

תכנית עיצוב ופיתוח יחידת תכנון 5 (1:500)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תא/תעא/תמ"ל 3001 – יחידת תכנון 5, אשכול, שדה דב			
אושרה בישיבות :			
תאריך 10/05/2023	פרוטוקול	החלטה 0008-23 ב' 9-	
תאריך	פרוטוקול	החלטה ...	
תאריך	פרוטוקול	החלטה ...	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מתכנן העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
			25-12-2024 תאריך

א"ל.
מנהל אגף הנכס העירוני

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

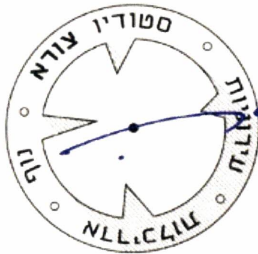
ליאור שפירא, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 106, 403

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)
מדרום - מגרש 501, (כיכר עירונית)
ממזרח –רחוב לוי אשכול
ממערב – כביש מס 14

ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים ונוני ערים (1989) בע"מ



סטודיו צורא בע"מ
ח.פ. 516300217

קיימות ושפע בע"מ
ח.פ. 515855336

ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ

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' 5 כוללת 2 מגרשים, האחד בייעוד מגורים ציבורי ומסחר (106), והמגרש השני בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (403) בשימוש מגורים (דיוור בר השגה עירוני). הבינוי כולל מגדל בגובה עד 39 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 שם תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

תכנית זו תקרא תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת תא/תעא/תמ"ל 3001 – יחידת תכנון 5, אשכול, שדה דב (להלן "התכנית הראשית"). תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תכונה: **"תכנית העיצוב"**.

1.3 מסמכי תכנית העיצוב

א. דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").

ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"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: 223,228,232,237,238,240,242 בגוש 6634

1.5 שטח תכנית העיצוב

מגרש 106 - כ-9.186 דונם

מגרש 403 - כ-4.475 דונם

סה"כ – 13.66122.86 דונם

1.6 מיקום וגבולות תכנית העיצוב

שכונת אשכול, רובע שדה דב

יחידת תכנון מס' 5

מגרשים 106,403

מצפון – שצ"פ 606
מדרום – מגרש 501 ביעוד כיכר עירונית
ממזרח – רחוב לוי אשכול
ממערב – רחוב 4

1.7 יוזם תוכנית העיצוב

שיכון ובינוי, ריט

1.8 בעל הקרקע

רמ"י, עיריית ת"א, פרטיים

1.9 עורך תוכנית העיצוב

אדריכלי התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו צורא
יועץ בנייה ירוקה: קיימות ושפע
יועץ תנועה: אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

1.10 מטרת תוכנית העיצוב

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת מס' תמ"ל/3001 שכונת אשכול, שדה דב.

1.11 נתונים כלליים:

מצב השטח בפועל:
השטח פנוי מבניה, בתחום המגרשים קיימות תשתיות שונות ועצים.

תמל 3001 שדה דב- אשכול (2021):

מגרש 106

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים, מבנה ציבור ומסחר
- זכויות בניה – מגדל עד 40 ק', מגדלון עד 16 קומות, בנייה מרקמית עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 511

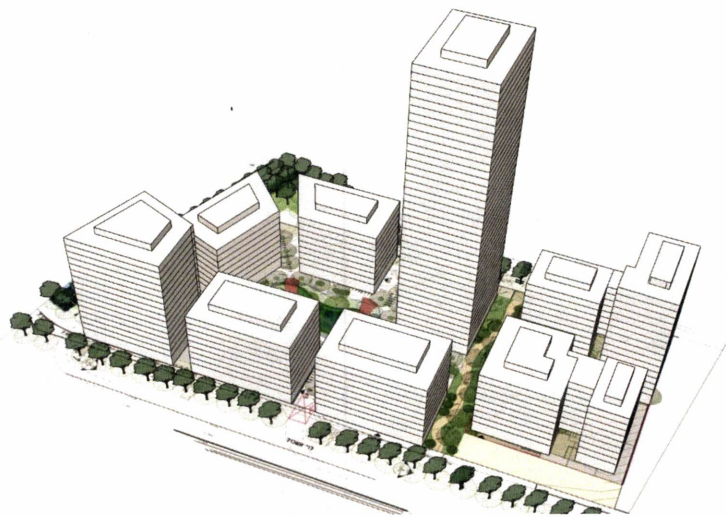
מגרש 403

- יעודי קרקע ושימושים – מגורים, מבנה ציבור ומסחר
- זכויות בניה – 4 בניינים מרקמיים עד 9 קומות
- מס' יח"ד – 150

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

יחידת התכנון מתוכננת ע"פ העקרונות הבאים:

- בינוי מלווה רחוב – הצמדות לקו בניין אפס או כקו אפס לרחוב, במקרה בו לא יוצמד הבניין לקו אפס תתוכנן המדרכה הציבורית בזיקת הנאה עד לדופן הבניין.
- כל שטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים זה מזה, ככל שמתאפשר.
- מרחק מינימלי בין מבנים 8 מ' בבנייה מרקמית, 12 מ' לבניה העולה על 9 קומות.
- בכל מגרש יוצג עיצוב חזיתות מגוון בין הבניינים השונים.
- חזיתות מסחריות פונות לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתכוננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה.
- בכל מגרש יוגדר 15% מהשטח לחלחול אשר יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה .
- קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בחזיתות המערבית הדרומית ובחלק מהחזית המזרחית.
- בקומת הקרקע ישמרו מגוון שימושים במסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים ושטחים ציבוריים.



- תשמר קישוריות מלאה בין המגרשים שביחידת התכנון וכן בין יחידת התכנון לשצ"פים הגובלים.

תכנית פיתוח השטח



תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה : אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, בקנ"מ של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.