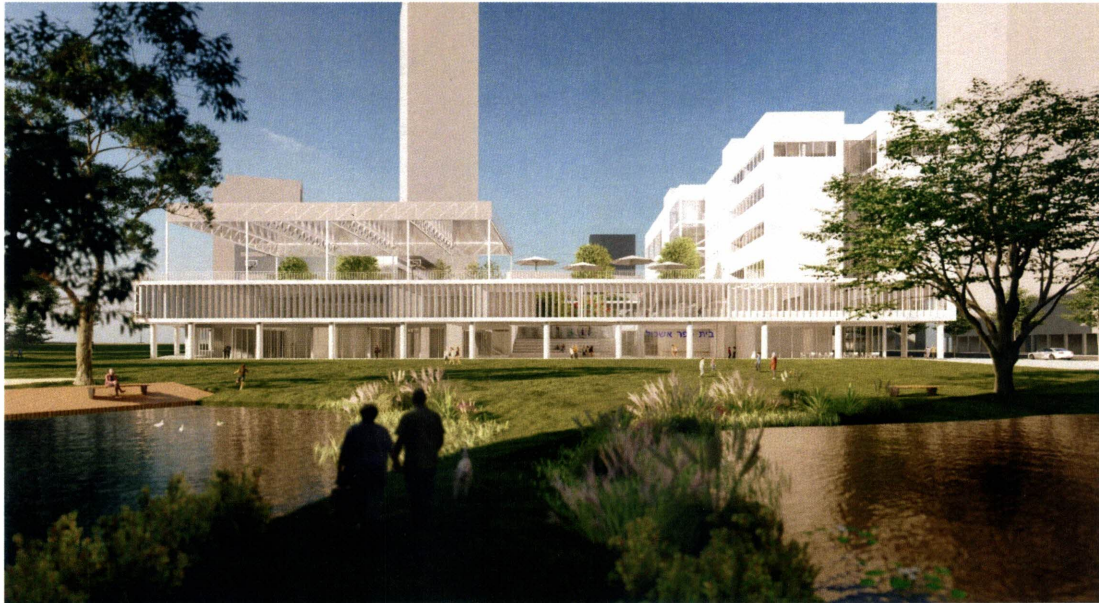


תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תקנון לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תא/תעא/תמ"ל/3001 (12) – "יחידת תכנון 12, מגרשים 409, 607 שכונת אשכול"



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי: "תא/תעא/צ/תמ"ל/3001 (12) "יחידת תכנון 12, אשכול, שדה דב"			
אושרה בישיבות: תאריך: 28/08/2024 פרוטוקול: 24-0016 ב'			
יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה תאריך:	מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר
אשרה	אשרה	אשרה	אשרה

אשרה

תא/תעא/תמ"ל/3001 (12) – "יחידת תכנון 12, מגרשים 409, 607 שכונת

אשכול"

1. פרטים כלליים

1.1 הסבר כללי

יחידת תכנון 12 ממוקמת בשכונת אשכול במתחם שדה דב וכוללת בתוכה מגרש שב"צ (409) בשטח של כ-9.5 דונם ושב"פ (607) בשטח של כ-16 דונם. החלקות ממוקמות במרכז השכונה. שטחי השב"צ והשב"פ יפעלו כמתחם קוהרנטי אחד לשימוש הציבור.

1.2 מתכננים:

אדריכלי שב"צ 409: גיל ועדיה ושי ויינשטיין - ויינשטיין ועדיה אדריכלים
אדריכלי נוף שב"צ 409: אורנה בן ציוני, אב אדריכלות נוף
אדריכלי נוף שב"פ 607: שלומי זאבי, תמר אריאלי-רון משרד מנעד (תכנון נוף בע"מ)

1.3 יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

1.4 מצב השטח בפועל:

שטח מופר שהיה בעבר שדה התעופה דב הוז. נמצא כיום בתהליכי ביצוע עבודות קידום תשתיות לשכונה.

1.5 מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תכנית תמ"ל 3001 – "שדה דב, מתחם אשכול"

1.6 עיקרי הוראות העיצוב אדריכלי והפיתוח הסביבתי

שב"צ 409

- התכנון כולל שימושי חינוך וקהילה לטובת תושבי השכונה החדשה וכולל מרכז קהילתי, בית-ספר יסודי (24 כיתות, 6 כיתרת חינוך מיוחד, אולם ספורט), 8 כיתות גן ילדים, 6 כיתות מעון יום, שטחי מסחר, שטחי פיתוח נופי ומגרשי ספורט מקורים.
- העקרון התכנוני המנחה הינו יצירת ממשקים משותפים לעירוב שימושים בפונקציות השונות.
- מתוכננת אפשרות לבינוי עתידי של כ-1000 מ"ר.
- שטחי החצרות של בית הספר מבוססים ברובם על גג המרכז הקהילתי אשר צופים לכיוון שב"פ 607.
- הבניין מתוכנן עם ארבע חזיתות קדמיות כלפי הרחובות וכלפי השב"פ הגובל. הכניסות עבור השימושים הציבוריים יהיו מופרדות ובהתאם לשימושים השונים.

שצ"פ 607

- שצ"פ מרכזי שתכליתו לשימוש פנאי נופש (סף בית) ובממשק ישיר עם השב"צ.
- השב"צ מגדיר דופן בנויה ממזרח. את שאר הדפנות מגדירה מסגרת עצים של בין 2-3 שורות ברוחב של כ-10 מ' היוצרת חלל אינטימי מחד אך שומרת על מבטים פתוחים כלפי סביבתה מאידך. תחת שדרת עצים זו מוצעות מגוון פעילויות כגון מרחבי עבודה אישיים, ערסלים, מתקני כושר, שולחנות פינג פונג ועוד. התכנון מציע שיטוט במרחב עם נופים משתנים בין המגוון והאינטנסיבי לבין למופע טבעי ואקסטנסיבי.
- בלב הגן מתוכננת מדשאה רחבת ידיים אשר נועדה לפעילות ספונטנית של התושבים. בגן מוצעים לאורך הדופן הצפונית ממוקמים אזורי פעילות: חורשה אקסטנסיבית, גינה קהילתית, אזור מתקני משחק, גינת כלבים. בכניסה הראשית ממוקמת רחבה המיועדת לקלוט פעילות קהילתית בשעה הצורך כאשר המדשאה הגדולה הינה אזור משלים לקליטת קהל. ברחבה מוצע גם מבנה קיוסק בהתאם להוראות התמ"ל. בחלק הדרומי של הרחבה מוצעת בריכה אקולוגית במופע קבוע ובסמוך לה אזור אקסטנסיבי נוסף שהטיפול הנופי בו יהיה במופע עונתי של שלולית חורף וצמחיית עשבוניים וגדות.
- התכנון של השצ"פ מכיל פרוגרמות שימושים משלימות לשב"צ הגובל ואילו מתואמות מול גרמי החינוך והקהילה. הפרוגרמות משלימות ומשרתות את הצרכים הנובעים מהסמיכות בין שני המגרשים/שימושים והדבר מהווה יתרון תפקודי לרווחת ציבור המשתמשים.
- תכנון השצ"פ הינו תכנון עקרוני-פרוגרמתי, בהתאם להנחיות גורמי התכנון ויחידות העירייה וגרמי הביצוע, כולל אגף שפ"ע ומינהל בת"ש. תכנון מפורט יאושר ע"י הגרמים העירוניים טרם תחילת עבודות הפיתוח.
- תנועה וחניה: יתוכננו מקומות חניה לאופניים בתחום המגרש בייעוד שצ"פ, בהיקף המגרש, בסמוך לשבילי האופניים ובהתאם להנחיות אגף התנועה ואגף שפ"ע. ניתן יהיה לתת מענה משלים לתקן החניה לאופניים עבור המגרש הציבורי, בתחום השצ"פ. ככלל, לא יתוכננו שבילי אופניים בתוך המגרש בייעוד שצ"פ.
- ניהול מי נגר: השצ"פ יתן מענה לניהול מי נגר בהתאם ליעדים שהוגדרו בתמ"ל 3001. כמו כן, תותר העברת עודפי נגר ממגרש 409 הסמוך.

1.7 תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר במגרש 409 (שב"צ) - תכנית עיצוב מפורטת בקנה מידה 1:250
- ב. תנאי לתחילת עבודות פיתוח עבור שצ"פ 607 - אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לתכנון המפורט לרבות חומרי גמר ופרטי גמר. שינויים לא מהותיים בתכנון השצ"פ באישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.