בניה למבנים בתחום הפארק- אישור מה"ע או מי מטעמו.

5.2 תנאים לתחילת עבודות

5.2.1 אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.

5.2.2 לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיטים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 1.6.6 לעיל.

5.2.3 עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

5.2.4 ביצוע סקר נוכחות בעלי חיים, קבלת הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בהתאם למסקנות הסקר, קבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים.

5.3 תנאים לתעודת גמר

5.3.1 ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

5.3.2 אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – עצים מומלצים לנטיעה

שם המין	מאפיין
מילה סורית (זן גן הורדים)	עצים לפארק הלינארי:
מכנף נאה	
אלה ארצישראלית	
צאלון	
מילה פנסילבנית	
סיסם הודי (לא מורכב)	
אשל הפרקים	
אלה סינית	
אדר סורי	
זלקובה משורית	
מילה ירוקת עד (פול מון)	
אולמוס קטן עלים	
סיגלון	
בולוסתנוס נאה	
תות לבן	
אלביציה ורודה	
אלביציה צהובה	