

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח
תא/תעא/תמל/3001(יחידת תכנון 6) – שכונת
אשכול – רובע שדה דב
1:500

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי : תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לתכנית מפורטת תמל/ 3001 יחידת תכנון 6			
אושרה בישיבה :			
תאריך 10.05.2023 פרוטוקול 23-0008 ב' החלטה : 13			
מנהל האגף	אדריכל העיר	מחנך העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
א.ר.א. / א.ר.א.	[Signature]	[Signature]	[Signature]
תאריך 01-04-2023			

א.ר.א.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

יחידת תכנון 6 כוללת את מגרשים 105,107,608 בתכנית תמל/3001- "אשכול", יחידת התכנון גובלת מדרום ברחוב יעקב אפטר, ממזרח ברחוב ישראל גלילי, מצפון ברחוב שדרה 2 וממערב במגרש 608.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			243,242,221	
6896				34,35

שטח התכנית:

24,316 דונם

מסמכי תכנית העיצוב

א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות תכנית העיצוב").

ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקני"מ (להלן "תכנית עיצוב ופיתוח").

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.

מצב תכנוני מוצע:

יחידת תכנון 6 מהווה בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול-רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). יחידת תכנון 6 ממוקמת בדופן של רחוב יעקב אפטר מדרום, ורחוב ישראל גלילי ממזרח וגובלת בשצ"פ ממערב 608. היחידה כוללת את מגרש 107 בחלק הדרומי ואת מגרש 105 בחלק הצפוני וביניהם מפרידה רצועת שצ"פ שהיא חלק מתא שטח 608. מגרש 105 ומגרש 107 ביעוד מגורים, מלונאות ומסחר, מגרש 608 שטח ציבורי פתוח. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – להלן עקרונות התכנון עבור הבלוק עירוני (לפי הגדרתו בהוראות התכנית הראשית) לאור הנקבע במסמך הנחיות הבינוי לרובע שדה דב:

1- הבינוי מורכב משלושה טיפוסים בניינים המעוצבים כנפחים מובחנים זה מזה: בנייה

מרקמית, בנייה רבת קומות עד-16 קומות (מגדלונים) ומגדלים מעל 20 קומות.

הבלוק העירוני- מתחם 6, הוא בלוק בשימוש: מגורים, מלונאות ומסחר מלווה רחוב.

המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית

מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה חלקית ובנסיגה כלפי

הרחוב.

- 2- החצרות הפנימיות יהיו משותפות ובזיקת הנאה לשהיית ולמעבר הציבור בכל שעות היממה ולאורך כל ימות השנה. כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יקבע בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.
- 3- קולונדה המסחרית תלווה את כל הרחובות הגובלים
- 4- חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי
- 5- כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות.
- 6- תשמר קישוריות בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין השצ"פים הגובלים
- 7- שינוי מיקום המגדלונים ביחס לנספח הבינוי. במגרש 105 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מערבית במקום דרום מערבית. במגרש 107 המגדלון ממוקם בפינה הצפון מזרחית במקום דרום מזרחית.
- 8- שינוי במיקום רמפת הכניסה למרתפים במגרש 107 ביחס לנספח הבינוי והעתקתה מהדופן הדרומית של המגרש אל הדופן המזרחית.
- 9- עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי. הקשר העיצובי בין המבנים יהיה בשימוש בחומריות ומוטיבים דומים.
- 10- שטחי החלחול יפנו ויתחברו לשטחי שצפ גובל

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.