

תקנון לתכניות עיצוב ופיתוח

תמל/3001(יחידת תכנון 9) – 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 9			
אושרה בישיבה :			
תאריך 10.05.2023		פרוטוקול 23-0008 ב' החלטה : 13	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הוועדה/יו"ר ועדת המעורבות לתכנון ובניה המשנה תל-אביב - יפו תאריך

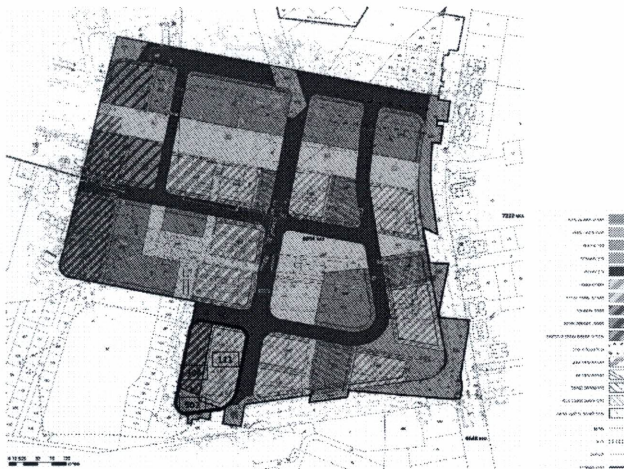
וואווא (WAWA)
אדריכלות ירושה בע"מ
ח.פ. 514640622
מגזר 27 ת"א

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

יחידת תכנון 9 כוללת את מגרשים 111, 306 ו-502 בתכנית תמל/3001- "אשכול", יחידת התכנון גובלת מדרום ברחוב שי עגנון, ממזרח ברחוב ישראל גלילי, מצפון ברחוב שדרה 1 וממערב מתחם רידינג.



תשריט התב"ע, מצב מאושר. חכנית תמל/3001/ שכונת אשכול, שדה דב



נספח בינוי, תב"ע, חכנית תמל/3001/ שכונת אשכול, שדה דב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634			502, 111, 306	

שטח התכנית:

14.82 דונם

מסמכי תכנית העיצוב

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

ב. חוברת בפורמט A3 הכוללת שרטוטים בקנ"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 9 מהווה בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול-רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). יחידת התכנון ממוקמת בדופן של רחוב שי עגנון מדרום, ומתחם רידינג המחודש ממערב ומכילה בניה עירונית מעורבת שימושים ובנייה: מגרש 111 ביעוד מגורים ומסחר, מגרש 306 ביעוד, לוגיסטיקה תעסוקה ומסחר, ומגרש 502 ביעוד כיכר עירונית. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

אפיון המבנים בפרויקט

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

- 1- **אופי הבינוי**: 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 9, הוא בלוק צר וארוך המחולק לשימושים שונים: מגורים ממזרח ותעסוקה ממערב. המבנים בבנייה מרקמית יעוצבו במורפולוגיה פשוטה, על בסיס תיבה גאומטרית מלאה, בעלי קומות טיפוסיות זהות, כאשר הקומה העליונה חלקית ובנסיגה כלפי הרחוב. מבנה המשרדים יחולק למסה מרקמית ומסה של מבנה בטיפוס מגדלון הפונה לכיכר העירונית מדרום.
- 2- **יחס לשטחים הגובלים**: בחזית הדרומית של הבלוק בחלקו הגובל בכיכר העירונית, יבנו הבניינים בקו אפס על מנת לתת דופן בנויה לכיכר העירונית. המבנים המרקמיים ומבנה התעסוקה (בחלקו שאינו במגדלון) ישמרו על גובה אחיד לאחידות הבלוק.
- 3- **חצרות משותפות ומעברים**: החצרות הפנימיות יהיו משותפות וביקת הנאה לשהיית ולמעבר הציבור בכל שעות היממה ולאורך כל ימות השנה. כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יקבע בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. בין 2 המגרשים הסחירים (מרווחים) יקבע ציר מעבר מצפון לדרום, החוצה את הבלוק ומקשר בין הכיכר העירונית לבין רחוב "שדרה 1" של הרובע ותרשם זיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור. ממזרח למערב עובר ציר משני המחלק את המסה של בינוי המגורים, ומבדיל בין המגדל, (הממוקם בפניה הצפון מזרחית בהתאם להוראות התכנית הראשית), לבין המבנים המרקמיים, ומקשר את מבנה התעסוקה בציר מעבר לציבור החודר דרכו, בזיקת הנאה. כך נוצרת, על ידי החלוקה למסות הבינוי, בהצלבה בין שני הצירים, חצר עירונית לבאי הבלוק.
- 4- **חזיתות מסחריות**: בחזית לרחוב "שדרה 1" תשמר חזית מסחרית וקולונדה ברוחב 5 מ' המשכית לרחוב. קומת הקרקע ברובה, בהיקף הפונה לרחובות תהיה מסחרית, ותייצר דופן פעילה לרחוב ונגישה לציבור. הכניסות למבנים יהיו מהרחוב, ותשאר כניסה משנית מכיוון החצר המשותפת לכלל המבנים. המבנים המרקמיים יגדירו את היקף הבלוק העירוני ויהיו מבנים מלווי רחוב המסודרים סביב חצר המשותפת. שימושים מסחריים כלפי החצר המשותפת כמסומן בחוברת תכנית העיצוב.

5- קוי בנין:

- בין מגרש התעסוקה לבין מגרש המגורים ישמר קו בנין 5 לכל צד, כך שישאר מרווח של 10 מ' ביניהם. המרווח בכל מגרש ירשם כזיקת הנאה לשימוש ולמעבר הציבור.
 - בין הבניינים בתוך המגרש ישמר מרחק של 8' בין המבנים המרקמיים 120 מ' מרחק למגדל.
 - מלבד כך, יתווסף קו בנין עילי למגדלון במגרש התעסוקה, בפינה הדרום מערבית.
 - בחזית לרחוב 'שדרה 1' בה מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך חזית הבניין בקו אפס, גם במבנה המגורים וגם במבנה התעסוקה. הסטיו יבנה במסגרת תכנית הקומה הטיפוסית.
- 6- **שטחים ציבוריים**- מגרש 502 ביעוד כיכר עירונית, יהווה שער כניסה לשכונה ולבלוק. השטח מתוכנן ע"י מתכננים מטעם העירייה.

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.