



עורך התכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יוזם התכנית: שיכון ובינוי נדל"ן

בעל הקרקע: ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ

אדריכלות נופ: סטודיו צורא

גוש: 6634 - חלקה: 4

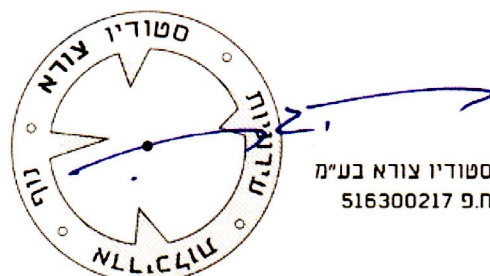
ברעלי לויצקי כסיף
אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ

תכנית עיצוב ופיתוח

יחידת תכנון מס' 5 שדה דב - שכונת אשכול

מגרש 106 / מגרש 403

קיימות ושפע בע"מ
ח.פ. 515855336



ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ

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 23..0008 החלטה 23-0008-9 תאריך פרוטוקול החלטה ... תאריך פרוטוקול החלטה ...			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
מ.א.א.	א.א.	א.א.	א.א.
תאריך 25-12-2024			

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

עמוד	נושא
00	חוברת תוכניות עיצוב ופיתוח 1:1500
01	תוכן עיניינים
02	רקע, תכנית התמצאות
03	מסמכי התב"ע, תשריט מוצע מאושר
04	רקע
05	יחידת תכנון 5 -תכנית כללית קומת קרקע 1:500
06	יחידת תכנון 5, תכנית גגות 1:500

תכניות מאושרות

רובע שדה דב – תא/4444
תכנית מתארית המגדירה מתחמי בינוי וסל זכויות בניה.

שכונת אשכול שדה דב – תמל 3001
תכנית מפורטת למתחם בינוי 1

מגרש 106 – מגורים ומסחר

שטח מגרש 9,186 מ"ר

511 יח"ד בתמהיל מגוון.

מסחר בקומת הקרקע.

שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

חניה וטכני – בתת הקרקע.

מבני ציבור – 550 מ"ר ברוטו + 400 מ"ר שטחי חוץ.

עד 39 קומות לפי טיפוס בינוי.

מגרש 403 – מבנים ומוסדות ציבור

שטח מגרש 4,475 מ"ר.

150 יח"ד בתמהיל מגוון.

מסחר בקומת הקרקע.

שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

חניה וטכני – בתת הקרקע.

מבני ציבור – 300 מ"ר ברוטו.

עד 16 קומות לפי טיפוס בינוי.

מרכז רמ"י ודירה להשכיר.

בנייה רוויה למגורים להשכרה לטווח ארוך –

50% מסך הדירות בשכ"ד מופחת.

עמידה במפרט דירה להשכיר.

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב

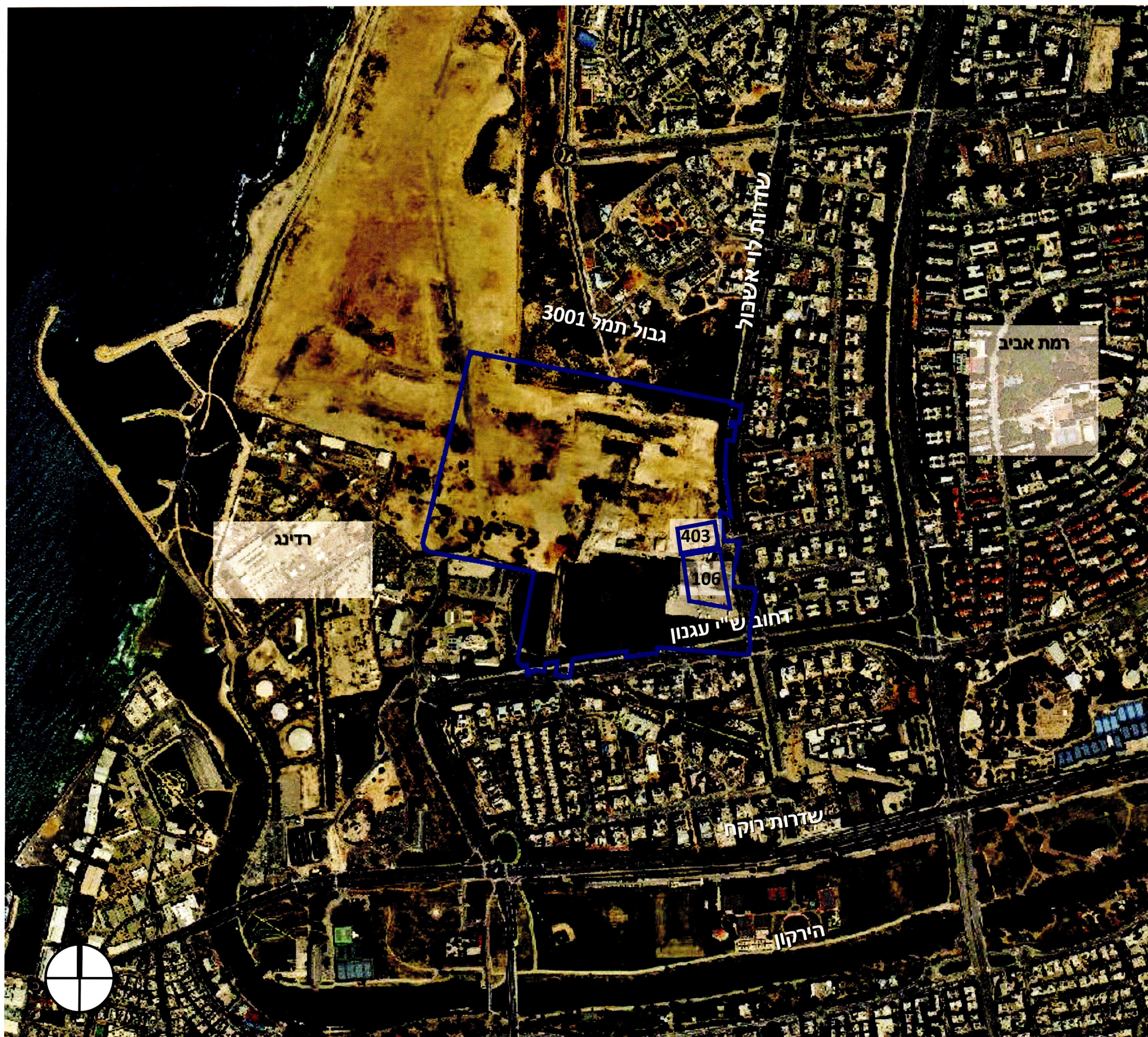
יחידת תכנון מס' 5 מגרשים 403, 106

מצפון – מגרש 606 (שצ"פ)

מדרום – מגרש 501, (כיכר עירונית)

ממזרח – רחוב לוי אשכול

ממערב – כביש מס 14



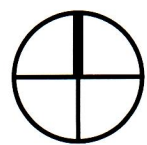


תמ"ל 3001 / תשריט מצב מוצע



חוק לרישום הנכס: 3001 תמ"ל שכונת אשכול, שדה דב	
מסלול מוצע מרחב תכנון מקומי רשות מקומית ישוב תכנית במסגרת אחידות וחלוקה היתרים או הרשאות מונה תדפיס התשריט מספר התכנית	מסלול מוצע מרחב תכנון מקומי רשות מקומית ישוב תכנית במסגרת אחידות וחלוקה היתרים או הרשאות מונה תדפיס התשריט מספר התכנית
11:44 12/05/2021 1:1250 340.685 קנה מידה 3001 תמ"ל	11:44 12/05/2021 1:1250 340.685 קנה מידה 3001 תמ"ל
שמות מסלול מוצע מרחב תכנון מקומי רשות מקומית ישוב תכנית במסגרת אחידות וחלוקה היתרים או הרשאות מונה תדפיס התשריט מספר התכנית	
בעלי ענין בקרקע מסלול מוצע מרחב תכנון מקומי רשות מקומית ישוב תכנית במסגרת אחידות וחלוקה היתרים או הרשאות מונה תדפיס התשריט מספר התכנית	
טבלת גושים וחלוקות מסלול מוצע מרחב תכנון מקומי רשות מקומית ישוב תכנית במסגרת אחידות וחלוקה היתרים או הרשאות מונה תדפיס התשריט מספר התכנית	

- 403 מבנים ומוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- כר עירונית
- זיקת-הנאה למעבר רגלי
- דרכי מאושרת
- גבול תכנית מאושרת
- סטיו
- דרכי מוצעת
- קו בנין עילי
- להריסה
- מגורים ומסחר
- קו-בנין
- חזית מסחרית



03

BLK ARCHITECTS

שיכון ובינוי נדל"ן

דירה להשכיר

LIBERTY MARINA TLV II

ללא קנ"מ

תאריך 26.08.2024

מסמכי התב"ע, תשריט מוצע מאושר

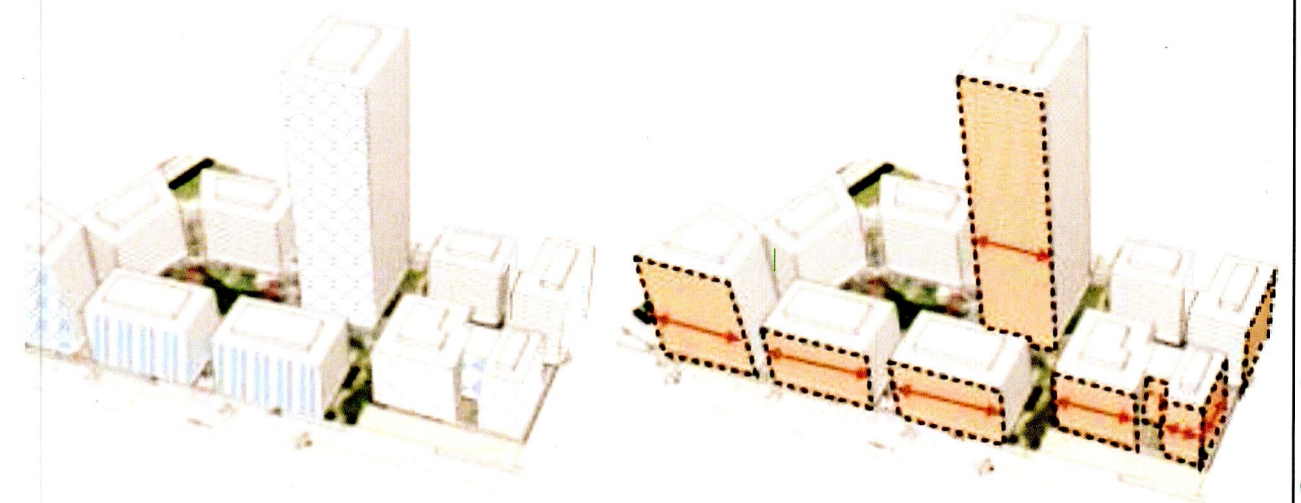
תוכנית עיצוב אדריכלית שדה דב - שכונת אשכול

עקרונות התכנון / יחידת תכנון מס' 5

יחידת תכנון מס' 5 כוללת 2 מגרשים, האחד ביעוד מגורים ציבורי ומסחר (106), והמגרש השני ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (403). הבינוי כולל מגדל בגובה עד 39 קומות, מגדלונים בגובה עד 16 קומות ובנייה מרקמית בגובה עד 9 קומות.

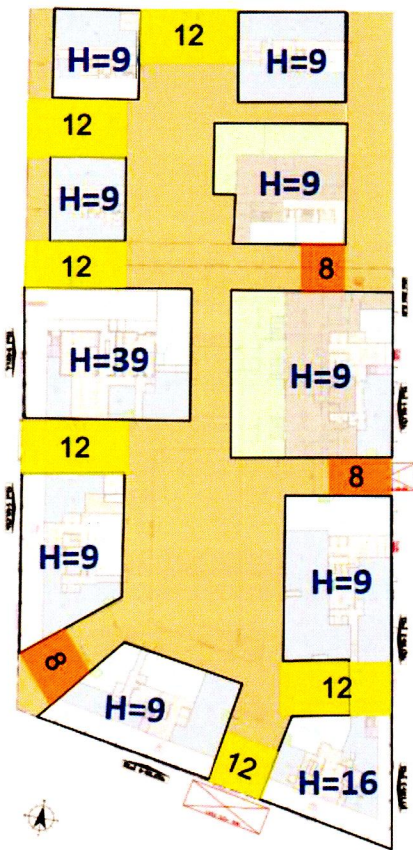
יחידת התכנון מתוכננת ע"פ העקרונות הבאים:

- 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 יתוכננו 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.



עיצוב חזיתות מגוון

נפחים מובחנים זה מזה



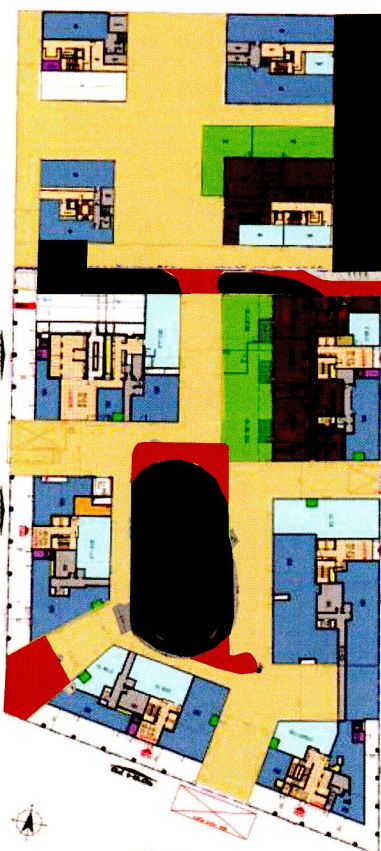
מרחקים בין מבנים



זיקות הנאה – כל השטח שאינו מבונה בתחום יחידת התכנון



בינוי מלווה רחוב/היצמדות לקו 0 (75%)



מגרש 403:
גיטון- 671 מ"ר
שטח מגרש- 4475 מ"ר
שטח חלחול- 671 מ"ר = 15%



קולונדה



חזית מסחרית / פעילה לרחוב ולחצר פנימית



מגרש 106:
ריצוף מרחף- 262 מ"ר
גיטון- 931 מ"ר
דק- 185
חלחול 15% = 1378 מ"ר
שטח מגרש- 9186 מ"ר

מקרא

- שטחים משותפים
- לובי כניסה למגורים
- שטחים מסחריים
- שטחי שירות / תפעול
- יחידת תכנון - מבנים ומוסדות ציבור
- מגרש - מבנים ומוסדות ציבור
- חניות אופניים
- רחבות כיבוי אש
- כניסות למבנים
- מעלית אופניים

