מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

- הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו
- הוועדה המחוזית ת"א
- וולחו"ף

מיקום:

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

א. גבולות הפארק החופי

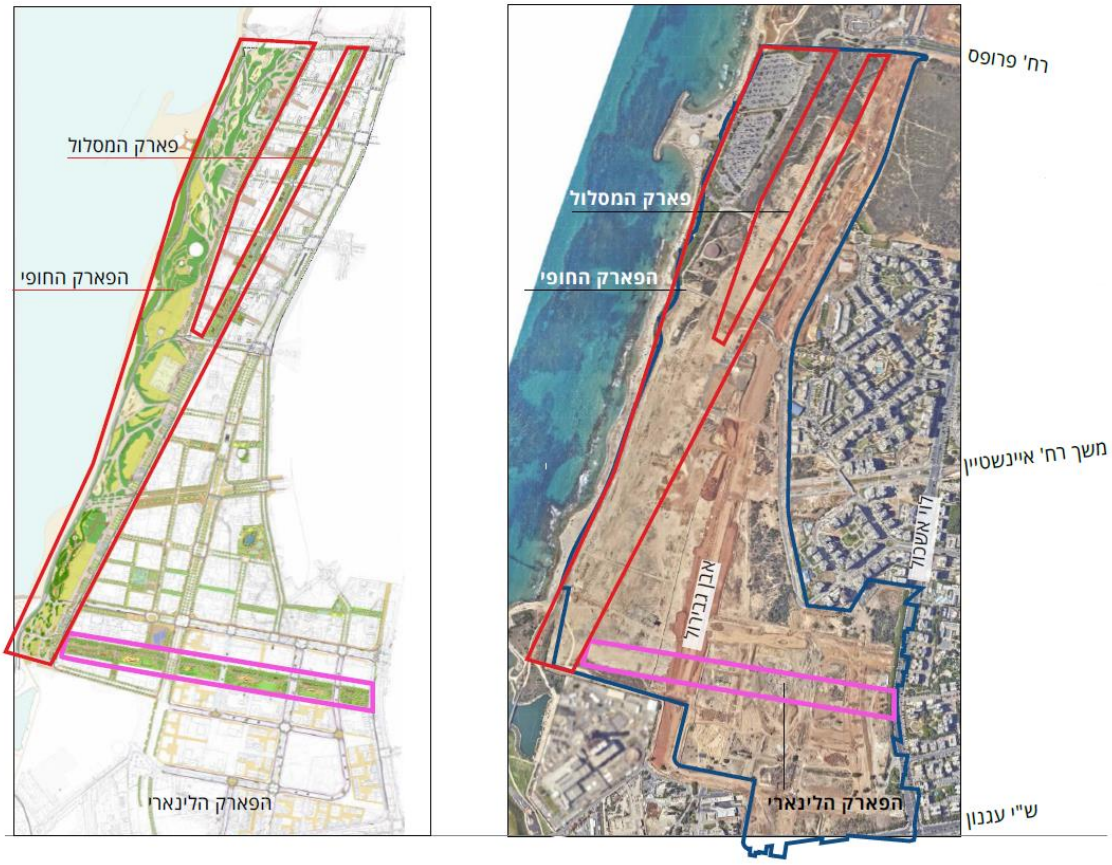
בצפון: רחוב צבי פרופס ופארק החוף בתוכנית 1/3700
בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג
במזרח: רחוב דרך הים (מתוכנן)
במערב: טיילת החוף

ב. גבולות פארק המסלול

בצפון: רחוב צבי פרופס
בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג
במזרח: מגרשי בינוי סחירים וציבוריים, כחלק מתכניות צפון רובע שדה דב תא/4444/2 ומרכז רובע שדה דב 4444/1.

במערב: הפארק החופי ומגרשי מגורים ומסחר ומגרשים למלונאות, כחלק מתכנית צפון הרובע תא/4444/2.

מפת מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6632	חלק	277-279
6896	חלק	14-16, 78-79, 204
6900	חלק	6,9,23

שטח התכנית:

ג. שטח הפארק החופי כ-240 דונם

ד. שטח פארק המסלול כ-30 דונם

מתכננים:

עורכי תכנית העיצוב, אדריכלות ואדריכלות נוף: שלמה אהרונסון 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', טיילת חוף להולכי רגל ושביל אופניים, דרכים וחניה עילית, מתקנים הנדסיים, מרחב מיכלי דלק שאינם פעילים (ומבני תמך תפעוליים) וכו'.

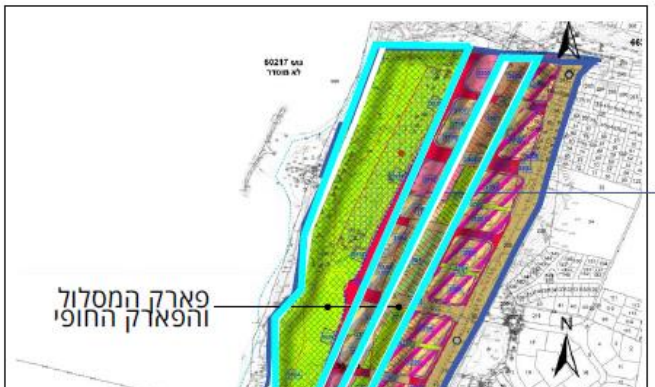
מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית היא התכנית המתארית לרובע שדה דב תא/4444, המאושרת מתאריך 7/9/2020 ומתוקפה מקודמות; תכנית צפון רובע שדה דב תא 4444/2, תכנית מרכז רובע שדה דב תא 4444/1, אשר אושרו למתן תוקף בתנאים בתאריך 14/8/2024.
התכנית המתארית היא מפורטת עבור הפארק החופי ופארק המסלול, ונקבע בה כי תנאי למתן היתר בניה לפארק החוף ופארק המסלול הוא אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארקים בוועדה המקומית, בועדה המחוזית ובולחו"ף.
תכנית העיצוב לפארק החוף ופארק המסלול כוללת את תאי השטח 380A-F , 270A-F , 280A-B , 370-374 , 3001 מהתכנית הראשית תא/4444, בייעוד פארק/גן ציבורי. התכנית הראשית מגדירה את השימושים המותרים בייעוד זה וכן את הוראות הבינוי והפיתוח. בנוסף, קובעת התכנית הראשית בסעיף 6.5 תנאים לאישור תכנית עיצוב אדריכלי זו:
" תכנית העיצוב האדריכלי לפארק החופי ולפארק המסלול תכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים:

1. פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומה, כולל שלביות ביצוע.
2. השלמת תיק תיעוד ומניעת פגיעה בממצאים בעלי ערך.
3. קבלת חוו"ד משרד התחבורה למסוף האוטובוסים.
4. ניהול נגר בשטחים הפתוחים ומניעת מטרדים מאזורים אלה בתקופת הקיץ.
5. מקורות המילוי של החומר ומניעת סחף בתקופת ההקמה.
6. תאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים.
7. הנחיות לפינוי בשעת צונאמי. "

בסעיף 6.1 קובעת התכנית הראשית כי אישור תכנית עיצוב אדריכלי זו על ידי הוועדה המקומית, הועדה המחוזית והולחו"ף יהיה תנאי למתן היתר בניה מכוח תכניות מרכז הרובע תא/4444/1 וצפון הרובע 4444/2.
בתכניות המפורטות תא/4444/1 ותא/4444/2 נערכו שינויים קלים ביעודי הקרקע ובגיאומטריה של תאי השטח של פארק החוף ופארק המסלול, במסגרת פירוט תכניות אלו. תכנית העיצוב לפארקים מתחשבת בשינויים אלו.

תכנית מתאר רובע שדה דב תא/4444



רקע:

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 משותפת לשני פארקים: הפארק החופי ופארק המסלול[1], כמסומן במפה מעלה. הנתונים וההנחיות המפורטים בהמשך מתייחסים לשני הפארקים. נתונים והנחיות המופיעים תחת הכותרות "**א. הפארק החופי**" או "**ב. פארק המסלול**" מתייחסים לכל אחד מפארקים אלו בנפרד. לפארק הלינארי מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח נפרדת.
יצוין כי בשל היקפה הגדול של התכנית, היא מתוכננת בקנה מידה ובמידת פירוט המתאימה ל-1:500, ומכילה מידת גמישות.

ה. הפארק החופי

רצועת החוף הינה מרכיב חשוב בזהותה ובאופייה של תל אביב – יפו כעיר. היא מהווה עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי בעיר. "הפארק החופי" ברובע שדה דב הינו חלק אינטגרלי מקו החוף של העיר תל אביב – יפו, המתחבר לרשת הפארקים והשטחים הפתוחים הקיימים והמתוכננים לקום בסמיכות לו ומהווה חוליה ברצף הפתוח לאורך החוף מבת ים ועד הרצליה. הפארק באורך של קרוב ל-2 ק"מ ובשטח של כ-240 דונם.
הפארק החופי ברובע שדה דב מתוכנן להיות מרחב ציבורי איכותי רציף, מזמין ונגיש, הפעיל בכל ימות השנה ומאפשר מגוון רחב של פעילויות אנושיות לצד שימור וקידום מרחב טבעי, המשלב מערכת אקולוגית עשירה של בתי גידול וטבע עירוני.
שטח הפארק עתיד להיות השטח הפתוח הגדול והמרכזי ביותר לתושבי רובע שדה דב והשכונות הקיימות הסמוכות לו, אך חשיבותו הינה לכלל תושבי העיר תל אביב – יפו והסביבה כפארק עירוני. הפארק החופי יהווה רצף עשיר של מרחבים שנותנים מענה פרוגרמטי לפעילויות נופש, בילוי, תרבות וספורט הייחודיות לחוף הים ולטבע בסביבה החופית. הפארק החופי יהווה חלק וישמור על קיום רצפים אקולוגיים שונים ביניהם ה'טבעת הירוקה' בצפון העיר תל אביב.
יעוד הקרקע העיקרי לפארק החופי בתכנית הראשית הוא 'פארק / גן ציבורי'. התכנית מגדירה ביעוד זה שימושים לשטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן, תאורה, מתקני משחק וספורט, בריכות נוי ואקולוגיות, מזרקות, פסלי רחוב, שבילי הולכי רגל, אופניים וטיילות, מחסני גינון, מתקני חניה לרכב דו גלגלי, מתקנים הנדסיים, מסחר, הסעדה ותרבות, מגרשי ספורט, חניה ציבורית ומסוף תחבורה ציבורית (אוטובוסים) תת קרקעיים ומתקני ניהול נגר. תא שטח 3609 הינו ביעוד על פי תכנית מאושרת תא/1111 (ביעוד פתוח- חוף הים). במסגרת תכנית זו יהיה רצף המשכי של הפארק החופי.
מסיבות תשתיתיות וסביבתיות, רובע שדה דב מתוכנן ברובו במפלס הגבוה ממפלס הקרקע הקיים. הפארק החופי מגשר על הבדלי הגובה בין מפלס חוף הים לבין המפלס המתוכנן ברובע (ראו פירוט בסעיף 2.1.2 להלן).

ו. פארק המסלול

"פארק המסלול" ברובע שדה דב מתוכנן על תוואי מסלול הנחיתה של שדה התעופה לשעבר, ומהווה הזדמנות ליצירת קישוריות ורציפות של השלד הירוק בציר צפון- דרום, כהמשך רציף לפארק החופי ולטיילת העירונית הכלולה בו. 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 בקנה מידה שונה. הוא 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. חלק מהמקטעים מלווים ברחוב וחלקם משיקים לדופן הבינוי.
במספר מיקומים, הפארק מתרחב ומתחבר לצירי הולכי רגל בכיוון מזרח – מערב.
פארק המסלול נושא אופי שכונתי ויחד עם זאת מאפשר רציפות להולכי רגל ושבילי אופניים דרכו, ברמה העירונית.
יעודי הקרקע בפארק המסלול בתכנית המתארית הם של 'פארק / גן ציבורי', בהם מותרים שימושים כמפורט בפארק החופי לעיל וכן של 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור', כאשר השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בתא 3001 מיועד לפיתוח המשכו של פארק המסלול ברוחב שלא יפחת מ-20 מ'. תכנית תא/4444 אינה קובעת זכויות בניה בפארק זה.

---

[1] תוואי המסלול של שדה התעופה דב הוז מתחלק בין חלק דרומי – בצמוד לפארק החופי, לבין חלק צפוני – העובר בין מגרשי בינוי בתחום תכנית צפון הרובע תא/4444/2, ומורכב ממספר מקטעים היוצרים פארק לינארי המשכי בכיוון צפון-דרום.

מצב תכנוני מוצע:

1. פרטים כלליים

טבלת נתונים:

נתונים		תכנית תא/4444	
שטחים בנויים (עיקרי+שירות)[2]	שטח מוקד (מ"ר)	250	סה"כ שטח מוקדים 2500 מ"ר
	מס' מוקדים	10	
גובה	קומות	2	
	מטר	7	
מרתפי חניה ומסוף תח"צ תת קרקעי		70,000 מ"ר	

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

2.1.פרוגרמה ושימושים

ז. הפארק החופי

המגוון הקיים בכל הרובע, בא לידי ביטוי גם בפארק החופי, המשלב סביבה טבעית ואקסטנסיבית לארך החוף, עם סביבה עירונית דינאמית, הכוללת שימושי מסחר, תרבות ושימושים אחרים במוקדי פיתוח לאורך הדופן הבנויה של הרובע. שילוב זה מציע מצבים שונים ומכניס את הטבע אל החיים העירוניים.
התכנית של הפארק החופי מייצרת מפגשים בין העיר לטבע ומייעדת אזורים המאפשרים התקהלות גדולה אל מול "חדרים" קטנים. לכל אזור בפארק ישנה פרוגרמה שונה הנותנת מענה הן לכלל הפארק והן כהד למגרשים הציבוריים בחזית העירונית.

ח. פארק המסלול

פארק המסלול נותן מענה למגוון צרכים ושימושים לכל טווחי הגילאים ולמגוון פעילויות פנאי, תוך שמירה על רצף נופי פתוח והמשכי. בשל הרוחב הצר יחסית של הפארק והקרבה למגורים, השימושים בפארק נושאים אופי שכונתי: טיילת עירונית – שביל לינארי ראשי רחב ומוצל לצד פינות ישיבה מסוגים שונים; מוקדי פעילות – אזורים מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי מתקני משחק לטווח גילאים רחב; גינת כלבים – אזור מגודר לגינת כלבים לשימוש תושבי האזור; מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונות ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות; ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינון בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

2.1.1. <u>פרוגרמה נופית</u>

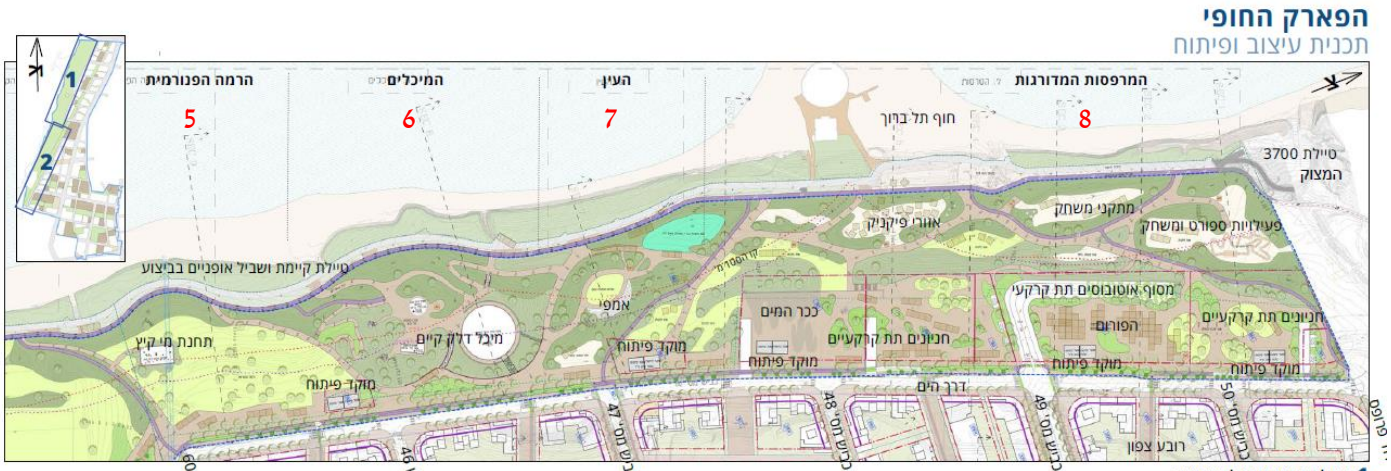
ט. הפארק החופי

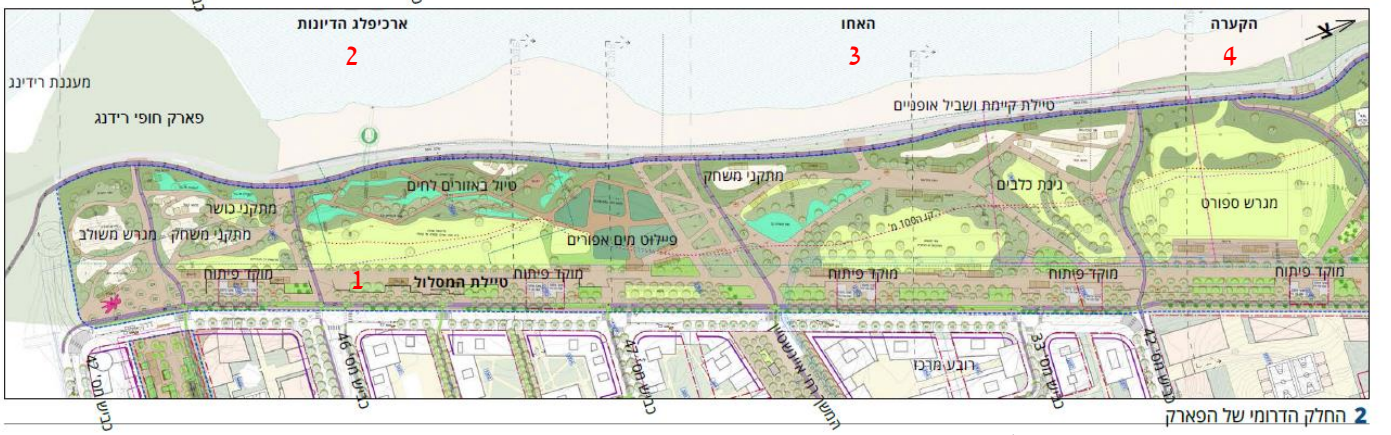
התכנון מציע להפוך את פני השטח והטופוגרפיה לנכס המרכזי בתכנון הנופי ולבנות מודל חדש של נופים מעשה ידי אדם הנקשרים לחזית העירונית האינטנסיבית, לים, לטבע ולסביבה הפתוחה. שטח התכנית מחולק ל- 8 אזורים שונים הנקשרים באמצעות התכנון הטופוגרפי לכדי פארק רציף אחד. החלוקה לאזורים אלו הינה עקרונית ורעיונית. בשוליים המערביים של האזורים השונים ישנה חשיבות לשמירה על מסדרון בעל אופי טבעי ברוחב של כ- 10 מ', על מנת לאפשר קישוריות לשטחים הטבעיים מצפון ומדרום. לאורך כל הפארק ישמרו מבטים פתוחים במפגש עם הרחובות הניצבים של שכונות שדה דב, לכיוון הפארק והים.
יתרונות העקרון של עיצוב טופוגרפיה מלאכותית:

- גישור על פערי המפלסים
- מגוון מבטים
- יצירת שבילים במפלסים שונים
- יצירת מקום לפעילויות פורמליות ובלתי פורמליות שונות תוך שילוב פרוגרמה מגוונת בקני מידה, חומריות, צבע, קול וכו' הענקת מקלט חלקי והגנה מפני משטר הרוחות והרסס הנלווה בסביבה החופית

[2] לא כולל שטחי מיכלי הדלק בהם ניתן לעשות שימוש מחודש כמפורט בהמשך.

- הרחבת דרכי הפעולה לניהול מים
- ויצירת מגוון סיטואציות אקלימיות המאפשרות לפתח סביבות אקולוגיות שונות
- יצירת חווית הליכה וגילוי פארקים שונים בתוך הפארק הגדול





<u>פירוט האזורים השונים מדרום לצפון:</u>

1. **"טיילת המסלול"** בחלקו הדרום מזרחי של הפארק, מושתתת על המסלול ההיסטורי של שדה התעופה שדה דב. הטיילת מחולקת לשתי רצועות אורכיות צמודות: מזרחית ומערבית, שתי הרצועות כוללות שביל הליכה, מצללות ואזורי ישיבה. ברצועה המזרחית ממוקמים ביתנים המשמשים למסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ושירותים ציבוריים. כמו כן ברצועה זו שביל אופניים בציר צפון-דרום. הרצועה המערבית אינטנסיבית פחות, ללא מבנים וללא שביל אופניים.

בכל מפגש רחובות הניצבים לטיילת וסמוך לביתנים, מתוכננים חיבורים נגישים בין הרצועה המזרחית למערבית. בגבול שבין מרכז הרובע לצפון הרובע, טיילת המסלול מתפצלת: תוואי המסלול ממשיך צפונה והופך ל"פארק המסלול" המוקף בבלוקים עירוניים. הטיילת עצמה ממשיכה באופן רציף צפונה, מתעקלת ומלווה את הדופן העירונית הבנויה ממערב.

2. **"ארכיפלג הדיונות"** הוא אזור טבע חוויתי מעשה אדם, בו שחזור בתי גידול של דיונות, אזורי ניהול מים, טיילת מוגנת מרוח ונקודות מנוחה והתכנסות. האתר כולל מיקרו-דיונות, שבילים ואזורים לפעילויות בלתי פורמליות לצד אזורים המאפשרים פעילויות שונות. לייצוב מורדות הדיונות ניתן יהיה להשתמש במיני צמחים משתרעים. בעורף המצוק ניתן יהיה לזרוע פרחי בר לקבלת מופעי פריחה טבעיים ועונתיים ולהמחשת חילופי העונות. ראו פירוט של מיני הצמחים בטבלה 1 בנספח א'.

הפארק הלינארי מתחבר ממזרח אל חלקו הדרומי של ארכיפלג הדיונות. הציר והתנועה ממנו ימשיכו אל תוך הפארק החופי בשדרה רחבה ומשמעותית המאפשרת גישה ישירה אל השביל החופי הקיים (שביל ישראל) וטיילת רידינג

החופית. מול נקודת מפגש זו של הפארק החופי והפארק הלינארי מתוכנן מגרש של מבני ציבור המיועד לצרכי קהילה בדגש על בני נוער, ועל כן הפונקציות באזור 'ארכיפלג הדיונות' יותאמו במיוחד למשתמשים אלו.

צפונה משם, מתוכנן מתחם לטיפול במים אפורים באמצעות מערכות סינון טבעיות ומופע של wetland.

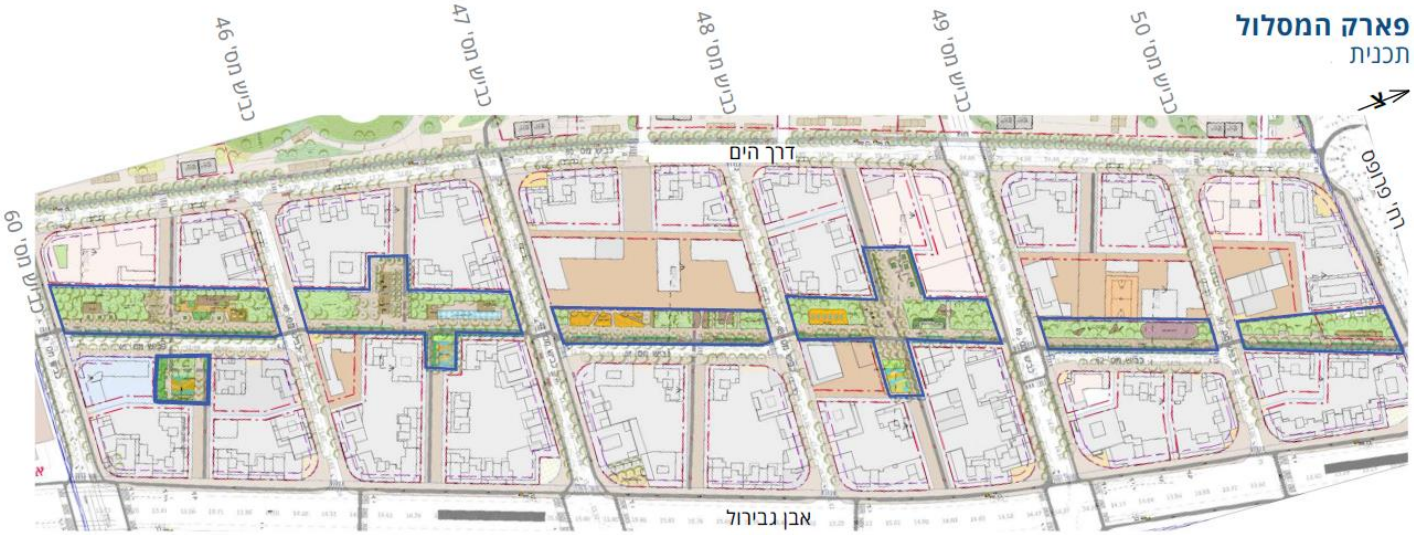
3. **"האחו"** זהו רצף של 'דיונות' גדולות המקיפות מדשאות פעילות בגודל בינוני עד גדול. דיונות אלה יוצרות גומחות ירוקות כנקודות מנוחה באופי טבעי. בקרבת השביל החופי הקיים, ממוקם אזור התכנסות בתצורת עמק עם שני מורדות בהם טריבונות משולבות בצמחיה, המיועד לארח אירועים בסדר גודל בינוני. סדרת 'במות' חול פונות לים התיכון ואל טיילת החוף.
4. **"הקערה"** הוא שטח רב תכליתי שקוע המשמש כמגרש ספורט וזאת במטרה להשתלב בצורה מיטבית בטופוגרפיה של הפארק. המגרש ממוקם באזור מרכזי בפארק ומוקף טריבונות המאפשרות תצפית, על מנת להתאים לאירועי ספורט ותרבות, אך מיקומו בשקע טופוגרפי מצניע את נוכחותו בנוף ומאפשר המשכיות של המבט מטיילת המסלול לחוף.
5. **"הרמה הפנורמית"** עומדת על צומת מרכזי במרכז התוכנית. מיקומה המוגבה הופך אותה לנקודת מבט יוצאת דופן אל שאר הפארק, ל"קערה" מדרום, השקיעה בים ממערב ומיכלי הדלק מצפון. "הרמה" מתוכננת כמדשאה פתוחה ופעילה בגודל של 5-7 דונם לשימוש רב תכליתי. בשולי המדשאה ישולבו מקבצים של צמחי בר וגיאופיטים מקומיים.
6. **"המיכלים"** מיכלי הדלק ששימשו בעבר לאיכסון דלק ונותרו בשטח, יפותחו כמוקדים עבור פעילות קהילתית וספורט ימי.
7. **"העין"** היא שקע בצורת עין המאפשר אירועי תרבות בינוניים-קטנים, נקודת מנוחה או אזור משחק חופשי גדול לילדים, המנצל את הטופוגרפיה הייחודית. למרגלות ה'עין' מתוכננת התרחבות למרפסת דשא שיכולה לשרת מגוון שימושים.
8. **"המרפסות"** הן שטח המשלב כמה סוגי מישורים נופיים: בקרבת החזית העירונית ממוקם המישור של גג מסוף האוטובוסים והחניונים העתידיים ומערבה ממנו קפלי קרקע מגוננים בצמחיה מקומית, מרפסות לאזורי פעילות ובמות חול.

ניתן יהיה להשתמש בגגות החניונים לפרוגרמות מגוונות, ביניהן: אלמנט מים מלאכותי רחב ומשמעותי המאפשר התרעננות ומשחק, נקודת תצפית גבוהה הצופה לכיוון הים; "הפורום" – אזור מקורה פתוח המאפשר אירוח של מגוון פעילויות תרבות, שווקים מתחלפים וכו'; "מדרון המרפסות" – החלק המערבי לחניון יהיה בנוי מ'דיונות' ובמות מדורגות עם צומח מקומי. הטופוגרפיה תעלה בחלק על גג החניון ליצירת חיבור המשכי בין המפלסים ותשלב שטחי נטיעות ושתילה, שבילים ואזורי מנוחה ושהייה. יש להקצות בית גידול מספק ומשמעותי לנטיעות על גבי הגג בהתאם להוראות תכנית צפון הרובע. במידת האפשר, מבני כניסה ויציאה אל ומהחניונים יאפשרו הן יציאה במפלס הגג-הכיכר והן במפלס הנמוך, המערבי, הקרוב לים. תתאפשר גמישות בקביעת המיקום של מבנים אלו, תוך התחשבות בשיקולי נגישות ובטיחות, שמירה מקסימלית של מבטים פתוחים לים והשתלבות בכלל האלמנטים המתוכננים בכיכר.

י. **פארק המסלול**

פיזור מוקדי הפעילות השונים יעשה תוך התחשבות בקרבתם למגרשים של מבני ציבור. בשלב התכנון המפורט יוחלט על מיקומם ואופיים של מוקדי הפעילות השונים כגון:

- אזורי ישיבה לעבודה בחוץ, מדשאות רחבות ידיים.
- מתחם מתקני כושר וגינת כלבים.
- גינת ערסלים (והשהיית נגר), רחבה רב תכליתית עם אזורי ישיבה למופעי רחוב וכיו"ב, מתחם למתקני משחק, מתחם פינג-פונג מוצלל, מדשאה לפיקניק.
- אזורים להשהיית מי נגר, כיתות חוץ ופינות ישיבה, מתחמים למתקני משחק.
- אלמנט מים עם הצללה, מתחם מתקני משחק, סלון חוץ רב תכליתי, אזורי השהיית נגר.
- מדשאות רב תכליתיות, אזורי התכנסות עם הצללה, סלון חוץ, גינת ערסלים.



2.1.2. <u>מגבלות קו החוף בפארק החופי</u>

יא. הפארק החופי

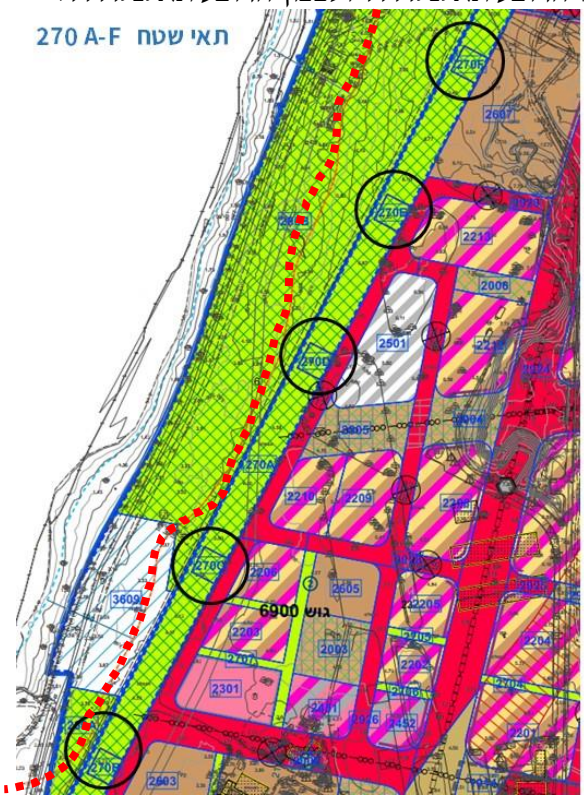
בהתאם להוראות תכנית תא/4444, בתחום ה- 100 מ' מקו החוף לא יותרו השימושים הבאים: מגרשי ספורט, מחסני גינון ואחזקה, שירותים ציבוריים, מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות וחנייה ציבורית.
כמו כן, לא תותר הקמתם של אתרי התארגנות, מתקני גריסה, מחנות קבלן ו/או מפעלי בטון זמניים לצורך ביצוע התכנית.
בתחום זה יושם דגש על שימושים בעלי אופי שקט ועל שתילה של צמחיה חופית, כפי שמפורט בסעיף הצמחיה להלן.

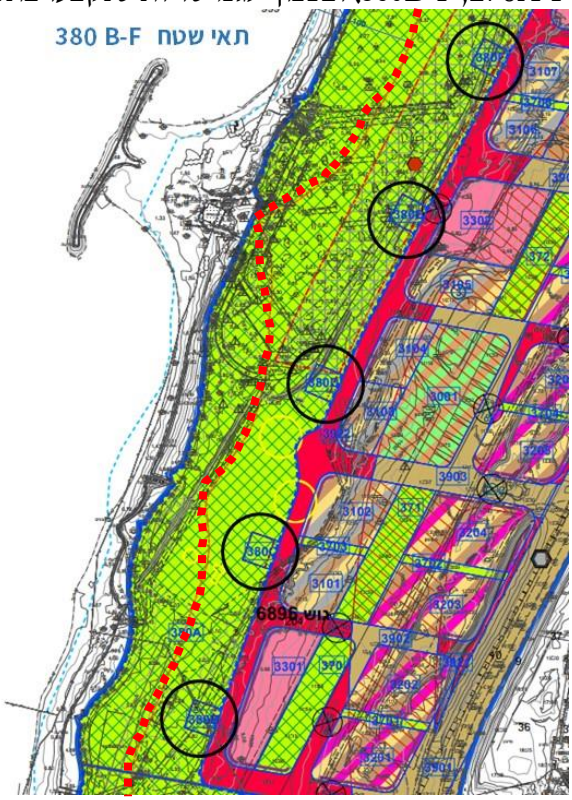
2.2. מבנים

יב. הפארק החופי

2.2.1. <u>ביתנים ושירותים ציבוריים</u>

ביתנים לשימושי מסחר, הסעדה, פנאי ותרבות ימוקמו בהתאם למגרשים המיועדים לכך בתכנית תא/4444 (מגרשים 270A-F, 380B-F) ובכפוף לגמישויות שנקבעו בתכניות המפורטות למרכז הרובע תא/4444/1 ולצפון הרובע תא/4444/2.





קו ה-100 מ' מהים

בהתאם לתכנית תא/4444, הבינוי ימוקם באופן אשר לא יחסום את רצף ההליכה על הטיילת בכיוון צפון - דרום, ותשמר זכות מעבר חופשי לציבור לאורך טיילת המסלול ברוחב שלא יפחת מ-6 מטרים, תוך הקפדה על כך שישמרו מבטים וצירים פתוחים לים ולא תיווצר הסתרה מכיוון הצירים אל הפארק ואל הים.
יש לאפשר מעבר רציף של הולכי רגל הן ממזרח והן ממערב לביתנים. שירותים ציבוריים ישולבו באופן מוצנע בביתנים.
פליטת עשן/ איוורור מהביתנים תותר אך ורק אל גג המבנה ולא בחזיתות. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ומוטמעות כחלק אינטגרלי מהמעטפת. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית מתפקדת של המבנה, כולל אפשרות לפעילות על הגג. עם זאת, ניתן לשלב לוחות PV על גגות המבנים, בתנאי שיהיו מוצנעים ולא יבלטו.
זכויות הבניה עבור הביתנים הינן מתוקף התכנית הראשית התקפה תא/4444, ובהתאם למפורט בתכניות מרכז רובע שדה דב תא/ 4444/ 1 וצפון רובע שדה דב תא/ 4444/ 2.
בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים.
תותר הצללה במוקדי הפיתוח בהתאם למדיניות העירונית (שמשיות, פרגולות, מרקיזות וכיוצ"ב).

מחסן עבור ציוד לתפעול הפארק ישולב במבנים בהתאם לצורך, ימוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, ויתואם עם שפ"ע ואדריכל העיר. המחסן ואזורי חוץ הנלווים לו יהיו מוצנעים באמצעות צמחיה, במידת האפשר.
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.

2.2.2. <u>מיכלי הדלק בתל ברוך</u>

ממזרח לחוף תל ברוך קיימים מספר מבנים ששימשו את אתר דלק 1 שתיפקד במקום עד לשנות ה-90, כחלק מממערך האספקה למתחם רדינג הסמוך. מבני האתר שנותרו בשטח מאפשרים שימור מורשת היסטורית מימי הקמת המדינה וחברת החשמל.

במסגרת מסמכי תא/4444, נערך תיק תעוד מתחמי לאתר, אשר כלל המלצה לעריכת תיק תעוד מפורט לשני מבני מיכלי הדלק, וכן לבית המשאבות, לתא האיתות ולמקלט הפעמון, שנמצאו ייחודיים לעיר. תיק תעוד מפורט נמצא בהכנה, עבור תכנית עיצוב זו.

תכנית העיצוב מציעה כי ייעשה שימוש מחדש במבני מיכלי הדלק ובסביבתם, לשימושים של ספורט וקהילה. הפיתוח הנופי יאפשר גישה מלאה ונגישה אל המיכלים ומהם אל הים, כחלק אינטגרלי מהפארק. זכויות הבניה למבנים אלו הן הזכויות הכלולות במבנים הקיימים שיישמרו, בהתאם להוראות התכנית הראשית. התכנון המפורט למבנים יאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו, כתנאי להיתר בניה. התכנון המפורט לשימוש מחדש למבנים, ייערך בהתייחס למסקנות תיק התעוד המפורט שנמצא בהכנה.

סעיפים 2.5.7-2.5.8 להלן מפרטים את הבדיקות שנערכו באתר לנושא זיהום קרקע ומי תהום.

2.2.3. <u>חניונים ציבוריים ומסוף תחבורה ציבורית</u>

בצפון הפארק מתוכננים מסוף תחב"צ וחניונים ציבוריים תת- קרקעיים בתאי שטח: 380A, 380D, 380E, 380F.
בנושא תכנון המסוף, נערך תיאום עם משרד התחבורה במסגרת הפקדת תכנית צפון רובע שדה דב תא/4444/2.
עבור החניונים והמסוף תערך תכנית עיצוב נפרדת מתכנית זו, בסמכות מהנדס העיר. ניתן יהיה לערוך תכנית עיצוב נפרדת לכל חניון ולמסוף בנפרד.
המרחב הנופי מעל החניונים יתוכנן כרצף המשכי לפארק, בהתאם למוצג בתכנית זו. מעל החניונים והמסוף מחוייב מילוי אדמה מינימלי בגובה 1.5 מ' עבור נטיעת עצים וצמחייה.

יג. פארק המסלול

בהתאם לתכנית הראשית, אין זכויות בניה בפארק המסלול. ככל שידרש מחסן גינון או שטחים בנויים אחרים הנדרשים לתפעול הפארק הם יוטמעו כחלק אינטגרלי מתכנון מבני הציבור לאורך הפארק.
בנוסף, ניתן להקים שירותים ציבוריים על פי תכנית תא/4241 שירותים ציבוריים ומבנים זמניים.

2.3.תנועה

יד. הפארק החופי

הפארק כולל שתי מערכות שבילים נפרדות, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. עקרונות התנועה בתכנית:

- גישה לחוף ולטיילת החוף/שביל ישראל
- חלוקה היררכית בין השבילים בציר צפון-דרום לשבילים בציר מזרח מערב.

- השבילים יהיו רחבים, עם החזר אור נמוך ובריצוף וגמר עמיד.
- השבילים יהיו מוצלים ככל הניתן על-ידי עצים רחבי נוף המתאימים לסביבה החופית, או על-ידי מצללות ואלמנטי הצללה.
- לכל אורך ציר צפון- דרום תהיה המשכיות של שבילי הולכי הרגל ורוכבי האופניים, הן בצד המזרחי של הפארק בטיילת המסלול ובהמשכה צפונה והן בצדו המערבי, בטיילת החוף.

2.3.1. <u>שבילי הולכי רגל</u>

השביל הראשי המזרחי בציר צפון – דרום יהיה ברוחב מינימלי של 6 מטר. במקומות בהם יהיו הפרשי מפלסים בחתך השביל, כל אחד מהמפלסים יעמוד בתנאי זה. השביל הראשי מזרח – מערב יהיה בהמשך לרחוב איינשטיין וברוחב מינימאלי של 6 מטר.

שבילי הגישה לים ולשביל הטיילת הקיימת/שביל ישראל יהיו המשכיים לצירי שדרות רובע שדה דב ככל הניתן, רוחב השבילים המשניים יהיה בין 3-5 מטר.

שבילים פנימיים/מקשרים יהיו בין 1.5-3 מ'.

השבילים יתוכננו בהתאם לתקני הנגישות, ויהיו מרוצפים מחומרים עמידים כגון: אבן מתועשת/טבעית, בטון סרוק וכד'.

2.3.2. <u>שבילי אופניים</u>

הפארק יכלול מערכת של שבילי אופניים דו-סטריים ברוחב של כ – 3 מ' עם רצועת הפרדה ע"י ריצוף או נטיעות בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון שבילי אופניים ובתיאום עם אגף התנועה בעת"א-יפו.
בציר דרום-צפון מתוכננים שני שבילי אופניים:

א. מערבית לפארק החוף- מתוכנן שביל אופניים בצמוד לשביל טיילת החוף הקיימת

ב. מזרחית לפארק החוף- שביל אופניים בטיילת המסלול ובהמשכה צפונה בצדו המזרחי של הפארק.

מלבד לשבילים אלו לא יהיו שבילי אופנים נוספים בציר דרום-צפון בשטח הפארק. שבילי אופניים משניים יחצו את הפארק בציר מזרח-מערב ויחברו בין שני שבילי האופניים הראשיים על ציר צפון-דרום. שבילי האופנים הנ"ל יהיו המשכיים לשבילי הרחובות המובילים לפארק ויתוכננו במסגרת התכנון המפורט. יתוכננו חניות אופניים בסמוך למוקדי משיכה כדוגמת מיכלי הדלק.

2.3.3. <u>חניית אופניים וקורקינטים</u>

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו לאורך שבילי האופניים ובקרבה למוקדי הפעילות האינטנסיביים. המתקנים יוצבו באופן מוצנע שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה. 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.

2.3.4. <u>כלי רכב מוטוריים</u>

לא תתאפשר כניסת כלי רכב אל הפארק למעט רכבי חירום, ביטחון, שירות ותחזוקה.

טו. פארק המסלול

2.3.5. שביל ראשי

השביל המרכזי בפארק מיועד להולכי רגל. השביל יהיה ברוחב מינימלי של 5 מ' וילווה בנטיעות רציפות של עצי צל ואזורי ישיבה.

2.3.6. שביל האופניים

הפארק יכלול שביל אופניים דו סטרי ברוחב של כ-3 מטרים וימוקם בדופן המזרחית של הפארק. בין שביל האופניים ורצועת ההליכה תחצוץ רצועת שתילה ונטיעה המשכית.

2.3.7. חניית אופניים וקורקינטים

מתקני קשירה לאופניים בתחום הפארק ימוקמו באופן מרוכז בקרבה לכניסות למבני ציבור ולמוקדי פעילות ובסמיכות לשביל האופניים הקרוב ביותר אליהם. המתקנים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.
עמדות להשכרת קורקינטים, אופניים וכלי רכב זעירים אחרים יוצבו באופן שאינו מפריע לרציפות ההליכה והרכיבה.

2.4.ממשקים עם הסביבה

טז. הפארק החופי

2.4.1. ממשק עם פארקים ושכונות גובלות

תכנית רובע שדה דב שומרת על רציפות השטחים הפתוחים מפארק הירקון ופארק רדינג בדרום אל פארק החוף בתכנית 3700 מצפון.
רצועת החוף והים אינן נכללות בגבולות תכנית זאת, אך פארק החוף מהווה מרחב המחבר בין רצועת החול והים והעיר.
בגבול המערבי התכנית מתחברת אל הטיילת הקיימת, שומר על הצמחייה והעצים הקיימים ומתחבר אל החוף דרך הירידות הקיימות, תוך השארת גמישות לשינויים תכנוניים עתידיים ככל וידרש.
הפארק החופי מתוכנן כך שמאפייניו ישתנו בהדרגה מהחלק האינטנסיבי הקרוב לשכונה, שיכלול את טיילת המסלול, ועד לחלק האקסטנסיבי בדופן הצמודה לחוף הים אשר יוגדר על ידי הצמחייה המקומית. התכנון באזור המזרחי כולל הגבהת השטח במספר מטרים.
הפארק הלינארי אשר נמתח על ציר מזרח מערב, מתחבר אל חלקו הדרומי של הפארק החופי. התכניות של שני הפארקים מתוות את המשכיות צירי ההליכה והרכיבה ואופי הנטיעות המלוות אותם, תוך שמירה על מבטים פתוחים לים.
השימושים המתוכננים במגרשים באזור זה הנושקים לפארק הליניארי נושאים אופי עירוני.
הממשק אל פארק החוף (3700) : תכנית העיצוב של פארק החוף 3700 הינה תכנית מאושרת וממומשת בחלקה (שלב א'), התכנית משמרת ומשקמת את המרחב הטבעי ושמה דגש על האופי המקומי והאקולוגי. המעבר בין שני הפארקים החופיים יעשה בהדרגה מהאופי האקולוגי-טבעי של פארק 3700 אל פארק שדה דב שכולל אזורים מגוונים, אינטנסיביים ואקסטנסיביים. החיבור בין הפארקים ייעשה על ידי המשכיות של הטיילת העליונה ושבילי האופניים. הממשק כולל התייחסות וחיבור גם אל אופי הצמחיה הטבעית יותר.
תכנית פארק החוף גובלת בחלקה הדרום-מערבי בפארק חופי רידינג, אשר מכיל צמחייה מקומית עמידה לתנאי החולות ולקרבה לים, למליחות, לרוחות ולתנאים המיוחדים. רוב הצמחים בפארק אינם מושקים ומתקיימים רק ממימי הגשם, דבר המשפיע על המופע שלהם בהתאם לכמות הגשמים באותה השנה. ישנה חשיבות גדולה לשימור המינים השונים במהלך העבודות להקמת הפארק החופי.

יז. פארק המסלול

2.4.2. ממשק עם פארקים גובלים

פארק המסלול מהווה את המשכה הצפוני של טיילת המסלול בפארק החופי. מטרת התכנית היא לשמור על קישוריות והמשכיות וזאת על ידי רציפות הטיילת ושביל האופניים, וכן להוסיף חיבורים על ציר מזרח- מערב המובילים מתוך השכונה אל הפארק החופי.

2.4.3. ממשק בין מגרשים פרטיים לפארק

התכנית מגדירה אזורי צמחיה ונטיעת עצים בין המגרשים הפרטיים לפארק.
לא יהיה הפרש מפלסים בין המגרשים הפרטיים לפארק.

2.4.4. ממשק בין מגרשים ציבוריים לפארק

בתכנון המפורט של המגרשים למבני ציבור, ניתן לבחון יצירת גישה ישירה לפארק ממגרשים אלו וכן תוספת מעברים עתידיים לציבור דרכם, שיחברו בין הפארק לרחובות המקבילים.

2.4.5. ממשק עם רחובות חוצים

תוואי שביל הולכי הרגל ושביל האופניים יהיה המשכי במפגש עם רחובות חוצים. מעברי החציה יהיו מוגבהים למפלס הפארק על מנת למתן את התנועה המוטורית ולתת קדימות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

2.5. סביבה

2.5.1. <u>צמחייה ונטיעות</u>

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.

יח. הפארק החופי

התנאים הקשים בקרבת הים מגבילים את סוגי הצמחיה ותצורות הצומח המסוגלים לשרוד בסביבה זו. כך נוצר חיגור: הצומח מאורגן בחגורות מקבילות לחוף, כשבכל חגורה מצויים צמחים אחרים השונים בעמידותם .

על הצומח באזור החוף להתמודד עם רוחות, חשיפת שורשים, כיסוי של חול ושחיקה מכנית ע"י גרגירי חול, רסס מי ים מלוח, קרינה חוזרת של השמש מהחול הבהיר, ומחסור במים זמינים עקב חלחול מהיר.

מקובל לחלק את החגורות באופן סכמתי כך: חגורה 1 – 10 מ' מקו המים (אזור הפלאז'ה) חגורה 2 – אזור הרסס , רוחב בין 50 – 100 מ' וחגורה 3 – חולות מיוצבים, רוחב בין 100-300 מ'.

ניתן לשפר את תנאי בית הגידול באמצעים אגרוטכניים כגון שתילה בבורות המטוייבים בקומפוסט ותוספת השקיה ודישון.

עם רוחות מן הים ניתן להתמודד במידת מה על ידי יצירת מחסום כגון מבנה, קפל טופוגרפי או צמחייה גבוהה.

ראו פירוט של מיני צמחים המתאימים לחגורות השונות בטבלה 2 בנספח א'.

יש לתת דגש רב על המשכיות והתאמה של הצומח המקומי בממשק של הפארק החופי עם פארק החוף של תכנית 3700, בשל הרגישות האקולוגית הגבוהה והצורך לייצר מרחב המשכי מיטבי עבור בית גידול זה ובהמשך גם דרומה לפארק רידינג.

בנוסף, להתבססות מינים מקומיים ישנה חשיבות רבה בדחיקת מינים פולשים מאזורי הפיתוח. על מנת למקסם את המגוון הביולוגי תוך צמצום הצורך בהשקיה ותחזוקה יקרים, מוצע שתוכנית הגינון תתבסס על צמחי בר מקומיים בדגש מינים שהינם פורחי קיץ וצופניים באופן שיעודד הגעה של פרפרים.

ראו פירוט של מיני צמחים ייחודיים שנצפו ברחבי רובע שדה דב ומומלץ לשלבם כחלק מפיתוח הפארק בטבלה 3 בנספח א'.

<u>מדשאות</u>: יש לתעדף מיני צמחייה מקומית כמשטחי ירק רב שנתיים על פני מדשאות, שתרומתן למגוון הביולוגי נמוכה. תיבחר צמחיה עמידה וקלה לתחזוקה, באזורים שאינם מיועדים לישיבה.

<u>עצים</u>: תנאי הרוחות והרסס מקשים גם על שתילת וגידול עצים לאורך חוף הים. עצי האשל אשר הוכיחו את עמידותם בתנאי הרסס והמליחות לאורך החוף ישמשו כעץ מוביל. בקרבה לדופן העירונית ובאזורים מוגנים מהרוחות והרסס ניתן יהיה לשתול עצי צל מגוונים יותר. בקרבה לחוף ניתן לנטוע עצים מותאמי אקלים, אך לרוב מדובר בזני עצים קטנים, על כן ישנה חשיבות גבוהה למערכת ההצללה הבנויה המתוכננת לאורך הפארק. רשימת העצים כפופה לאישור אגרונום העירייה.

בתי גידול לעצים באזורים מרוצפים יהיו בהתאם לסטנדרט עיריית תל אביב – יפו ומאושרים ע"י אגרונום העירייה.
ראו רשימת עצים מומלצים לנטיעה בטבלה 4 בנספח א.
השימוש בוושינגטוניה חוטית יותנה באישור אקולוג מטעם העירייה, לשימוש מינימאלי באזורים נקודתיים.

יט. פארק המסלול

מומלץ לבחור צמחיה רב תכליתית (צמחי מאכל, תבלינים, צמחים צופניים מושכי מאביקים, צמחים ששומרים על לחות גבוהה בקרקע, קושרי חנקן ועוד) שתשולב עם עצים שיתנו צל איכותי ויחד ייצרו מיקרואקלים נעים לתושבי הערים המתחממות.
רשימת עצים אושרה ותואמה מול אגף שפ"ע ואדריכל העיר, כל שינוי ברשימה זו יובא לאישור מחודש. ראו רשימת עצים מומלצת לנטיעה בטבלה 4 בנספח א. צמחי תרבות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. מומלץ לשתול צמחיה חסכונית במים.

2.5.2. <u>הצללה</u>

כ. הפארק החופי

יש לשאוף לכיסוי צל מיטבי ככל הניתן, כשילוב של הצללה טבעית ובנויה. תותר הקמת מצללות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח. בשל שטחו הגדול של הפארק ותנאי האקלים הקיצוניים של סביבת החוף (רסס ים, מלח ורוחות), זכויות הצל לא יוכלו לעמוד במדיניות הצל של תל אביב- יפו. יודם דגש מירבי על הצללה באיזור מוקדי הפיתוח ובאיזורי פעילות אינטנסיביים, כמו כן יש לשאוף ליצירת צל רציף ככל הניתן עבור צירי הליכה, הכל בכפוף לעמידה בדרישת התכנית הראשית לשמירה על צירי מבט פתוחים לים. העיצוב, הגודל, ההעמדה וכמות המצללות בתכנית ייבחנו ויאושרו לעת התכנון המפורט.

יש לבחור עצים המתאימים לגידול בקרבת הים, בהתחשב בתנאי האקלים הקיצוניים של סביבת החוף, כמפורט בטבלה 4 בנספח א'. עיצוב הטופוגרפיה ליצירת מיקרו אקלים ישפר את תנאי הנטיעה.

מצללות באזורי התכנסות, תצפית ושהייה יוכיחו עמידות לאורך זמן בתנאי האקלים (רוח ומלח) ויהיו קלות לתחזוקה.

חומרי המצללות יעמדו בדרישות של בניה בת קיימא, כגון עץ טבעי, במבוק, ודמויי עץ.

התכנית תציע מצללות מאלמנטים מודולריים שמהם ניתן ליצור חללי חוץ מוצללים ומגוונים.

אזורי מתקני משחק וכושר ומגרשי ספורט יוצלו ע"י מצללות או יריעות בד.

כא. פארק המסלול

זכויות הצל יהיו על פי מדיניות הצל של תל אביב – יפו.
מצללות ימוקמו אך ורק במרכז תחום הרצועה המרכזית וילוו נטיעות עצים עפ"י בחינות הצל שנעשו.

2.5.3. <u>ניהול מי נגר</u>

תכנית הפארקים מציעה ניהול מי נגר בהתאם לעקרונות שהוגדרו בתכנית הראשית.

בתכנון המפורט יוטמעו אמצעים למניעת מטרדים באתרי השהיית נגר, בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

התכנון המפורט לאזורי השהיית 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 (רשימה מומלצת מופיעה בנספח א').

כב. הפארק החופי

התכנית מציעה שטחים רחבים בעלי טופוגרפיה המאפשרת השהייה של מי הנגר, בחלק מהשטחים ימוקמו שוחות ניקוז על מנת למנוע איגום של המים. מוצאי הניקוז בפארק החופי ינוקזו אל מובל איינשטיין ומשם ליציאה הקיימת לים, מחוץ לגבולות התכנית. נפחי האיגום יקבעו בעת התכנון המפורט וזאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום והשהייה. על מנת להימנע מזיהום של מי התהום, סומנו על גבי תכנית העיצוב אזורים בהם יש להימנע מהשהייה והחדרת נגר.

כג. פארק המסלול

חלחול 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.

2.5.4. <u>אקולוגיה</u>

השטחים הפתוחים במרחב רובע שדה דב וסביבותיו, הינם מגוונים בסדרי גודלם ואופיים:
פארק החוף הינו שטח פתוח בעל חשיבות מטרופולינית והוא מהווה מסדרון אקולוגי ארצי. בשכונות המזרחיות לתכנית ישנם שטחים ציבוריים פתוחים מפוזרים אשר לא מייצרים רצף ירוק מובהק ברמה העירונית.

<u>הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט</u>:

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

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 תכניות מרכז וצפון הרובע.

ג. גאופיטים וצמחים רב-שנתיים ״אדומים״ 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, כפי שיסוכם 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. יש לטפל במינים הפולשים שבשטח התכנית באופן שוטף (לפחות אחת לחצי שנה בשנים הראשונות) תוך תשומת לב מיוחדת למינים שיטה כחלחלה וטיונית חולות, שמשפיעים על ייצוב החולות ועל מגוון מיני הצומח בקרבתם.

א. הפארק החופי

הפארק החופי עתיד להיות שטח פתוח משמעותי בעל חשיבות מטרופולינית שמיועד לייצר רצף חופי צפון-דרום.
רוב שטח הפארק המתוכנן פרוש על פני שטחים מופרים או מבונים (משטחי אספלט, מגרשי חניה, שטחי בור וכיו״ב). בגלל היבטים של חיבור תחבורתי, ניקוזי ומפלסי העיר הסובבת, תכנית תא/4444 קבעה שינויי גובה ניכרים אל מול המצב הקיים, ובעיקר תוספת גובה ברוב שטחי התכנית. התכנון המוצע מתחבר לטיילת החוף הקיימת ומגשר על פערי המפלסים בין רובע שדה דב החדש לבינה, עקב כך, כמעט בכל שטח התכנית אין אפשרות לשמר את מעט בתי הגידול הקיימים.
פיתוח הפארק כולל ״החזרה״ מסוימת של מאפיינים טבעיים ובתי גידול שונים בקני מידה מגוונים, בעלי מיקרו אקלים יחודי לאזור, וזאת על ידי עיצוב הטופוגרפיה כ׳קפלי קרקע׳, עיצוב ׳דיונות׳ ושתילת צמחייה באופי מקומי. ואף עשיר יותר מהמצב הקיים בו על מרבית השטח פעל שדה תעופה.
הפארק מהווה הזדמנות ייחודית לשלב טבע עירוני ובתי גידול מקומיים חופיים עם מוקדים אינטנסיביים בעלי פרוגרמה מגוונת.

<u>הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט</u>:

א. הקבלנים המבצעים יהיו אחראיים לגידור זמני בעת העבודות של האזורים לשימור, למניעת פגיעה בצומח ובערכי טבע אחרים הנמצאים בהם, ושמירה על אחזקת הגידור ושלמותו לאורך כל תקופת הביצוע.

ב. שימוש בחומרי חפירה ומילוי ייעשה לאחר בדיקה כי אינם מכילים זרעי צמחייה פולשנית.

ג. במידת האפשר, יש לבצע את העבודות באופן אשר יאפשר למכרסמים להימלט לחוף, ולבצע איסוף ממוקד של בעלי חיים לפני/בתחילת העבודות, בתיאום עם רט״ג או עם גורמי מקצוע באוניברסיטת תל-אביב.

ד. תצפיות קודמות וממצאים בהווה מצביעים על קיומם של בתי גידול לחים בעבר הרחוק בתחום התכנית. במסגרת התכנון המפורט ניתן לשלב אזורים עבור בתי גידול לחים שיתבססו על נגר מקומי, אזורים אלו ניתן למקם במקומות שבהם כבר יש סביבה לחה, בכפוף לניטור איכות המים ולמידת הזיהום שתימצא בשטח.

ה. הרצף הפתוח נשען על רצועת החוף ושטחי עורף החוף הסמוכים. במסגרת התכנון המפורט חשוב לשמור על ציר פתוח בעל מאפיינים טבעיים בחלקו, הן במקביל לקו החוף והן בניצב אליו. יש לעודד צמחייה מקומית ולסייע בהתבססותה כדי לשמור על רצף וקישוריות בין רצועת החוף לבתי הגידול הלחים ושל החולות המיוצבים והנודדים.

במיוחד ראוי לשמור על מסדרון אקולוגי בין בתי הגידול החוליים שבשטח התכנית ובקרבתה לבין רצועת החול הצרה, עבור גרביל אלנבי אשר נמצא בסכנת הכחדה, ומסייע להפצה של חברת צמחים אנדמיים לאיזור. יש לדאוג שבשצ"פ אשר בסמיכות לרצועה החולית יהיו חולות נודדים על מנת לתמוך במינים ייחודיים המתקיימים רק בחולות לא מיוצבים.

ו. בתכנון שטחי הפארק הקרובים לחוף יש להתייחס לנושא זיהום האור, ולהימנע מהצבת תאורה שתשפיע על בית הגידול הטבעי המתוכנן.

ז. יש להקפיד על ניקוז טבעי שיימנע הצפת מי נגר, ויש להקפיד על נטיעות של מינים המותאמים לאזור החופי בלבד, ללא הוספת מינים ים תיכוניים אחרים, שיפחיתו מייחודיות בית הגידול. זאת על מנת לאפשר קיום בית גידול למינים המקומיים.

2.5.5. <u>טיפול במים אפורים</u>

א. הפארק החופי

התכנית הראשית מחייבת הקמה של מערכת טיפול במים אפורים בתחום הרובע. בהתאם לכך, בשטח הפארק, מדרום להמשך רחוב אינשטיין, מתוכנן אזור המיועד לטיפול במים אפורים, המהווה הזדמנות לערך מוסף נופי, כלכלי, סביבתי וחינוכי. המיקום שנבחר בשטח הפארק הוא המיקום האופטימלי בין היתר בגלל מיקומו הנמוך יחסית לשכונה העתידית. לבריכות מופע נופי שיעשיר את הצמחיה ואת המגוון הביולוגי, סביבן יתוכננו שבילים שיאפשרו גישה להולכי הרגל. מערכת המים תתוכנן ללא חשש לטביעה היות ורובה מלאה בחצץ (wetland).

התכנון כולל מספר בריכות עם צמחייה בשטח כולל של כ-3.5 דונם ובנוסף מתוכננת בריכת שיקוע, כולל גישה לרכב תחזוקה.

2.5.6. <u>סחף והתחתרות</u>

א. הפארק החופי

באזורים המועדים לסחף קרקע, ישולבו בטופוגרפיה אמצעים למניעת התחתרות כגון מיקרו טרסות, פרישת בדי קוקוס, רצועות בקלש לשבירת מהירות זרימת נגר וכדומה. כמו כן יותרו גדרות נמוכות לעצירת נדידת חומרי מילוי בשלבי ההקמה ומהלך ההתבססות של הצמחיה. בנוסף תשולב צמחיה בעלת גדילה מהירה שהתבססותה מסייעת לייצוב מדרונות ומניעת סחף.

2.5.7. קרקע

כחלק מקידום התכניות המתארית 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. במסגרת זו אותרו ריכוזים חורגים של גזי קרקע בארבעה מגרשים בפארק החופי ובמגרש אחד בפארק המסלול, עבורם תידרש קבלת הנחיות מהמשרד להגנ"ס עבור קליטת בקשה להיתר בניה, כמתואר בסעיף 5 להלן.
- חוות המיכלים בתל ברוך- הוכנה תכנית לחפירה ופינוי קרקע מזוהמת, אשר אושרה ע"י המשרד להגנ"ס בדצמבר 2023. התכנית באחריות עת"א ע"י חברת "אתרים", טרם בוצעה. השלמת החפירה והפינוי ואישורם ע"י המשרד להגנ"ס כלולים בתנאים בהליך הרישוי למבנים, כמתואר להלן בסעיף 5.

א. הפארק החופי

תבוצע בחינה של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע.
ייעשה כל מאמץ להשתמש בתחום התכנית בחומרי חפירה ומילוי שמקורם בשטח התכנית ובכלל זה בקרקע מזוהמת שעברה הליכי טיהור מתאימים.

א. קרקע שנחפרת תועבר לעירום הזמני שנקבע לה, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים.

ב. לפני הבאת הקרקע וביצוע החיפוי - השטח ינוקה מכל פסולת ו/או עשביה.

ג. יש לוודא כי מצעים וחומרים מיובאים הנם ממקור נקי ולא מאזורים נגועים בצמחים פולשים. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות".

ד. יש להעדיף שימוש בקרקע מועתקת עם זרעים מקומיים.

ככל שקיימת קרקע טבעית לא מופרת בתחום התכנית, הנ"ל תשמש לטובת שיקום בית הגידול בפארק החופי, זאת בתנאי שהקרקע תיבדק בפני אילוח צמחייה פולשנית וזיהום קרקע. ככל שיפונו מסלע ועודפי קרקע מתכניות תשתית ברחבי ת"א, ניתן יהיה להשתמש בהם באותם התנאים.
במגרש המצוי בפיתוח יינקטו אמצעים למניעת הידרדרות ושפיכה אל מחוץ לתחום המגרש.

2.5.8. מים

כחלק מקידום התכניות המתארית 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 הפארקים 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 5 להלן.
- בתחום תכנית תא/4444/2 צפון הרובע- הושלמה חקירת מי תהום והתקבל אישור רשות המים, לרבות אתר חוות המיכלים בתל ברוך והמקשר הימי.

2.6. מערכות ותשתיות

2.6.1. פתחי איוורור לחללים תת"ק

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

2.6.2. מתקנים טכניים והנדסיים

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת המבנים במוקדי הפיתוח ובתת הקרקע במידת האפשר ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי. התיאום יעשה מול אדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע.
לא יותרו מתקנים טכניים למעט לצורך תפעול הפארק. אלה ישולבו בבינוי ובעדיפות בתת הקרקע, תוך הותרת עומק אדמה

של 1.5מ' לכל הפחות. תתאפשר הקמת מתקני טיפול תת-קרקעיים במים אפורים בתחומי פארק המסלול ככל ויידרש.

בתאי שטח 270A, 280A, 3609 יחולו מגבלות בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1, בעקבות קו הביוב הטמון בקרקע.

א. הפארק החופי

המתחם הקיים לטיפול במי קיץ יהיה מוצנע באמצעות צמחיה והתחפרות בקרקע במידת האפשר. יש לאפשר גישת רכב תחזוקה אל המתחם ולגדרו.

ב. פארק המסלול

פילרים ומתקנים טכניים והנדסיים לרבות חדרי שירות, יוטמעו באופן מוצנע במעטפת מבני הציבור לאורך הפארק ובתת הקרקע במידת האפשר ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הציבורי.

2.6.3. מתקני אשפה

מתקני אשפה, לרבות פחי מיחזור מסוגים שונים ימוקמו באופן מוצנע ונגיש לרכב פינוי אשפה, בתיאום עם אגף התברואה.
מתקני אשפה, לרבות פחי מחזור ימוקמו ככל הניתן, כחלק מהמבנים במוקדי הפיתוח.
פחי אשפה ברחבי הפארק יהיו מונעי נבירת בעלי חיים.

2.6.4. מרכזי אנרגיה

א. הפארק החופי

בתאי השטח 784-783 ביעוד כיכר עירונית לפי תכנית צפון הרובע תא/4444/2, תותר הקמת מרכזי אנרגיה תת- קרקעיים בהתאם להוראות התכנית. היתרי בניה והוראות הבינוי למרכזי האנרגיה יהיו מתוקף תכנית תא/4444/2.

2.7.תאורה

התוכנית תשלב יועץ תאורה מוסמך בעל ניסיון מוכח בעבודה בשטחים טבעיים.
במסגרת התכנון המפורט נדרש להגיש לרשות לאיכות הסביבה כולל הנחיות לתכנון התאורה תוך התחשבות בהטלות צבות ים, מיפוי פוטומטרי ורטיקלי והוריזונטלי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מטרת המיפוי היא להראות שאין זליגת אור מהשטח המבונה לשטח המגונן והטבעי כולל חוף הים.
מיקום עמודי התאורה בתחום העבודות, במהלך הביצוע, במידה וישנם, ייעשה באופן שאור לא יזלוג אל מחוץ לתחום העבודות (אין להשתמש בפנסי הצפה, אשר גורמים לזיהום אור לסביבה).

2.8.ריהוט רחוב

ריהוט הרחוב יתואם ויאושר ע"י אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע לפני קבלת היתר הבניה.
יש לאפשר ולתכנן מגוון רחב של צורות ישיבה. הפארק יכלול אזורי התכנסות ושהייה הכוללים טריבונות, ספסלי בר בסמוך לקיוסקים, שולחנות פיקניק וספסלי רחוב וישיבה במגוון גדלים. הספסלים ישולבו בכל רחבי הפארק ויפוזרו לאורכו. יש לוודא מקומות ישיבה לנכים ובעלי צרכים מיוחדים בהתאם לדרישות התקן ולאורך כל הפארק.
מומלץ לשלב אלמנטים של אנרגיה מתחדשת וטכנולוגיות חכמות בריהוט הרחוב (ספסלים סולאריים חכמים, תאורה סולארית וכו').

2.9.גדרות ומעקות

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

2.10. 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 שפ"ע ועם אדריכל העיר.

2.11. חומרי גמר ופיתוח

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

2.12. בטיחות

2.12.1. כיבוי אש

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

2.12.2. נחשול ים- צונאמי

א. הפארק החופי

1. ככל שיותקנו מערכות התראה בפני נחשול ים במזרח הים התיכון תותקן מערכת הודעה על התקרבות צונאמי לאזורים עתירי קהל.
2. באזורים עתירי קהל יוצבו שלטים המצביעים על דרכי מילוט לכיוון היבשה מגל צונאמי, בהתאם להנחיות פיקוד העורף ורשות החירום הלאומית.
3. מבנים ימיים וחופיים העשויים להיפגע מצונאמי יתוכננו בהתאם, מבחינת כיווני הכניסה וחוזקם.

2.13. נגישות

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

2.14. מאפייני בניה ירוקה

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

2.15. שלביות ביצוע הפארק

ניתן לבצע את הפארק בשלבים, בהתאם להתקדמות הפיתוח ברובע ולהחלטת העירייה. בשלביות הביצוע של הפארק החופי 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. יבחנו השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה.
ביצוע פארק החוף ופארק המסלול במלואם הינו תנאי למתן היתרי בניה למגורים מעל 10,000 יח"ד בתחום תא/4444, בהתאם לסעיף 7.1 (6) בתכנית הראשית. מימוש החניונים הציבוריים ומסוף התחבורה התת קרקעיים תלויים גם בהחלטות משרד התחבורה לגבי היקפם ונחיצותם של הנ"ל, בהתאם לשיקולים מטרופוליניים רחבים בתחום התחבורה. בהתאם לכך, ולצורך הבטחת נגישות הפארק והחוף לציבור- עד הקמת המסוף והחניונים, השארת החניונים הקיימים לא תחשב פגיעה בביצוע הפארק במלואו.

3. גמישות

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

4. 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.

5. תנאים בהליך הרישוי

5.1.תנאים לקליטת הבקשה

5.1.1.תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

5.1.2.קבלת הנחיות סביבתיות מאת הרשות לאיכות סביבה בעת"א.

5.1.3.במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים, דרישות למיגון המבנים ייקבעו פרטנית לכל מגרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לבינוי המתוכנן. מגרשים רלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2- 380, 382, ,383, בתכנית

מרכז הרובע 4444/1- 280. מגרשים רלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1: 674. קבלת הדרישות הנ"ל יהיו תנאי לקליטת הבקשה.

5.1.4. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך יהיה קבלת אישור המשרד להגנ"ס לחפירה ופינוי הקרקע המזוהמת.

5.1.5.תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה בפארק החופי בתחום תא/4444/1 מרכז רובע שדה דב, יהיה קבלת אישור רשות המים להשלמת חקירת מי התהום.

5.1.6.תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארק יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו.

5.2.תנאים לתחילת עבודות

5.2.1.אישור תכנית למחנות קבלן ולמניעת מטרדים (רעש ואיכות אויר/אבק) במהלך עבודות הבניה, כולל התייחסות לכלי צמ"ה.

5.2.2.לפני תחילת העבודות יש לבצע סקר ומיפוי מפורט של גאופיטים ומיני צמחים נדירים כמפורט בסעיף 2.4.4 לעיל.

5.2.3.תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

5.2.4.במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים, דרישות למיגון המבנים ייקבעו פרטנית לכל מגרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, בכפוף לבינוי המתוכנן. מגרשים רלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2- 380, 382, ,383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1- 280. מגרשים רלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1: 674. ביצוע הדרישות הנ"ל יהיו תנאי לתחילת עבודות.

5.3. תנאים לתעודת גמר

5.3.1.ביצוע בפועל לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

5.3.2.אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

נספח א' – סוגי צמחים בפארק

טבלה 1 – צמחים מומלצים ל'ארכיפלג הדיונות'

מינים לייצוב הדיונות		**מינים לזריעה בעורף המצוק**	
מאפיין	**שם המין**	**מאפיין**	**שם המין**
מיני תלתן מקומיים כגון:	תלתן דו גוני	פרחי בר כגון:	קחוון החוף
	תלתן פלשתי		ציפורנית מגוונת
	תלתן הקצף		פרג נחות
	תלתן הארגמן		חומעה (מינים שונים)
	תלתן ארץ ישראלי	**מינים לזריעה באזורי השהיית נגר**	
מינים משתרעים, כגון:	אלמוות הכסף	**מאפיין**	**שם המין**
	תלתלן זוחל	מינים בעלי זיקה למים ולחות, כגון:	סמר חד
			קנה מצוי
			אגמון הכדורים
			תלתן הפוך
			עבדקן החוף
			תלתן חקלאי
			לחך אזמלני
	ליפיה זוחלת		
	עכנאי שרוע		
	אלקנת הצבעים		
	לשון הפר (מינים שונים)		

טבלה 2 – צמחים מומלצים לאזור חגורות 2-3

מינים לאזור הרסס (חגורה 2)		**מינים לאזור החולות המיוצבים (חגורה 3)**	
מאפיין	**שם המין**	**מאפיין**	**שם המין**
צמחי בר כגון כגון:	מד חול דוקרני	צמחי בר כגון כגון:	שמשון סגלגל
	מלחית אשלגנית		כפתור החולות
	דו פרק חופי		שברק מצוי
	לפופית החוף		אטד
צמחים מובילים:	ידיד החולות המצוי		
	רותם המדבר		
	גומא מגובב		
	לענה חד זרעית		
צמחי תרבות, כגון:	דם המכבים העלווני		
	המרקוליס		
	דרדר חשוף פרי		
	מיאופורון קטן עלים		
	אלווי עצי		
	אלת המסטיק		

טבלה 3 – צמחים יחודיים שנצפו ברובע שדה דב(**שם המין**	**סטאטוס**	**צורת חיים**	**שם המין**	**סטאטוס**	**צורת חיים**
אהל הגבישים	אדום	חד שנתי	ארכובית א"י	אנדמי	עשבוני רב שנתי
צפרנית חופית	אדום	חד שנתי	דרדר הקורים	אנדמי	חד שנתי
פשתנית יפו	נדיר	חד שנתי	סביון יפו	אנדמי	חד שנתי

סחלב קדוש	נדיר	גיאופיט	קחוון החוף	אנדמי	חד שנתי
תורמוס א״י	אנדמי	חד שנתי	עדעד כחול	מוגן	עשבוני רב שנתי
בן חיטה שרוני	אנדמי	חד שנתי	רותם המדבר	מוגן	שיח ובן שיח
חבלבל החוף	אנדמי	עשבוני רב שנתי	חצב מצוי	מוגן	גיאופיט
חבצלת החוף	מוגן	גיאופיט	תלתן א״י	אנדמי	חד שנתי
מרסיה יפהפיה	אנדמי	חד שנתי	שלשון החוף	אנדמי	חד שנתי
קורנית מקרקפת	מוגן	שיח ובן שיח	קיפודן פלשתי	אנדמי	עשבוני רב שנתי
אלקנה סמורה	אנדמי	עשבוני רב שנתי	פעמונית גפורה	אנדמי	חד שנתי
נופר צהוב	אדום	עשבוני רב שנתי	כדן קטן פרחים	מוגן	גיאופיט
אספסת איטלקית	אדום	חד שנתי	געדת הביצות*	אדום	עשבוני רב שנתי
גומא כדורי	נדיר	חד שנתי/עשבוני רב שנתי	לוענית יריחו*	אדום	עשבוני רב שנתי
שוש קרח	נדיר	שיח ובן שיח	נהרונית מסרקנית*	נדיר	עשבוני רב שנתי
תורמוס שעיר	נדיר	חד שנתי	לוטוס צר עלים*	נדיר	חד שנתי

טבלה 4 – עצים מומלצים לנטיעה

מאפיין	שם המין
עצים לפארק החופי:	אשל הפרקים
	אלביציה צהובה
	פיקוס קדוש
	לגוניית פטרסון
	היביסקוס טלייתי 'סתריה'
עצים לפארק המסלול:	מילה סורית (זן גן הורדים)
	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

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

ממליצים לאשר את התכנית ולהעבירה לועדה המחוזית ולולחו"ף, 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, לרבות דרכי הגעה לרצועת החול לכלי רכב חרום, אחזקה ואספקה.
5. **תיאום לנושא סביבה:** השלמת תאום עם הרשות העירונית לאיכ"ס.
6. **תיאום לנושא רישוי בנייה ופיתוח בתחום הפארק:** השלמת תיאום עם מחלקת הרישוי, בנושא תנאים בהליך הרישוי.
7. **אתר מיכלי הדלק תל ברוך:** סיום תיאום עם מנהל קהילה.
8. **תיאום אגף החופים:** השלמת תיאום עם אגף החופים.
9. **תיאום יעוץ משפטי:** השלמת תיאום עם השרות המשפטי.
10. **תשתיות:** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.
11. **מילוי דרישות מהתכנית הראשית:** יש להשלים עמידה בתנאים לאישור תכנית העיצוב בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית תא/4444.
12. השלמת מסמכי התכנית בהתאם לסעיפים מעלה.

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

בישיבתה מספר 0018-24ב' מיום 25/09/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הוסר מסדר היום

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