

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע
14 - - ב'22-0019	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-570 ד' בצפון-מערב העיר, בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית תא/4444

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	88, 86, 84, 82, 80, 78 305, 304, 279, 275, 89, 306,	מלא	מוסדר	6634
	264, 87, 85, 83, 81, 79	חלקי	מוסדר	6634
	,302, 271, 270	מלא	מוסדר	6634
	308, 281	חלקי	מוסדר	6634
	,307, 303	מלא	מוסדר	6634
	2	חלקי	מוסדר	6884
	18-20, 4	חלקי	מוסדר	6885
	158, 28	מלא	מוסדר	6896
	29	חלקי	מוסדר	6896
	167	חלקי	מוסדר	6896
	204	חלקי	מוסדר	6896
	23, 22, 9, 6	חלקי	מוסדר	6900

שטח התכנית:

569.290 דונם ד'

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	507-0915108 תא/מק/4444-1 - רובע שדה דב- מרכז הרובע
14 - - 22-0019	דיון בהפקדה

מתכנן:

אדרי' מיכאל וינד, משרד ארי כהן - מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (86.17%) /מדינת ישראל ופרטיים (3.64%) / פרטיים (1.49%) / עירייה (8.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת שדה התעופה (מלבד מגדל הפיקוח) ונמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה מתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע, וברמה מפורטת את תשתיות העל. תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020
עוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ- 570 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 5,845 יח"ד סחירות ו-665,860 מ"ר
- 1,283 יח"ד מתוכן 983 דב"י עירוני ו-300 יח"ד מוגן ציבורי ו-104,070 מ"ר
- מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
- סה"כ 65,068 מ"ר מסחר, כולל 1,125 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י עירוני.
- 147,555 מ"ר תעסוקה
- 263,399 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
- 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

"מרכז רובע שדה דב" הינו אחד משלוש תכניות המפרטות את תכנית המתאר לשדה דב מס' תא/4444 (מס' מקוון 507-0403931). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – מרבית הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשרת מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על **החוויה העירונית של הולך הרגל**. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, מבני ציבור וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים נקבעה מחויבות להקמת בית גידול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום, ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים עירוניים סביב חצר משותפת. בלוק המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה **מרקמית** עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של 18-20 ושל 25-45 קומות.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.
- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליתית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.

- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהתאם לתכנית הראשית בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות, 983 יח' דב"י עירוני, 350 לדיור מוגן פרטי ו- 300 לדיור מוגן ציבורי.
4. פירוט זכויות בנייה סחירות במ"ר ברוטו בהיקף של 65,068 למסחר, 147,555 תעסוקה, 87,660 למלונאות, 769,930 מגורים.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
7. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.
8. קביעת קווי בניין.
9. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
11. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
12. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
14. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
15. סימון מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,376.58	1.30
דרך מאושרת	132,593.47	23.29
דרך מוצעת	3,426.63	0.60

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב

2.84	16,147.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.59	20,418.06	ככר עירונית
16.20	92,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.92	22,335.72	מגורים ומסחר
13.61	77,452.53	מגורים ותעסוקה
1.32	7,535.37	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.46	8,309.58	מסחר תעסוקה ותיירות
1.69	9,626.07	עירוני מעורב
20.58	117,158.82	פארק / גן ציבורי
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה
100	569,290.75	סה"כ

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 7,128 – 5,845 סחירות + 983 דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק התו"ב + 350 דיור מוגן פרטי + 300 דיור מיוחד ציבורי.

צפיפות: ממוצע 52.5 יח"ד לדונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד: שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): כ- 95.5 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

גובה: 25 מ' עד 161 מ'

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

תכסית: מינימום 45% מקסימום 80%
תכסית מקסימלית תת קרקעית 80%
מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבנן עירוני
מגדלים בגובה 18-20 קומות: 18
מגדלים בגובה 30-45 קומות: 16.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 3מטר.

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

מטבע הדברים, ציר "המשך רח' אבן גבירול" (כפי שהוא מכונה גם בתכנית 3700 אשר מצפון לרובע שדה דב), הוא עמוד השדרה של הרובע המתוכנן. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"צ.

רח' איינשטיין (שדירה מס' 5)

רוב אורכו של הרחוב מעוגן בתכנית סמוכה "הגוש הגדול", ואולם חיבורו הישיר לרח' אבן גבירול הופך אותו לרחוב ראשי במערכת של רובע שדה דב. הרחוב מתוכנן כדו-מסלולי אשר במרכזו שמורה רצועה לקו רכבת קלה – "הסתעפות של ה"קו הירוק" שיעדה רמת אביב, אוניברסיטת תל אביב וצפון-מזרח העיר.

רחוב הים

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 0019-22/ב'

רחוב הים מתחבר אל אבן גבירול בעיקר באמצעות שדרה 3, ובאמצעות מספר שדרות רוחב צרות נוספות, שדרות 2, 4 ו-6. הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה אל המעגנה הסמוכה ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

רחובות ש"י עגנון במערב ולוי אשכול במזרח נמנים כחלק מהשלד הראשי למרות שאינם נכללים בתחום התכנית כיוון שהם משמשים ככבישי גישה ראשיים לרובע החדש. מדובר על רחובות עירוניים ראשיים אשר משמשים גם את השכונות סמוכות, וגם כתנועה עוברת. בשניהם מתוכננים מספר נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

השלד המשני:

ארבעה רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים. רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופנים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית.

ג. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים, וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב - מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות"

הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון.

3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית מרכז הרובע מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים עירוניים:

- חניון מרכזי תת"ק "ככר עירונית איינשטיין" – כ-800 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח ציבורי ממערב לרחוב 5 – כ-240 מקומות חניה.
- חניון דרומי תת"ק בשטח מבני ציבור בפינת רחוב אבן גבירול ושדרה 3 – כ-600 מקומות חניה.

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי. רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב. בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 22-0019

הרחובות המאספים המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 2, 3, ו-6) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד- מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף. באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה שם ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחבורה הראשית.

ז. מודל תנועתו:

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכנית נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה:

במגרש בדרום התכנית מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

1. נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנוחות האקלימית של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי. המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורור המרחב הפתוח.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

כמו כן תינתן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

2. ניהול מי נגר

- א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ג. התכנית מצטיינת חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ד. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

3. תשתיות ביוב ומים:

- א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ג. מערכת הביוב בתכנית "מרכז הרובע" תתבסס על המאסף הקיים החוצה את תחום התכנית בקוטר משתנה 600-800 מ"מ לאורך גבולה המזרחי, וממשיך בתחום תכנית סמוכה, "מתחם אשכול" בקטרים 800-1250 מ"מ לכיוון ת"ש רידינג. קו זה יוגדל במעלה מקוטר 600 מ"מ לקוטר 800 מ"מ ובמורד יועתק מקומית לצורך התאמה לתוואי הכבישים וחלוקת המגרשים. שינוי בעקרונות העתקת הקו יעשה בתיאום מול תאגיד מי אביבים.
- ד. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ה. שימוש במים אפורים - התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
 - הוראות למיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

4. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

3.1 חשמל:

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב - מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

- א. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מדרום. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- ב. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- ג. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) ושולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- ד. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטוולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.
- ה. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למונ את הספקי צריכת השיא.
- ו. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.
- ז. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.
- ח. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

5. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

- א. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ב. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ג. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.

6. תשתיות לוגיסטיות ואספקה:

- א. התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 2019-0019

ב. במגרש המיועד לתעסוקה במרכז האזרחי (אבן גבירול פינת שדירה 3) שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

7. תיאום תשתיות:

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפדן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- א. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ב. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ג. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ד. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- א. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע. השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- ב. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- ג. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- ד. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 22-0019

מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.

ה. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.

ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.

ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

גבולות תכנית מרכז הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

1. **בינוי:**

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9-5 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים במרכזם, המהווים חצר משותפת לדיירים. בשטח החצר המשותפת תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במשך כל שעות היממה וימות השנה. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 22-0019

הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

2. שטחים פתוחים:

- סקר עצים: לתכנית בוצע סקר עצים ע"י אורי מאירוביץ', אגרונום מוסמך, אשר אושר עקרונית ע"י פקיד היערות העירוני. בשל היקף התכנית והשינויים הטופוגרפיים המתוכננים, מספר העצים הנדרשים לכריתה גבוה. בהתאם לכך, הסקר נדרש לאישור פקיד היערות הארצי.
- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לטיילת רדינג ולפארק הירקון, וממשיך צפונה בתחום תכנית צפון הרובע. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק מתוודך בין הסביבה המבונה לסביבות הים. פארק זה כולל מוקדי מסחר ופנאי ומתוכנן כמוקד רובעי חשוב. פארק המסלול ממשיך לתוך תחום צפון הרובע אולם בתצורה מבונה משני צידיו.
- פארקים- שצ"פים כגון הפארק המזרחי, פארק מרחב השוטטות והפארק הארכאולוגי הינם בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל (ביניהן כיכר איינשטיין) וכן יוכלו לאפשר, במידת הצורך, תשתית חניונים ציבוריים תת קרקעיים לרוכבי אופניים, רכב דו גלגלי ורכב פרטי.
- השבילים ברובע מרכז מאפשרים מעברים בכיוון מזרח מערב וצפון דרום, ההפניה של מזרח-מערב מאפשרת, בנוסף לקישוריות נוחה, שימוש במשטר הרוחות לצינון המרחב הבנוי.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשרו עצי צל גדולים ומפותחים.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב - מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 22-0019

מבני ציבור

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור;
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה, ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.
- טיילת המסלול משמרת תוואי של מסלול קודם שעבר ממזרח (רח' לוי אשכול) למערב. טיילת זו מתחילה בתחום תכנית אשכול וממשיכה מערבה עד למפגש עם הפארק החופי לאורך רצועת החוף.
- מגדל הפיקוח אשר שימש את שדה התעופה ישוקם בתוך כיכר עירונית ויאפשר שימושים בעלי אופי ציבורי במבנה
- מתחם עתיקות מהתקופה הכלקוליתית ישוקם בתוך שצ"פ בתיאום עם רשות העתיקות.

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב - מרכז הרובע	15/06/2022
דיון בהפקדה	14 - - 22-0019

המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו עד כה 3 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-22.4.6 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-22.4.28 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-22.5.31 התקיים מפגש בנושא שטחי ציבור, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444, כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל, ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.

עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
 - לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
 - הרובע חולק ל3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
 - לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
 - הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
 - במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
 - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים
 - קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית
- התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.

עיקרי המפגש השני:

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 22-0019

אדרי' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:

• החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:

- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
 - חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
 - מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
 - תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש מרכיבים של השלד הציבורי שמשותפים ערכים של קיימות כגון:
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
- עירוב השימושים בתכנית.
היבטי סביבה וקיימות בתכנית המפורטות.
התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התכנית המתארית, נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים נציגי רמ"י והשמאי, במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עקרונות ההקצאה

תכנית מרכז הרובע כוללת נספח מחייב לעקרונות שומה בו נקבעו העקרונות לקביעת השווי היחסי הנכנס של כל אחת מהחלקות בתחום תכנית הרובע. העיקרון המרכזי בעניין השווי היחסי הנכנס הינו העיקרון הקבוע בהוראות התכנית בסעיף 6.1(4): "האיחוד והחלוקה יערך ביחס לשטח התכנית בכללותה, כך שלכל אחד מבעלי הזכויות בתחום התכנית יוקצו זכויות בכל אחד מהמתחמים לאיחוד וחלוקה כפי חלקו היחסי במצב הנכנס בשטח התכנית בכללותו." בהתאם לכך, השווי היחסי הנכנס בתכנית נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה והאיזון המצורפים לתכנית תא/ 4444, אשר קובעים את השווי היחסי הנכנס של כל חלקה.

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומות קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה	15/06/2022 14 - - 222-0019

- לעירייה הוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות.
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים.

טבלת השוואה:

מזב מוצע (עיקרי+שירות)	מזב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות לתעסוקה
147,555	147,555	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכסית תת קרקעית מקסימלית
8,449	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915108	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בז חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מרות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מב2(א)(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת - 62(א)(ג), (2), (3), (4), (5) ו- (19).	התכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תוכנית שדה דב תא/4444 קובעת הראות בנייה, קווי בניין וזיקות הסה
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
היעודים המבואיינים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר	תכנית המתאר קובעת יעודי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דבוי עירוני על שטח ביעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעד מלונאות
שימושים	קביעת ייעודי קרקע
שימושים תואמים את תכנית המתאר	קביעת ייעודי קרקע ככל מגרש
קביעת שטחי בנייה	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה קבועים בסבלה 5 ונספח מס' 1 לחוראות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מגורים: 769,930 מ"ר, יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר, 1,700 חדר מסחר/ריק בסחור): 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחורים: 2,275 מ"ר סעיף 4.92 א' כיכר עירונית: <ol style="list-style-type: none"> בכל כיכר עירונית תותרי הקמתו של מבנה קיוסק אחד בלבד בחוקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. 2. בכיכר יאוינטטיבי ומכל החציון התת קרקעי בתא שטח 	שימושים לכל היעודים קבועים בתכנית המתאר

	<p>3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קידוסקים בחיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.11.12 שצ"ס: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו במארק המסלול ובמארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מקודי המסחר והתרבות במארק החופי ומארק המסלול לא יעלה על 10. חיקף הבינוי לכל מוקד פיתוח במארק החופי ומארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במקוד. • הערה ח' לטבלה 5 מורה לזקבות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
<p>כלל הזכויות התת קרקעיות מורטל בטבלת הזכויות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקנים חודשיים כגון: נהדל נגר, אבירת אשפה ויחיד ואנרות ארגנית. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת החכניות המפורטות יקבעו זכויות הבניה בנות הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם תותר שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, סרנאד, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחיקף של 2 מ"ר להניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, 4.4: תכנון הציונים: כל החניות תחונת תת-קרקעיות. מספר מרתפי החנייה יהיה בהתאם למענה בתקן הניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> • מספר הקומות וגובה הבינוי מורטל בטבלה 5 תוך הפרדה בין גובה מרקמית למגדלית. • קבע גובה מוצעי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטריח התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המתאר 4444. 	<p>מאפשרת גמישות במספר המגנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 (5): גובה בניינים - ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבניה בגובה מעל 29 מ' ממפלס הבנייה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לטעמים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בניה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"ס/מארק לא יעלה על 7 מטר. 	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+ במישור בחוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5 לחוק</p>	<p>חוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 קוו בניין: 	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני</p>

הוראות גובה ועיצוב

<p>נערכו הוראות עיצוב וביטוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב האירוני.</p>	<p>א. בחזית מגרשים העובלים בדרך בניה קו בניין 0 מרחיבת, לאורך 75% למחות מאותה חזית, כרציפת.</p> <p>ב. כנדי סגור העובלים בישודים אחרים, ותתי בניה בקו בניין 0.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברובות אינשטויין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס), שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>סעיף 6.2 תכנית:</p> <p>א. ותכנית מעל מני הקרקע במגרשים סחירים לא תמחת מ-45%.</p> <p>ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p>סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p>סעיף 6.3 חזית מסחרית:</p> <p>בכל המגרשים בייחודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי והאז</p> <p>לאורך למחות 75% מהחזית.</p> <p>חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש היומיום או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשטח יום. בכל בלוק עירוני תותאפשר חצית של חלוקי רגל ורובי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>סעיף 6.14: א. תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעברי ציבורי ברובח שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הציורים הורוקים בכיוון מזרח-מערב</p> <p>1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח מתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת</p>	
<ul style="list-style-type: none"> התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק. כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444. 	<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר קובעת בסתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ועוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם. קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חנויות תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. 	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<ul style="list-style-type: none"> התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסודות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"פ יעדים סחירים. התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם לחזית תכנית המתאר התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דביי עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן). 	<ul style="list-style-type: none"> תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסודות ציבור בשטח של 62.37 דונם וקובעת שימושים בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית 3. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דביי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים מגרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ- 28.025 ד'. הצעה זו לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני 	<p>קביעת הוראות למבני ציבור</p>

<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היגדר</p> <p>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח לרחבת דרך ע"מ מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.</p>	<p>תקן חניה מרוגריסיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.27: א. תקן חנייה: תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מוסחת ומרוגריסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות והתחברותיות. <p>רחובות</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתוך מטרת התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: מארק המסלול, המארק החופי, המארק החוצה את התכנית ממורח למערב, הדרכים המתחצות את החלקים הצעירונים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי באזור התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתוך דברי החסבי: תכנית שנוה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולחדש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הדרגות מאפשר מדידות רחבות ונוחות לוחכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולמצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכזה של התכנית צרי אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הרוק. • סעיף 6.7: מטרתה לספק תנועה בתכנית מפורטת. נוסח תנועה לתכנית יכלול: <ul style="list-style-type: none"> א) תכנית טיפוסים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רחב מוערי נדרש למעברים לוחכי רגל ולאופניים. ד) חצות הפתורות למעברים עולים ותת-קרקעיים. 	<p>הוראות למרכיבי תחבורה</p>
<p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חויידי סביבתיות (מהות אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על חוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמוחה תנאי להפקדה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בנוסף מסי' 1 לחוראות התכנון - (נסבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פרטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החוללות את חוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאופיזיים:</p> <p>איסוף גיאופיזיים תחיל כחלק ממוסדו השיטחים הגיבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימושי":</p> <p>פיתוח המארק המפורט לביצוע אפשרי מבח התכנית המתארת ומערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושיילובם במארק המוצע.</p>	<p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכניות מפורטות יכללו תחנות סביבתיות מפורטות לשימושי הכאיים: <ul style="list-style-type: none"> א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלביות גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מודור הפגיעה הנפית וביצוע שיקום טיפ. 2. המארק החופי: <ul style="list-style-type: none"> א. באזורי המארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, והוכיחות המפורטות יכללו חוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכנית המפורטות תינתנה החיות לשמירת מנטים לים ולשמירה זכות מוצר לגיבור לכל חלקי המארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שגור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יוזם. 3. אקולוגיה: <ul style="list-style-type: none"> תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של נאופיסיים מוגנים ומינו צמחים נדירים, ולאוסוף זרעים של מינים חוי-סנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית חסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מתוך לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג 	<p>איכות סביבה</p>

	<p>המתקן לויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כובי אש, מתחם אינודן, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויועצו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיות אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר כינוי המנג'רים.</p> <p>בניית ירוקה סעיף 6.8:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החוץ לקיימות תוך התחייבות בין היתר לחובטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניית ירוקה, ניהול נגר ומסולת. 2. יעילות ארגונית: התכנית תכלול הוראות להטבות תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם ללידוג בינלאומי מוכר מקביל באישרור מוגדש, העיר, בהתאמות הדרושות. 3. התכנית תכלול הוראות להטבות תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן ללידוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו ללידוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישרור מהגדרת העיר, בהתאמות הדרושות על פי התקן הישראלי. 4. התכנית תכלול הוראות להטבות ביצוע המבנים על פי הלידוג הגדרש. 	
<p>ניהול מני נגר סעיף 6.12:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוח וניהול מני נגר (נספחים מספר 11). • בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מני נגר בהתאם לדרישות המתארית. • בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלות חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימומליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מני נגר מחייבים לתאם העשט הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 10-9). ושולבו הוראות בנושא 6.10, 6.8. ההולמות את הגדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מס' 12). 	<p>ניהול מני נגר סעיף 6.12:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תכנית מפורטת תלווח בנספח המפורט ניקוח מיטבי של מני נגר והעשרות מי התהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מניהל תכנון, המאוחר בהם. ב. נספח הניקוח המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוח ו/או החירולוג בקנייה שלא יפחת 1:1250. יויתייחס לכל שטח התכנית. ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול נגר של תכנית זו. ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא ניקוח לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול נגר של תכנית זו. 11. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח מניי מבינוי על ונת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר. <p>ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28</p>	<p>תשתיות</p>
<p>תא שטח מס' 2005 יסומן ככיכר עירונית בליויי סימבול אתר שתיוקת. הוראות לבנין שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות.</p>	<p>עתיקות</p> <p>בטבלה 3.1 מופיע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מס' 2211</p>	

שימוש בסעיפי חוק בטלילה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	<p>הוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא שתותר את התוכנית הכוללת, הולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן 2(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט ססקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
	<p>מחות הסעיף</p>
סעיף קטן (א1)	<p>איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
סעיף קטן (א2)	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>
סעיף קטן (א3)	<p>הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שאריים בלבד</p>

סחורים בלבד ללא שינוי בחיקוף תוכניות המאפשרות		
התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	שעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארת.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שעיף קטן (א)(5)
ויקות הנאה	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הגדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	שעיף קטן (א)(9)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופם זה.			
מנהיג הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332735		8.6.2022
חיוצי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438776-7		8.6.2022

ח סימל | 2017

הערות
גבי אילנה סולמני – ראש עיף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
גזות תכנון

21137312021

3136912021

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 - 1.1 איחוד וחלוקה: מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין: מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים: טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
 - 1.2 חו"ד אגף נכסי העירייה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
2. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
 - 1.1 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 1.2 חו"ד אגף התנועה: לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 1.3 חו"ד סביבתית: בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון.
 - 1.4 ניהול נגר: יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש- ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 1.5 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 1.6 מים אפורים: יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.7 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
 - 1.8 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.9 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 1.10 דיוור מכליל: יש לפרט את תמהיל הדיוור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיוור המכליל וחתומה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.11 יעודי קרקע: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
 - 1.12 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.13 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

מס' החלטה	התוכן
15/06/2022	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
15 - - /22-0019	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

גבולות:

- צפון: רחוב פרופס.
- מערב: טיילת חוף תל ברוך.
- דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.
- מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.
- כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מאושר תכנית תא/4444

מצב מוצע תכנית תא/4444/2

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294	94-108, 121, 127, 279-281	חלק	מוסדר	6632
9	10	חלק	מוסדר	6883
2		חלק	מוסדר	6884
16, 37, 77, 82, 204, 207	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	חלק	מוסדר	6896
6, 9, 23		חלק	מוסדר	6900

שטח התכנית:

393.596 דונם

מתכנן:

- ראש הצוות: אדרי' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדרי' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

מימוש תכנית המתאר תא/4444 (507-0403931) שאושרה בשנת 2020. התכנית קבעה ברמה המתארית את כלל עקרונות התכנון ואת רשת הרחובות וייעודי הקרקע וברמה מפורטת את תשתיות העל. **תכנית המתאר תא/5000 קבעה את כל השטח כאזור לתכנון בעתיד ופארק חופי.**

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020
יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.
שטח התכנון: כ-394 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח"ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ"ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ"ר דב"י עירוני
- 82,940 מ"ר מלונאות
- 23,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מבני ציבור
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא ורגישות סביבתית ברמה רובעית, שכונתית ובמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר וליצירת קישוריות בין השכונה והרובע לסביבתם, וכוללת עקרונות של עירוב שימושים לאורך שלד רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים, היוצר רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

הבסיס לתכנון השכונה הינו **רשת הרחובות עירונית** המתוכננת כגריד המשכי לרחובות קיימים בהיקף השכונה – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על החוויה העירונית של הולך הרגל. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול שיאפשר את צמיחתם לגודל מלא, כך שיעניקו צל להולכי הרגל.

השכונה מאופיינת בעירוב שימושים אינטנסיבי - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים ציבוריים בנויים, כגון גני ילדים ומעונות יום ושימושים ציבוריים נוספים לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

מגרשים עירוניים המשלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במנעד גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר. תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיוריות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו-300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מבוסס על מספר מרכיבים:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

מטרות התכנון:

1. פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
2. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לתכנית הראשית: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
3. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
4. פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.
5. קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
6. פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.

9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.
12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח
13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה
15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
16. סימון מבנים לפינוי והריסה.
17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.
18. קביעת עקרונות ויעדי מינימום מחייבים לרמות הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	2,765.37	0.70
דרך מאושרת	100,234.98	25.47
ככר עירונית	438.38	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	29,493.63	7.49
מגורים ומסחר	29,404.8	7.47
מגורים מסחר ותעסוקה	48,717.76	12.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,339.58	3.14
תעסוקה	1,943.95	0.49
פארק / גן ציבורי	156,471.32	39.75
שטח ציבורי פתוח	11,792.73	3
סה"כ	393,602.49	100

נתוני מגורים:

סך יח"ד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב"י עירוני + 300 דיור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

מספר יח"ד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יח"ד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות: 65% מכלל המבנים בכל מבן עירוני

מגדלים בגובה 20-22 קומות: 18

מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 5 מטר

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

התכנית המוצעת מיישמת את מטרת התכנית המתארית להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, על ידי הגברת השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים והדגשת תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר רוחב מדרכות נוח עבור הולכי רגל בשילוב נתיבי אופניים ייעודיים במטרה לעודד תנועה בת קיימא ברחבי הרובע. קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של הרחוב הוא 45.0 מ' והוא כולל במרכזו רצועה השמורה לקו רכבת קלה ("הקו הירוק" המתוכנן על ידי נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים). פרט לרכבת קלה מתוכננים ברחוב אבן גבירול, שני נתיבי נסיעה בכל כיוון עם אפשרות הפיכת אחד הנתיבים לנת"ע.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש. מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת

מערך הרחובות ברובע המתוכנן מייצר רשת צפופה באופן יחסי של רחובות מסוגים שונים, בהיררכיה המשלבת שדרות רחבות ידיים, רחובות משניים וסמטאות להולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו לרווחת התושבים, המועסקים והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

ד. תקן חנייה – התייחסות רמ"י לנושא תקן החניה המבוקש:

1. תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים). כך נקבע גם בתכנית המאושרת למתחם אשכול. באופן זה, דואגת התכנית כי תקני החניה יותאמו לעקרונות תכנית המתאר, אשר דורשת את צמצום תקן החניה בהתאם להתקדמות תשתיות תח"צ, תוך שמירה הכרחית על עקרונות השומה ועל השוויון היחסי בין המתחמים השונים ברובע כולו.

2. כזכור, תכנית המתאר מייצרת ברובע דב מתחם אחד לאיחוד וחלוקה, אשר תכנונו המפורט מחולק לשלושה מתחמי משנה. במסגרת זו נקבע כי הקצאת הזכויות לבעלי המקרקעין ברובע תעשה באופן שוויוני, כאשר כל אחד מבעלי הזכויות יקבל ככלל את חלקו היחסי בכל אחד ממתחמי התכנון המפורט. יחד עם זאת ועל מנת שלא ליצור הכבדה על בעלי הקרקעות או ליצור מצב של "רסיסי זכויות" הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון.

3. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני "תל ברוך" בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מוקמות חניה כל אחד. חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב הקשיח העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת פרנסיס, תחנת הגוש הגדול.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). יובהר שמדובר בהקצאת אחד משני נתיבי הנסיעה המתוכננים ברחוב לטובת אוטובוסים, ואולם תוך שינוי רוחב הנתיבים במסלול: כלומר, במקום שני נתיבים ברוחב 3.25 מ', (ובסה"כ 6.50 מ') יותקן נת"צ ברוחב 3.50 מ', והנתיב השני ברוחב 3.00 מ'.

הרחובות המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים במערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, פרופס ורחוב הים.

בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ, פארק המסלול ופארק החוף.

באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה הראשית.

ז. מודל תנועה

נעשתה בחינה תנועתית מקיפה של התחבורה הציבורית ותנועות רכות ברובע בהתאם להנחיית תכנית המתאר. מסקנות הבדיקה הן שלצורך הפחתת תנועת רכב פרטי בתכנון נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל מתוכנן **מרכז לוגיסטיקה מקומי** אשר אליו יתנקזו משאיות המובילות סחורה לחנויות בשכונה. ממרכז זה יפוזרו המטענים בכלי רכב זעירים המיועדים לתנועה בתוך עיר. בכך תצומצם תנועת המשאיות בשכונה.

תשתיות (ביוב, ניקוז, ניהול מי נגר) ותכנון בר-קיימא

התכנית שמה דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

נוחות אקלימית

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם ל**נוחות האקלימית** של התושבים והמבקרים במרחב הציבורי.

המבנים כולם ייבנו בהתאם לתקן בניה ירוקה או תקן אחר מחמיר יותר.

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאוורור המרחב הפתוח.

כמו כן תיבחן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר.

אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

ניהול מי נגר

א. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.

ב. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר - 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.

ג. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.

ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
ה. בכדי לווסת את "הגל הגואה" התכנית כוללת 4 מוצאים הפזורים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ"פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.
ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

תשתיות ביוב ומים

א. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
ב. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
ג. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:

- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
- קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

3.1 חשמל:

ט. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
י. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה לטעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

יא. ניהול ואגירת אנרגיה:

התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את זמני צריכת השיא.
התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.
יב. התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.
3.3 תקשורת: כל תשתיות התקשורת תהיינה תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תשתיות לוגיסטיות ואספקה

התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה. במגרש 1572 ביעוד 'מסחר ותעסוקה' שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, גז וחברות התקשורת השונות. למען השלמת תכנון נספחי תיאום התשתיות, כלל תיאום התשתיות ממשך להתעדכן בהתאם לתכנון המפורט לביצוע המקודם ע"י העירייה, לרבות תשתית גז טבעי וסילוק אשפה פניאומטי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

התכנית המוצעת נסמכת על **תסקיר השפעה על הסביבה** שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר:

- ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
- ו. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
- ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
- ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.

על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים:

- ט. **זיהום קרקע ומי תהום** - שטח התכנית עובר הליך מיפוי תת-קרקעי. בתום התהליך יקבעו אמצעי הטיהור אשר יכולים לכלול טיהור באתר ו/או פינוי הקרקע, השלמת הליך זה הינו תנאי למתן היתר.
- י. אקלים- התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך, בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסך רוחות חזקות מדי.

- יא. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- יב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה למרבה הצער לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- יג. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- יד. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- טו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- טז. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

גבולות תכנית צפון הרובע נגזרים מתכנית המתאר אשר חילקה את רובע שדה דב ל-3 תכניות מתוכם אושרה תכנית מפורטת אחת "תכנית אשכול".

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השהייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע.

עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה.

חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים

- רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמך בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
 - תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.
 - מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוסי בינוי חזרתיים ובמקום הציעה תכנון מבנים שמטרתו העצמת דופן הרחוב מחד ויצירת חצר פנימית איכותית מאידך, כל זאת בהתאם לתנאי תא שטח ספציפי (ולא גנרי).

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהית נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- הפיתוח הנופי מהווה חלק ממערך שטחים של הובלת מים הממלאים תפקיד במערך הניקוז החל מרצועות הנטיעות בשולי הרחובות ועד לשטחים לאיגום והשהיית מי נגר.
- תשומת לב מיוחדת ניתנה למערך הנטיעות. שטחי קרקע משמעותיים הוקצו במרחב הרחוב כך שיתאפשר עצי צל גדולים ומפותחים.

מבני ציבור

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
 - מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות המיועדים לדוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
 - פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
- התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

- פארק המסלול – ברצועה מצפון לדרום ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. עובר בחלקו הדרומי בתחום מרכז הרובע וממשיך צפונה לצפון הרובע. התכנית משמרת את התוואי.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול. עבור התכנית נערך מסמך הנחיות מהנדס העיר המנחה הכנת תכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

הליך שיתוף ציבור רחב ומעמיק בוצע בשלב תכנית המתאר וכלל אמצעי שיתוף פיזיים ומקוונים במהלך החודשים פברואר-מרץ 2105 התקיימו חמישה מפגשים בהשתתפות מאות נציגי בעלי עניין מגוונים. ארבעה מפגשים התמקדו בסוגיות תכנון מרכזיות אליהם הוזמנו מגוון בעלי עניין. בנוסף, התקיים מפגש פתוח לכלל תושבי השכונות הגובלות ולתושבי העיר.

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעירית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון.

המשך התהליך שעיקרו, עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות אושר התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
 2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
 3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.
- בכל מפגש הוצגו עקרונות התכנון בתכנית המתאר תא/4444 כולל איזכור תכנית אשכול שאושרה בותמ"ל. ופירוט התכנון המפורט לנושא הרלוונטי לרובע.
- עיקרי המפגש הראשון:

- אדר' מיכאל וינד, עורך התוכנית, הציג את החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- לאחר מכן, הוצגו עקרונות התכנון של רובע שדה דב:
- הרובע חולק ל-3 שכונות, עם תשתיות המחברות ביניהן.
- לאורך הרחובות אבן גבירול ואיינשטיין עובר הקו הירוק של הרכבת הקלה.
- הרובע יהיה מעורב שימושים ויכלול מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- פירוט סך השטחים והפרוגרמה הכמותית והאיכותית
- במהלך ההצגה צוינו סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר ופורטה ההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
 - שיפור תשתיות להולכי רגל, מדרכות, שבילי הליכה ומקומות ישיבה
 - יצירת העדפה לתחבורה ציבורית ושימוש באופניים
 - בניית תשתית לגידול עצי צל גדולים בצידי הדרך, חניונים תת קרקעיים

- קידום תכנון וביצוע תשתיות של תחבורה ציבורית התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.
- עיקרי המפגש השני:
- אדרי' מיכאל וינד, עורך התוכנית, ממשרד ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים, הציג:
- החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.
- סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:
- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
- חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
- מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
- מרכיבים של השלד הציבורי שמשרתים ערכים של קיימות כגון:
- שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
- הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
- הכרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
- שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות
- עירוב השימושים בתכנית.
- היבטי סביבה וקיימות בתכנית המפורטות.
- התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

בעת אישור התענית המתארית נערכו מפגשי תיאום בין הבעלים הפרטיים במהלכם הם הגישו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות עם רמ"י.

עקרונות ההקצאה

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- שימושי מלונאות יוקצו ככל הניתן למדינה.
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים, תעסוקה.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דיור בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

טבלת השוואה:

מצב מוצע (עיקרי+שירות)	מצב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות
414,025	414,025	מ"ר	למגורים (כולל דב"י עירוני)
		אחוזים	סה"כ זכויות
223,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות
29,095	29,095	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות
82,940	82,940	מ"ר	למלונאות
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
657,085	657,085	מ"ר	עיליות
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכסית תת קרקעית מקסימלית
4,541	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-צפון חובע-תא/4444/2	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלו התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מהות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה כמפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 סובעת חוראות בע"מ, קווי בניין וזיקות הטא.	מאות הסעיף בחוק
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
שימושים	שימושים קבועים בתכנית המתאר
קביעת שטחי בנייה	שימושים תאמיים את תכנית המתאר
<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה קבועים בטבלת 5 ונספח מס' 1 להוראות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר, יחיד: 3,728 דירי מיוחד (דיר מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר, 1,320 חדר מסחר (רק בשחור): 21,615 מ"ר תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומסודות ציבור במגרשים שהורים: 1,750 מ"ר סעיף 4.10.2 פארק/גן ציבורי 3. שטחי הבניה ברוטו המתורים: 	<ul style="list-style-type: none"> שימושים תאמיים את תכנית המתאר שימושים קבועים בתכנית המתאר שימושים תאמיים את תכנית המתאר

	<p>סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</p> <p>מספר מוקדי המוסחר והתרבות בפארק החופי ומארח המסלול לא יעלה על 10. חוקף הבינו לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ומארח המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד.</p> <p>הערה ח' לטבלה 5 מורה לוקצות שטח עבר 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר.</p>	
<p>כלל הזכויות התת קרקעיות מורסו בטבלת הזכויות.</p>	<p>הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול גור, אגירת אשפה וייצור ואגירת ארגנית.</p> <p>הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש.</p> <p>הערה לטבלה 5: תותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בוני תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט.</p> <p>הערה לטבלה 5: תותר תוספת 4 מ"ר שירות ותת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי.</p> <p>הערה לטבלה 5: שטחי שירות בחוקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.</p> <p>סעיף 6.27, 6.28, 6.29: ותכנון הניזונים: כל החניות תחייבנה תת-קרקעיות. מספר מרונמי תחייבנה יחידה בתאם למטען בתקן חנית והשימושים הנלווים במרתפי החנית.</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים</p>
<p>מספר הקומות וגובה הבינו פורט בסבלה 5. נקבע גובה מוערי לקומה בתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית).</p>	<p>מאפשרות נמישות במספר חמבנים ובגובה הקומות</p> <p>סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרסקיית המאופיינת בבינו מלואה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בגבייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לטעינים חבאים: בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינו הראשונה לים, עד 25 קומות ובהא שיטח 2210 בלבד תותר בגבייה עד 30 קומות. בסעיף 4.10-4.9: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצי"מפארק לא יעלה על 7 מטר.</p>	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+ נמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5 לחוק. ערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בתאם לדרשות התכנית המתאית הסתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <p>סעיף 6.2 קווי בניין: א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 שחייבת, לאורך 75% לשחת מאותה חזית, ברציפות. ב. בצדו מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות אינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר השמות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. סעיף 6.2 תכנית: א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים שחורים לא תחת מ-45%. ב. בתכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני</p>

הוראות גובה ועיצוב

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי	• תכנית המתאר קובעת במתחם מסי' 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים מתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המתירים כולל זכויות עבור מסחר, חינוכים תת קרקעיים בכוורות ומתקנים חנדיסיים.	לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית. • סעיף 6.3 חזית מסחרית: בכל המגרשים בייצודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית המונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומשונות יום, בכל בלוק עירוני תתאפשר הבית של הולכי רגל ורכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו ויקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• תכנית המתאר סימנה במתחם מסי' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המתירים לפי תכנית צ' - בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מסי' 2 תוקצה תיקוע לטובת דביו עירוני לפי סעיף 188 לחוק וסאמטרת קביעתם במגרשים מפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד'. • הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני.	• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור המתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62(א) לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.
	קביעת הוראות למבני ציבור	• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ושומרת על שטחם. • התכנית הקצתה מגרשי דביו עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר. • התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דביו.	• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור המתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ושומרת על שטחם. • התכנית הקצתה מגרשי דביו עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראות תכנית המתאר. • התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דביו.

<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר</p> <p>+ התכנית מתכללת את משך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.</p>	<p>תקן חניה פרוגרסיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.27 א.מ: תקן חנייה - תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מוגדרת הפרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמות של התשתיות התחברותיות. <p>רחובות</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך מטרת התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מטרתה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החופה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התחברותיות את המבליקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחברותי בצפון התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך דברי ההסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולהגדיל את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשיטתי התכנית ולמנוע את התנועה הממוגעת ברובע. במרכזה של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7 תנאים לגססה תנועה בתכנית מפורטת: גססה תנועה לתכנית יכלול: <ol style="list-style-type: none"> התכנים סימפיים הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. רחב מועדי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים. 	<p>הוראות למרכיבי תחבורה</p>
<p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חויד סביבתית (מהווה אחד מבסמכי התכנית גססה מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 3.6.1 בתכנית המתאר שמוחזה תנאי להפקדה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בגססה מס' 1 להוראות התכנון – נטבלת חובות לשמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) מרסו דרישות מחייבות בגושא תקנים 2-5281 החולמות את תוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאומפיים:</p> <p>איסוף גיאומפיים החל כחלק ממומוש השטחים הגיבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימור":</p> <p>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מבח התכנית המתארית וערך בימים אלו ע"י העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושיילובם בפארק המרכזי.</p>	<p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית מפורטת יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנשאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שליכות ביצוע תכנית השלכות הפיתוח בכל אחד נוהשילבים גם בהקשר של השמעת סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. מועט מפעלים בעת ההקמה <ol style="list-style-type: none"> מוער המניעה הגופית וביצוע שיקום נטי. הפארק החופי: <ol style="list-style-type: none"> באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכנית המפורטת יכללו תוראות שיבטוחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, וראו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. בתכנית המפורטת תיתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לעיבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמוד ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יוזם. אקולוגיה: תכנית מפורטת יכללו הנחיות לביצוע שקרים מפורטים ומופוי של גאומפיים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף ורעים של מינים חז-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. טמוכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית השטוחות למתקני תשתית ומפעלים מרוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדיע 	<p>איכות סביבה</p>

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כובו אש, מתחם אינרד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חוצניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאמשר שאיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר מינוי המפגינס.</p> <p>בניה ירוקה סעיף 6.8:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להשמת החוץ לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גז ופסולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוגשת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר. בסעיף 6.7 בחוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתאריות בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינומליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא חוקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוגשת נערכו נספחי מים וביוב שולבו חוראות בנושא 6.8, 6.10. החורלות את הנדרש במתאריות. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. 	<p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניוול מיטבו של מי נגר והעשרת מי תהום בהגדרתו בתמ"א 1 ואי הנחיות מיוחדות לתכנון, המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ואו הידרולוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו ע"פ נספח ניהול גז של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול גז לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גז של תכנית זו.</p> <p>11. חוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת חותרת שטח מני סביטיו על ותת-קרקעו בכל מניש בחיקף של 15% לכל המחית לסובת ניהול גז.</p> <p>ביוב ומים:</p> <p>ראו חוראות בסעיף 6.28</p>	<p>תשתיות</p> <p>עתיקות</p>

<p>שימוש בסעיפי חוק בטיייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף A62 (ד)</p>	
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מוקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מוקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>A62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>
<p>סעיף</p>	<p>מנות הסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א1)</p>	<p>איחוד וחלוקה של מגישים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<p>סעיף קטן (א2)</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>
<p>סעיף קטן (א3)</p>	<p>הגדלת שטחי ציבור על השבון שטחים סחירים בלבד</p>

התכנית קבטה קווי מניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו מרוט מרכיבי הבינוי והניצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או ניצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(8)
זיקות חנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהלס הוועדה:			
שם וט"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	02533275		8.6.2022
חיוני המשפחה לוועדה:			
שם וט"ס משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עדיד	248976-9		8.6.2022

ת"מ | 2017

הערות
נב' אילנה סלמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

21.1373/2021

21.1661/2021

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון בתיאום עם אגף נכסי העירייה) מומלץ לוועדה המקומית לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

3. בהתאם לחוות דעת אגף נכסים ומנהלת תחום מקרקעין להלן, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 - 1.3 איחוד וחלוקה: מוגש ע"י מנהל תחום המקרקעין: מרבית עקרונות השומה שהועברו מקובלים. קיים חוסר ודאות לגבי הקצאת שטחי הציבור. להשלמת חוות הדעת נדרשים המסמכים הבאים: טבלת הקצאות מפורטת, נסחי טאבו מעודכנים, מפות מדידה אנליטית.
 - 1.4 חו"ד אגף נכסי העירייה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא" העירייה תהיה רשאית להפקיע, עפ"י דין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.
4. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
 - 1.14 השלמת תיקונים בכל מסמכי התכנית בהתאם להתייחסות להלן.
 - 1.15 חו"ד אגף התנועה: לא התקבלה חו"ד אגף התנועה. יש להשלים ולהעביר.
 - 1.16 חו"ד סביבתית: בהתאם לחוות הדעת יעשה תיאום ועדכון.
 - 1.17 ניהול נגר: יש לעדכן את התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש- ובהתאם להציע פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר. יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים.
 - 1.18 השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
 - 1.19 מים אפורים: יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.20 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
 - 1.21 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
 - 1.22 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.23 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
 - 1.24 דיור מכליל: יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/4444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסיה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג דיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתימה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.25 יעודי קרקע: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
 - 1.26 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
 - 1.27 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.28 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק