

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב
9 - 0018 - 24ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו

מיקום:

בתחום תכנית המתאר תא 4444/רובע שדה דב, במרחב שדה התעופה לשעבר.

גבולות:

בצפון: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ובמרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעוד למבני ציבור.

בדרום: מגרשים בשכונת אשכול תמ"ל/3001, ומרכז רובע שדה דב תא/4444/1, רובם ביעודים סחירים למגורים ולתעסוקה.

במזרח: רחוב לוי אשכול ושכונת ל'.

במערב: רחוב דרך הים (מתוכנן).

מפת מיקום:

מיקום על גבי תכנית פיתוח של רובע שדה



מיקום על רקע תצ"א מצב קיים



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '24-0018

גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6634	חלק	246,249
6896	חלק	31-32,45-46,204
6900	חלק	6,9,23

שטח התכנית:

כ-43 דונם

מתכנים:

עורכי תכנית העיצוב, אדריכלות ואדריכלות נוף : שלמה אהרונוסון אדריכלים (בע"מ 2001)
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
 יועץ סביבה : אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ
 ניהול פרויקט : פז כלכלה והנדסה

יזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

קרקע מופרת עליה פעל עד 2019 שדה התעופה 'שדה דב'. כעת מתבצעות עבודות תשתית על ידי עיריית תל אביב - יפו ונת"ע.

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020. תכנית זו מכילה הוראות של תכנית מפורטת לפארק הלינארי ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק הלינארי הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק בוועדה המקומית. בשטח תכנית העיצוב חלות גם תמ"ל/3001 – שכונת אשכול שבתוקף, תא/4444-2 – מרכז רובע שדה דב, אשר אושרה למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024. תכנית העיצוב לפארק הלינארי כוללת את תאי השטח 1705-1708, 2708-2709 מהתכנית הראשית תא/4444.

בתכניות המפורטות תמ"ל/3001 ו-תא/1/4444 נערכו שינויים קלים בתאי השטח של הפארק הלינארי, במסגרת הפירוט בתכניות אלו.

הפארק הלינארי על רקע תכנית המתאר תא/4444 והתכניות המפורטות תמל/3001 ו-תא/1/4444



צפון הרובע - תא/2/4444 - אושר למתן תוקף



מרכז הרובע - תא/1/4444 - אושר למתן תוקף



מתחם אשכול - תמל/3001 - מאושר



רקע:

-  שטחים פתוחים ומבנים מוסדות צבור
-  מסחר, תעסוקה ותיירות
-  מגורים, תעסוקה ומבנים מוסדות צבור
-  מגורים, מסחר ומבנים מוסדות צבור
-  יעד עפ" תכנית מאושרת אחרת
-  דרך מוצעת
-  דרך מאושרת
-  ככר עירונית
-  פארק/גן ציבורי
-  שטח ציבורי פתוח
-  מלונאות (אכסון מלוגא)
-  מבנים מוסדות צבור

התכנית המתארית תא/4444 ('רובע שדה דב') קבעה שלושה פארקים בקנה מידה רובעי-עירוני ברובע שדה דב: הפארק החופי, פארק המסלול והפארק הלינארי. תכנית עיצוב ופיתוח זו מתייחסת כאמור לפארק הלינארי. לפארק החופי ולפארק המסלול מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת. הפארק הלינארי ברובע שדה דב ממוקם על תוואי אחד משני מסלולי הנחיתה של שדה התעופה שפעל במקום. הפארק יוצר קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר מזרח מערב, תוך חיבור השכונות ממזרח לרובע אל הים במערב. לצד העובדה כי הפארק הינו בעל חשיבות בקנה מידה עירוני, הוא נותן מענה לפרוגרמות שכונתיות.

הפארק בנוי כמרחב לינארי מזמין ונגיש ומציע מגוון רחב של פעילויות בקני מידה שונים. הפארק מורכב מרצף מרחבים הנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות ספורט, בילוי ונופש תוך שמירה על רציפות שטחים פתוחים וניהול מי הנגר. שטח הפארק מחולק ל-6 מקטעים בין רחובות חוצים: 4 בתוך מתחם אשכול ו-2 נוספים במרכז הרובע.

חלקו הצפוני של הפארק גובל בחזית של מבני ציבור וחלקו הדרומי במבני מגורים בהם משולבת לסירוגין קומת קרקע מסחרית. בחלקו הדרומי הבניינים יטילו צל על הפארק ובחלקו הצפוני נדרש להסתמך על פרגולות ונטיעות רבות של עצים במספר שורות כדי לייצר צל המשכי. הגבול הצפוני של הפארק נמתח לאורך קו ישר והמשכי ואילו גבולו הדרומי מתרחב בהתאם לגבולות המגרשים הפרטיים.

נתונים אלו הובילו לתכנון של הפארק ברצועות שונות באופיין, מצפון לדרום: רצועת צמחיה ונטיעות עצים הצמודה לדופן מגרשי הציבור; שביל אופניים המשכי; רצועת הפרדה של צמחיה ועצים; רצועת אזורי פעילות ברוחב של כ-10 מ' (משתנה) הכוללת אזורי צמחיה נרחבים, אזורי ישיבה, קיוסקים; טיילת ברוחב מינימלי של 6 מ'. הטיילת מתווכת בין הדופן הצפונית והרציפה של הפארק, לבין הדופן הדרומית המעוצבת בשפה יותר חופשית: משחקי טופוגרפיה מייצרים עניין ומשמשים לניהול נגר; מדשאות; מתחמים של מתקני משחק וכושר; מדרגות ישיבה המשתלבות בטופוגרפיה וכדומה. פרישת השימושים לאורך הפארק נעשתה בעקבות ניתוח מוקדי הרעש ובחינת צורכי ההצללה לאורך הפארק.

מצב תכנוני מוצע:

טבלת נתונים:

תכנית תמל/3001 (בתוקף)		נתונים	
סה"כ שטח מסחר 300 מ"ר	100	שטח לקיוסק (מ"ר)	שטחים בנויים (עיקרי+שירות)
	3	מספר קיוסקים	
1		קומות	גובה
4		מטר	
50		מתקנים הנדסיים תת קרקעי (מ"ר)	

תכנית תא/1/4444 (אושרה למתן תוקף)		נתונים	
סה"כ שטח מסחר 129 מ"ר	79 + 50	שטח לקיוסק (מ"ר)	שטחים בנויים (עיקרי+שירות) בפארק / גן ציבורי
	2	מספר קיוסקים	
50		מסחר (מ"ר)	שטחים בנויים בכיכר עירונית ¹
150 (ליציאות/כניסות לחניון)		חניון (מ"ר)	
1		קומות	גובה
50,825 מ"ר		חניון תת קרקעי בכיכר עירונית (מ"ר)	

¹ מגרש 2001 ביעוד לכיכר עירונית אינו חלק מהפארק הלינארי על פי הגדרות תכנית המתאר תא/4444. עם זאת, המגרש הוא חלק מרצף הפארק והזכויות במגרש זה מוצגות למען הבהירות.

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

1. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

1.1 פרוגרמה ושימושים

הפארק הלינארי הוא כאמור חלק ממערך השטחים הפתוחים ברמה הכלל עירונית, אך בו בעת משמש גם כשטח פתוח המשרת את מבני המגורים ושטחי הציבור הסמוכים. בהתאם, הפארק מחולק למקטעים ונותן מענה למגוון צרכים ושימושים לכל טווחי הגילאים ולמגוון פעילויות פנאי, תוך שמירה על רצף נופי פתוח והמשכי:

- א. טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד קיוסקים ופינות ישיבה מסוגים שונים.
- ב. אזורי פעילות – אזורים מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי משחקי משחק לטווח גילאים רחב.
- ג. גינות כלבים – אזורים מגודרים לגינות כלבים לשימוש תושבי האזור.
- ד. מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונוט ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות.
- ה. ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינות בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

1.2 פרוגרמה נופית

את כל המגרשים הכלולים בפארק מלווה העקרון העיקרי בו החלק הצפוני, שצמוד לחזית מבני הציבור, מוקדש לטיילת הראשית הלינארית, נטיעות מסיביות של עצים לצד פרגולות ושביל האופניים. החלק הדרומי, שצמוד לחזית המגורים והמסחר, משלב פעילויות שונות.



השצ"פ. קיוסק ימוקם בחיבור לכביש המערבי. פינות ישיבה ו"סלון חוץ" באזורי הפרגולות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 0018-24

מגרש שצ"פ 604: טריבונות הצופות לאזורי מדשאה לפעילות חופשית. מדשאות בעלות אופי טופוגרפי המאפשר השהיית מי נגר וניקוז אל שוחות ניקוז.

תא שטח 701: תא שטח ביעוד שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים ומיועד לשימוש מתקן הנדסי תת"ק לפי תת"ל/71 ג של הקו הירוק. יש לאפשר בית גידול בעומק 1.5 מ' מעל לגג המתקן. כל תכנון בתא שטח זה יתואם מול נת"ע.

בתחום תכנית מרכז הרובע: תאי שטח 2001, 2708-2709

מגרש כיכר עירונית 2001: הכיכר העירונית, על אף שאינה חלק מהפארק הלינארי לפי תכנית תא/4444, מהווה חלק אינטגרלי מהפארק הלינארי ומוגדרת ככיכר רב תכליתית הממוקמת על גבי גג חניון תת קרקעי מתוכנן וכוללת בתחומה ביתן מסחרי. מפלס תקרת החניון העליון יאפשר התקנת בתי גידול לעצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' מעל פניה הסופיים של תקרת החניה, לרבות שכבות האיטום, וללא הבלטת מפלס האדמה בבתי הגידול ממפלסי הפיתוח שסביבו. בחלקה הדרומי של הכיכר מתוכנן אמפי מדושא עם טריבונות ישיבה המשמש גם כאזור השהיית נגר.

למגרש זה תאושר תכנית עיצוב אדריכלי נפרדת בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4444 ולהוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.

מגרש שצ"פ 2708: מתחם גדול למתקני משחק, 'חדרים' המוגדרים בין שטחים מגוננים, עבור שולחנות פינג פונג ואזורי ישיבה אינטימיים.

מגרש שצ"פ 2709: חלקו המערבי ביותר של הפארק הלינארי, בואכה הפארק החופי, כולל אזורי ישיבה שונים ומגוונים המיועדים למפגש, לפינוח חוץ לעבודה, שולחנות פינג פונג, משחקי שולחן וכדומה. אזורים ומתקנים אלו ישרתו בין היתר את באי מבני הציבור שמצפון לפארק באזור זה, המיועדים בעיקר עבור צרכי קהילה ונוער.

1.3 מבנים

1.3.1 קיוסקים

קיוסקים ימוקמו בפינות השצ"פים עם הרחובות החוצים (בהתאם למתואר מעלה בתאי השטח הכוללים קיוסקים), וזאת על מנת לאפשר גישה נוחה לכלל הציבור, לאפשר כניסת ספקים, פריקה וטעינה, ולאפשר הצמדה של מתקנים הנדסיים ומחסנים תפעוליים אליהם. שירותים ציבוריים ימוקמו בצמוד לקיוסקים, כחלק מאותו מבנה. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה.

תכנית שכונת אשכול תמל/3001 קובעת זכויות בניה עבור הקיוסקים בהיקף של עד 100 מ"ר לקיוסק, בכל אחד מתאי השטח 601, 602, 603 (סה"כ 300 מ"ר).

תכנית מרכז הרובע תא/4444/1 אשר אושרה למתן תוקף, קובעת זכויות לקיוסקים בהיקף כולל של 129 מ"ר.

התכנית המתארית תא/4444 קובעת את הוראות הבינוי הבאות:

- א. לא תותר יותר מקומה אחת מעל קומת מרתף.
- ב. קווי בנין: קו בנין 0 מ'. קו בנין לצד המגרש הגובל במגרש למגורים יהיה 4 מ'.
- ג. כל המבנים, לרבות מתקנים הנדסיים, ישולבו בפיתוח השטח ויהוו חלק בלתי נפרד מהפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 9 - - 0018-24ב'	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. תכנית תמל/3001 מרחיבה כי תותר קומה אחת בגובה עד 4 מ' כולל.

המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ובשאיפה לצמצום אנרגטי, התכנון המפורט של כלל המבנים בפארק יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה.

1.4. תנועה

1.4.1. שביל ראשי

הטיילת הלינארית - השביל המרכזי בפארק המיועד להולכי רגל. השביל יהיה ברוחב מינימלי של 6 מ' וילווה בנטיעות רציפות של עצי צל ואזורי ישיבה.

1.4.2. שבילים משניים

שבילים המאפשרים כניסות מכל רחוב חוצה אל תוך הפארק ומתוך המגרשים הסחירים והציבוריים הגובלים בפארק.

1.4.3. שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים לינארי דו סטרי ברוחב כ-3.5 מטרים, אשר ימוקם בחלקה הצפוני של התכנית.

על מנת למנוע קונפליקטים בין שביל האופניים והולכי הרגל, תתוכנן בממשק בין כל מגרש ציבורי לפארק חציה להולכי רגל. בחציות אלו יתוכננו אלמנטים למיתון תנועת האופניים לצורך שמירה על בטיחות הולכי הרגל. בין שביל האופניים לגבול המגרש הצפוני תישמר רצועת שתילה ונטיעה ברוחב 3 מטרים.

כל שבילי האופניים יעמדו בהנחיות לתכנון שבילי אופניים משרד התחבורה 2021 ויהיו בתיאום עם אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

1.4.4. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו בקרבה לכניסות למבני ציבור. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

כמות מתקני הקשירה תהיה בתיאום עם אגף התנועה ואדריכל העיר.

עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. לא ימוקמו חניות אופניים בשבילי הולכי רגל ובאזורים שאינם נגישים לשבילי אופניים.

1.5. ממשקים עם הסביבה

1.5.1. ממשק עם פארקים גובלים

הפארק הלינארי גובל בחלקו המערבי בטיילת המרכזית של הפארק החופי. מטרת התכנית היא לשמור על קישוריות והמשכיות וזאת על ידי שמירה על רצף מעבר הולכי רגל ואופניים הממשיכים אל אזור הטיילת שברחוב הים ובהמשך אל הפארק החופי.

1.5.2. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

התכניות המפורטות הגדירו זיקת הנאה למעבר ציבורי מהמגרשים הפרטיים אל הפארק, וכן קישוריות על ידי תאי שטח ניצבים ביעוד שצ"פ. תכנית הפארק מתייחסת למיקום זיקות ההנאה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - 0018-24ב'

בהתאם לתכניות המפורטות, אך גמישה לשינויים קלים בהתאם לתכניות העיצוב שייערכו למגרשים הפרטיים והציבוריים, ותיאום בין המגרשים ייערך בהתאם לכך. מדרום לפארק, המרווח הצפוני בין קו המגרש לקו הבנין במגרשים הפרטיים יפותח כשביל רציף למעבר הולכי רגל בצמוד לדופן הפארק.

באזורי הכניסה אל הפארק מהרחובות הניצבים ישולבו רחבות כניסה. לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

1.5.3. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

טרם נקבעה הפרוגרמה של מבני הציבור הגובלים בפארק, אך התכניות המפורטות קובעות מעבר ציבורי מכל תא שטח בייעודים אלו, אל הפארק. תכנית הפארק תאפשר גמישות בהתאם לתכניות העיצוב של המגרשים בייעוד מבני ציבור, לעת הכנתן. תכנית הפארק תאפשר גישה אל המגרשים מצפון, כולל רחבות כניסה. בנוסף ינקטו אמצעים של מיתון תנועה בשביל האופניים בממשק עם מבני הציבור.

לכל אורך הדופן הצפונית של הפארק, בצמוד למגרשים של מבני הציבור, תהיה רצועת צמחיה הכוללת נטיעות עצים למעט באזורי ההתחברויות למגרשים כפי שפורטו לעיל.

1.5.4. ממשק עם רחובות חוצים

תואי הטיילת המרכזית ושביל האופניים יפגשו עם הרחובות הניצבים במעברי חציה המשכיים שיוגבהו למפלס הפארק, על מנת למתן את התנועה המוטורית ולתת קדימות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים. בממשק עם הרחובות החוצים, כולל רחוב לוי אשכול בגבול המזרחי של הפארק, ישולבו אזורי צמחיה במטרה ליצור אזור תווך בין הפעילות בפארק לתנועה המוטורית החוצה.

1.6. סביבה

1.6.1. צמחיה ונטיעות

רשימת העצים אושרה ותואמה מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר, כל שינוי ברשימה זו יובא לאישור מחודש. ראו רשימת עצים מומלצת לנטיעה בטבלה 1 בנספח א. צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. מומלץ לשתול צמחיה חסכונית במים.

יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.

ככלל, עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים לפי "הצמחים הפולשים בישראל" (ז'אן מארק דופור-דרור, הוצאת רשות הטבע והגנים), הגדלים בתחום התכנית, יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.

מדשאות: יש לתעדף מיני צמחיה מקומית כמשטחי ירק רב שנתיים על פני מדשאות, שתרומתן למגוון הביולוגי נמוכה. תיבחר צמחיה עמידה וקלה לתחזוקה, באזורים שאינם מיועדים לשיבה.

1.6.2. הצללה

מצללות ימוקמו במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו בשורות של עצי צל עפ"י בחינות הצל שנעשו. במוקדי הפעילות יינטעו עצי צל נוספים, בהתאם לאזורי ההתכנסות המתוכננים. בנוסף, תותר הצללה (מלאכותית) על ידי מצללות, שמשיות וכיוצ"ב בכל תחום הפארק.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 9 - 0018-ב'24 - 9	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תותר הקמת מצללות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח, ובהתאם להוראות תמ"ל 3001. תחוייב עמידה בדרישות מדיניות הצל העירונית. העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט. חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ.

1.6.3. ניהול מי נגר

לחול מי נגר יופנה ככל הניתן לאזורי שתילה ודשא, אך לצידם התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר באירועי שיא. בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. עומק האיגום לא יעלה על 40 ס"מ, ללא גידור. התכנון המפורט לאזורי השהייה נגר יכלול הנחיות לנושאים הבאים:

סוג הקרקע והמצעים המתאימים לאגירת נגר
נפח מי הנגר להשהייה
זמן השהייה
תחזוקה לשמירת ערכי החידור
מגלש עודפים
מניעת מפגעי יתושים ומטרדים נוספים
מניעת צמחיה פולשנית
מיני צמחיה מתאימים לשקעים לחים

1.6.4. קרקע

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי הקרקע עקב שימושים מזהמים שנערכו בה בעבר. חקירת הקרקע בכלל שטח התכנית המתארית הושלמה וקיבלה אישור NFA מהמשרד להגנת הסביבה בשנת 2021, עבור כלל המגרשים של הפארק הלינארי.

1.6.5. מים

כחלק מקידום התכניות המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/4444/1, צפון הרובע שדה דב תא/4444/2) ובהתאם להוראותיהן, מבוצעים מספר תהליכים לבדיקת וניקוי מי תהום עקב שימושים מזהמים שנערכו בקרקע בעבר. בשטחי הפארק שבתחום תכנית תא/4444/1 מרכז הרובע- חקירת מי התהום נמצאת בתהליך. השלמת החקירה וקבלת אישור רשות המים יהוו תנאי בהליך הרישוי בהתאם למצוין בסעיף 4 להלן.

1.6.6. אקולוגיה

הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

א. בתכנון המפורט יש לשלב אקולוג בעל נסיון בפרוייקטי העתקת קרקע ושיקום אקולוגי של בתי גידול.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 9 - 0018-24ב'	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- ב. האקולוג יאתר שטחים טבעיים בתחום התכנית טרם תחילת העבודות ויכין תכנית להעתקת קרקע, צמחיה, ומידת האפשר בעלי חיים על פי העקרונות שנקבעו בפרק ה' למסמכים הסביבתיים של תכנית מרכז הרובע.
- ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים בסכנת הכחדה שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו לשטח בית הגידול הטבעי בפארק החופי, או לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים המיועדים לשימור.
- ד. יש לאסוף זרעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. הזרעים יועברו לרט"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, בתיאום עם רט"ג.
- ה. איסוף הזרעים יתבצע ידנית במידת האפשר, ובאמצעות סינון של שכבת הקרקע העליונה למניעת איסוף של זרעי מינים פולשים.
- ו. איסוף הזרעים והגיאופיטים יתבצע לפי עונות (בעונות קיץ, סתיו, אביב) בעיקר עבור מינים נדירים או אנדמיים - עשבוניים רב שנתיים, כגון ארכובית ארץ ישראלית ונהרונית מסרקונית, או חד שנתיים כגון סביון יפו ופשתנית יפו.
- ז. הקבלנים המבצעים יהיו אחראים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.
- ח. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.
- ט. עבור מקומות בהם יש חיפוי קרקע, יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

1.7 מערכות ותשתיות

1.7.1 פתחי איורור לחללים תת"ק

פתחים אלו ימוקמו כך שלא יהיו הפרעה למשתמשי הפארק ויוצנעו כך שלא יהוו סכנה בטיחותית ומפגע נופי.

1.7.2 מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, חדרים טכניים של הרק"ל וארונות תשתית עירוניים, יקובצו ככל הניתן, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים ובתת הקרקע, ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר, אדריכל אגף שפ"ע והמרכז לתיאום הנדסי.

בתא שטח 1802 ביעוד מתקנים הנדסיים, תותר הקמתו של חדר תת קרקעי לרק"ל, בהתאם להוראות התכנית הראשית.

בתאי שטח 2001,2708,2709 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בשל קו הביוב הטמון בקרקע.

1.7.3 מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו ככל הניתן בתחום המגרשים הציבוריים הסמוכים, או ברחבי הפארק באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.

1.8 תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים.

מס' החלטה	התוכן
25/09/2024 9 - - 0018-24	תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה מיפוי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה.

1.9. ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה. יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכלול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונוט, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לדאוג למקומות ישיבה לאנשים עם מוגבלות בהתאם לדרישות התקן. ניתן לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

1.10. גדרות ומעקות

מעקות וגדרות יותקנו אך ורק כתוצאה מהפרשי גבהים המצריכים התקנת מעקות וגדרות מטעמי בטיחות, מלבד גינות כלבים ככל שיתוכננו.

1.11. מתקני משחק, כושר וספורט

מתקני משחק יותקנו על גבי משטחים המיועדים לכך ובתיאום יועצי נגישות ודרישות העיריה. המתקנים יהיו נגישים לטווח רחב של גילאים ויענו על מגוון צרכים. אזור המתקנים יהיה מוצלל בהצללה טבעית ובנויה ויתוכנן בתיאום עם אגף שפ"ע ועם אדריכל העיר.

1.12. חומרי גמר ופיתוח

כל חומרי הגמר והפיתוח יאושרו על ידי אגף שפ"ע ואדריכל העיר ויעמדו בהנחיות הנגישות הנדרשות.

1.13. בטיחות וכיבוי אש

שילוב ברזי סניקה, מיקום רחבות וסימונן ייעשה על ידי יועץ בטיחות מורשה, תוך תיאום מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.

1.14. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

1.15. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בדרישות התקן לבנייה ירוקה, על פי הנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

1.16. שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלבויות הביצוע יש לתת עדיפות ליצירת מעבר המשכי ונגיש בין השכונות הקיימות לחוף הים. יש לאפשר גישה מלאה למגרשים הסובבים בכל שלבי הביצוע. יש לשמור על גישה מלאה אל האזורים בפארק אשר פותחו בשלבי הביצוע הראשונים, גם בזמן ביצוע השלבים הבאים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - 0018-24ב' - 9

2. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

3. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב – יפו. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות הוא בתנאי שיש התייחסות ספציפית בתכנית זו. תכנון מפורט למבנים בהמשך לתכנית זו, הכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו, יכול גם שיחרוג מההנחיות המרחביות.

4. תנאים בהליך הרישוי

4.1. תנאים לקליטת הבקשה

- 4.1.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- 4.1.2 קבלת הנחיות מהרשות לאיכות סביבה בעת"א.
- 4.1.3 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה בתחום תכנית מרכז רובע שדה דב 4444/1, יהיה השלמת חקירת מי התהום בתחום זה וקבלת אישור רשות המים.
- 4.1.4 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארק, יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו.

4.2. תנאים לתחילת עבודות

- 4.2.1 אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.
- 4.2.2 לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיזיקים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 2.4.4 לעיל.
- 4.2.3 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

4.3. תנאים לתעודת גמר

- א. ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- ב. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '24-0018

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – עצים מומלצים לנטיעה

שם המין	מאפיין
מילה סורית (זן גן הורדים)	עצים לפארק הלינארי :
מכנף נאה	
אלה ארצישראלית	
צאלון	
מילה פנסילבנית	
סיסם הודי (לא מורכב)	
אשל הפרקים	
אלה סינית	
אדר סורי	
זלקובה משורית	
מילה ירוקת עד (פול מון)	
אולמוס קטן עלים	
סיגלון	
בולוסתנוס נאה	
תות לבן	
אלביציה ורודה	
אלביציה צהובה	

חוו"ד צוות : (משותפת לצוות צפון וצוות אדר' העיר)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים :

1. **תיאום אגף שפ"ע:** סיום תיאום בנושאים הרלוונטיים.
2. **תיאום תברואה :** סיום תיאום מול אגף תברואה, אלקטרה ו-CPM/ מנהל בת"ש (מיקום נקודות איסוף, ממשק עם תשתית פניאומטית, הנחיות לפיזור אשפתונים).
3. **תיאום בניה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדר' העיר :** סיום תיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא (לנושאים מי נגר, הצללות, חומרים, צמחיה, מים אפורים). בנושא מי נגר תיאום מול יחידת התיעול.
4. **תיאום תנועה:** השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה+ תיאום עם אגף התנועה.
5. **תיאום לנושא סביבה:** סיום תיאום עם הרשות העירונית לאיכ"ס.
6. **תיאום לנושא רישוי בנייה ופיתוח בתחום הפארק:** השלמת תיאום עם מחלקת הרישוי, בנושא תנאים בהליך הרישוי.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4444(4) - הפארק הלינארי שדה דב	25/09/2024
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9 - - '24-0018

7. תיאום יעוץ משפטי: השלמת תיאום עם השרות המשפטי.
8. יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/1/4444.
9. השלמת מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-24'ב' מיום 25/09/2024 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0018-24'ב' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוסדר מסדר היום

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חיים גורן, אברהם פורז, אורנה ברביבאי, מיטל להבי.