

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תקנון לתכנית עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

תמ"ל/3001 – יחידת תכנון 3 אשכול שדה דב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תעא/תמ"ל/3001 – יחידת תכנון 3, אשכול, שדה דב			
אושרה בישיבות : תאריך 10.05.2023 פרוטוקול . 23-0008 ב' החלטה 10			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשפטים שפירא, ע"ד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

18-09-2024



נגן עירוני יזמות בע"מ
ח.פ. 514159631

פיתוח סביבה
וקיימות בע"מ

ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ
ח.פ. 513349738
טל 03-6346771
יצחק רבין 1 מתח תקוה

פרטים כלליים

1.1 רקע

תכנית מס' תמל/3001 (להלן "התכנית הראשית"), תכנית שכונת אשכול בשדה דב, הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המציבה תשתית תכנונית להקמת רובע מגורים חדש בשדה דב.

יחידת תכנון מס' 3, כוללת ארבעה מגרשים מתוך התכנית הראשית : מגרש 103 בייעוד מגורים ומסחר, מגרש 104 בייעוד מגורים מסחר, תיירות, מגרש 401 בייעוד מגורים מסחר ומבני ומוסדות ציבור ושצ"פ 605 הבינוי במגרשים אלו כולל מגדל בגובה עד 35 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות.

כחלק מבינוי השכונה המבוסס על בלוקים עירוניים, תכנית העיצוב מציבה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע, ביחידת התכנון כולה.

1.2 תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת תא/תעא/תמ"ל 3001 – יחידת תכנון 3, אשכול, שדה דב (להלן "התכנית הראשית").

תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה : "תכנית העיצוב".

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

- א. ³⁵דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").
- ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").
- ג. נספחים נוספים עפ"י העניין ולפי דרישות התב"ע (נספח תנועה, נספחי בניה ירוקה וכיוב').

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.

1.4 תחולת תוכנית העיצוב

תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בנספחי תכנית זו, הכוללים את החלקות : 6, 246 בגוש 6634 , חלקות : 34, 47, 46, 204 בגוש 6896 וחלקה 23 בגוש 6900 מגרש 605 בייעוד שצ"פ.

1.5 שטח תכנית העיצוב

מגרש 103-5203 מ"ר
מגרש 104-6100 מ"ר
מגרש 401 – 2080 מ"ר

סה"כ – 13,383 דונם

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 3
מגרשים: 103,104,401 ושצ"פ 605

המגרשים גובלים :
ממזרח – כביש מס' 23 (רחוב 3)
במערב – כביש מס' 22 (רחוב 1)
מצפון – בשצ"פ 603 (הפארק העירוני)
מדרום דרך מוצעת 803 (כביש מס' 25 שדרה 2)

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

קבוצת נחמיאס יוזם והשקעות בע"מ

1.8 בעל הקרקע

מדינת ישראל, עירית תל אביב יפו ופרטיים.

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכלי התכנית: ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צ'סלר סולמון

יועץ בנייה ירוקה: ESD

יועץ תנועה: דגש הנדסה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה וסביבה

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תמ"ל/3001 שכונת אשכול, שדה דב עבור יחידת תכנון מס' 3.

1.11 נתונים כלליים:

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות.

- **מגרש 103 -** יעודי קרקע ושימושים – מגורים ומסחר, זכויות בניה – מגדל עד 35 ק', מגדלון עד 16 קומות, 2 בניינים מרקמיים עד 9 קומות, מס' יחיד – 337
- **מגרש 104 -** יעודי קרקע ושימושים – מגורים, מסחר ותיירות (מלונאות), זכויות בניה – שני מגדלונים עד 16 קומות, 4 בניינים מרקמיים עד 9 קומות, מלון – בניין מרקמי עד 8 קומות. מס' יחיד – 284
- **מגרש 401 -** יעודי קרקע מוסדות ומבני ציבור שימושים – מגורים, מסחר, זכויות בניה – בניינים עד 9 קומות מס' יחיד – 90

מגרש 605

ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ

ח.פ. 513349738
טל" 03-6346771
יצחק רבין 1 פתח תקוה

ח.פ. 514800762
CHESTER-SOLOMON
א.א.א. מילר-ר.א.א.
א.א.א. מילר-ר.א.א.

■ שצ"פ

התב"ע קובעת כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע :

יחידת תכנון מס' 3 כוללת את מגרש 103 ביעוד מגורים ומסחר, מגרש 104 ביעוד מגורים מסחר ותיירות, מגרש 401 ביעוד מגורים, מסחר, מבני"צ ושצ"פ 605. הבינוי עפ"י המפורט בסעיף 1.11 ועמידה בעקרונות כלליים להעמדת המבנה, תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כלליים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי והחצרות בזיקת הנאה והשימושים בקומת הקרקע.

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט :

1. עקרונות חלוקת הנפחים –

- התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות משותפות בגודל מקסימלי.
- הבניינים יתוכננו בקו אפס לרחוב המזרחי והמערבי, וברחוב הדרומי תתוכנן קולונדה בעומק 5 מ' ובגובה שלא יעלה על 4.5 מ' כמסומן במסמכי התכנית הראשית ובחוברת תכנית העיצוב.
- המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות משותפות פתוחות לציבור ובעלי חציות צולבות מצפון לדרום וממזרח למערב (למעט מגרש 401 בו תיהיה רק חציה מצפון לדרום) המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות משותפות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשהייה ושימוש הציבור. כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, מלונאות ומבני"צ, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים.
- , המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מ', ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מ'.

2. שטחים ציבוריים –

מגרש 401 –

- יעוד – מבנים ומוסדות ציבור
- שימושים – כל השימושים המותרים לפי תא/מק/צ, 90 יח"ד למגורים + שטחי מסחר.
- **מגרש 605 –**
- שטח ציבורי פתוח, אשר יהוו חלק מרצף שטחים פתוחים יחד עם החצרות הפנימיות המשותפות בזיקת הנאה של המגרשים ומהווה מעבר לתנועה חוצה בציר צפון דרום בין מגרש 103 ו-104 ומחבר בין הרחוב הראשי לשצ"פ 603 (פארק עירוני).
- שטחים מגוננים, תאורה, שבילים להולכי רגל ושביל יעודי לרכבי אופניים.

2.2 א. עקרונות בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס לרחוב, במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- המגדל ממוקם בצדו הדרום מערבי של מגרש 103.
- המגדלון במגרש 103 הממוקם בתשריט התב"ע בפינה הצפון מערבית יוסט לחלקו הצפון מזרחי של המגרש.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- חזיתות הבניינים הנפרדים בכל מגרש יעוצבו באופן שונה ומגוון.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות ויפנו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתוכננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- מערכת תנועה, שוטטות ושהיה- מתוכנן חיבור בין חצרות פנימיות כמופיע במסמכי תכנית העיצוב. תנועה חוצה בציר צפון דרום – דרך שצ"פ 605 משדרה 2 לפארק העירוני המתוכנן בשצ"פ 603 הממוקם בין מגרש 103 ל-104 ובציר צפון דרום בין מגרש 103 ל-401.
- בכל מגרש מתוכנן כ-15% מהשטח אשר יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף מחלחל, בשאיפה ליצור רצף בין המגרשים.
- תשמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב מינימלי של 3 מ' בדופן הצפונית של יחידת התכנון לכיוון מגרש 603 (הפארק הלינארי).

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות מתוכננות ככל שניתן בחזית לרחוב, או לחצר הפנימית. יותר למקמן בדפנות הצידיות, כדי לאפשר מסחר רציף לאורך הרחוב - לבחינה במסגרת תכנית העיצוב המפורטת לכל מגרש.
- כניסות למסחר ישולבו בויטרינות.
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעוליים בחזיתות הפונות לרחובות (למעט חדרי אופניים ומעליות).
- הכניסה לחניון התת קרקעי מוטמעת בתוך הבניין.

2.4 תנועה

תקן חניה – לפי תמל 3001

- א. **רחבות כיבוי אש** – מקומם נקבע על מנת לצמצם פגיעה במרחב הציבורי, במגרש 103 -שתי רחבות ממוקמות בדרום במדרכה וכביש חדש מס' 25, נוספת ממוקמת בחצר המשותפת. במגרש 401 – שתי רחבות כיבוי הממוקמות במזרח במדרכה וכביש חדש מס' 23. במגרש 104 – שלוש רחבות כיבוי, אחת ממוקמת בדרום במדרכה וכביש חדש מס' 25, השניה במערב במדרכה וכביש חדש מס' 22, רחבה נוספת ממוקמת בחצר המשותפת.
- ב. **חניות תפעוליות עבור המסחר** – בתחום מפרצי החניה ברחוב.
- ג. **חניות אופניים** – יפוזרו בפיתוח, בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע ובמרתף. יותר שימוש במעליות יעודיות מקומת הקרקע לחדרים במרתף. חניות נוספות ימוקמו בתחום הפיתוח (עד כשליש מהחניות).

2.5 מערכות

- ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים, ולא תותר יניקה או פליטת אויר בתחום הפיתוח.
 - **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – פינוי אשפה רטובה – דרך מערכת פנאומטית.**
 - חדרי אשפה קומתיים למגורים וחדרי פינוי אשפה נפרדים למסחר בקומת הקרקע ורווחת דיירים. חדרי מגופים מתוכננים בקומת המרתף העליונה – לפי הנחיות הספק העירוני.
 - **אשפה גושנית ומיחזור –**
 - פינוי אשפת המיחזור לכלל השימושים ביח' תכנון מס' 3 ע"י מערך מעליות לחדרי אצירה במרתף עליון וממנו פינוי דרך מעלית לקומת הקרקע.
 - ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ויעשה ע"י חברת ניהול – ללא יותרו העמדת פחים ברחוב או בחצרות.
 - **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 משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)**

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- התוכנית מציגה עקרונות לפיתוח השטחים הפתוחים ויפורטו במסגרת תכניות העיצוב עבור כל מגרש.
- כל שטח המגרש שאינו בנוי ישמש כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- זיקת הנאה תמוקם בשטח הקולונדה בהתאם לתשריט התכנית הראשית, עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההקפיות.
- שטח זיקת ההנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.

3.2 פיתוח השטח

א. שטח פנוי מבנייה-

- 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית בהתאמה לרבות ריצוף, שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. התכנית מציגה אזורים פנויים מבנייה ומנחה לעניין זה עבור כלל המגרשים ביחידת התכנון.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון

ב. הוראות כלליות-

- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים כלפי החצרות הפנימיות וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות.
- טיפול בהפרשי גבהים יעשה ככל הניתן ללא מדרגות.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו ככל האפשר כמקשה אחת ללא הפרדה מפלסית מהרחובות הסובבים אותם.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- חומרי הגמר במדרכות ובזיקות ההנאה המרחיבות אותן יהיו חומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטיים. פיתוח החצרות יעשה בחומרי גמר עירוניים ברובם. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף בתיאום עם מחלקת שפ"ע.
- עצים אשר סומנו כעצים לשימור יפורטו במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות לכל מגרש ויוצג סקר עצים עבורם.
- ג. צל ונטיעות -
- תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית, ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- יינטעו עצים לפי מפתח של (לפחות) עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח ועל פי הנחיות המסמך למדיניות בר קיימא.

- יתוכנן בית גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. ישמר חיבור מתחת לשטחים מרוצפים בין בתי גידול ליצירת בית גידול רציף ומקסימלי. פרטי בתי הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- בחירת מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב המצויה במחלקת שפ"ע ובמשרדי אדריכל העיר.

4. מאפייני בניה ירוקה

בהתאם לנספח א להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב ברובע שדה דב יוני 2022, ובהתאם להנחיות המחלקה לבניה בת קיימא.

4.1 – נספח אנרגיה יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

4.2- נספח ניהול נגר יוגשו במסגרת תכנית עיצוב לכל מגרש ביחידה.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281, בתמ"ל 3001, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הגשה להיתר בנייה.

5. גמישות:

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

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.