

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב
יחידת תכנון מס' 2 מגרש 102, 402

מצפון: שצ"פ 602

ממזרח: כביש 2436 (רחוב מס' 4)

מדרום: כביש 2437 (שדרה מס' 2) ושצ"פ 607

ממערב: כביש מספר 23 (רחוב מס' 3)





מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2
8 - - 0001-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				,246 ,243
6896				32

שטח התכנית:

מגרש 102 : 5.614 דונם

מגרש 402 : 4.624 דונם

סה"כ: 10.238 דונם

מתכננים:

אדריכל תוכנית: גל-אור פישביין אדריכלים + MVRDV

מתכנן פיתוח נוף: סטודיו צורא

יועץ בניה ירוקה: יוזמות בניה ירוקה

הידרולוגיה: צוק הידרולוגיה

תברואה: יוזמות

תחזוקה: טרם נבחר

אקוסטיקה: טרם נבחר

יועץ תנועה: דגש הנדסה

בעלות: מנהלי מתחם שדה דב המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול

ניהול ופיקוח פרויקט: אפרתי מדפיס

מצב השטח בפועל:

קרקע פנויה מבינוי, בתחום המגרשים קיימים עצים בודדים.

מצב תכנוני קיים:

תמ"ל 3001 שדה דב-אשכול (2021)

מגרש 102

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 25-0001 - ב'

- ייעודי קרקע – מגורים ומסחר.
- בינוי – מגדל עד 35 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות.
- מס' יח"ד – 365

מגרש 402

- ייעודי קרקע - מבנים ומוסדות ציבור, בשימושים: מגורים (דיוור בר השגה עירוני), מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
- בינוי – מגדלון עד 16 קומות ובניה מרקמית עד 9 קומות.
- מספר יח"ד – 200

מצב תכנוני מוצע :

1. התכנון

סכמת תכנון – יח' תכנון 2

תיאור כללי

יחידת תכנון מס' 2 כוללת שני מגרשים האחד בייעוד מגורים ומסחר (102) והשני מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (402). הבינוי כולל מגדל בגובה עד 35 קומות, מגדלון בגובה עד 16 קומות, ובניה מרקמית בגובה 9 קומות. תכנית העיצוב מגדירה עקרונות כללים להעמדת המבנים, נפחיהם, מקצב הבניינים, מערך התנועה, הפיתוח הסביבתי ושימושי קומת הקרקע.

טבלת נתונים:

מגרש 102

הערות	מבוקש	לפי תכנית תמל 3001	נתונים	
	29,290	29,290	מ"ר	שטחים עיקריים
	35,175	35,175	מ"ר	שטחי שרות
	5,110	5,110	מ"ר	מרפסות
	9	9	מרקמי	קומות
ובנוסף קומה טכנית	35	35	מגדל	
	5	5	חניון תת קרקעי	
כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'	35 מ'	35 מ'	מרקמי מ"א	גובה
כולל 5 מ' גג טכני	130 מ'	130 מ'	מגדל מ"א	
	3,087 (55%)	3,087 (55%)	מ"ר	תכסית בינוי
	85%	85%	מ"ר	תכסית מרתף

מגרש 402

הערות	מבוקש	לפי תכנית תמל 3001	נתונים	
	14,220	14,220	מ"ר	שטחים עיקריים
	16,980	16,980	מ"ר	שטחי שרות
	2,800	2,800	מ"ר	מרפסות

התוכן	מס' החלטה		
תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2	08/01/2025		
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0001-25 - ב'		

	9	9	מרקמי	קומות
ובנוסף קומה טכנית	16	16	מגדלון	
	5	5	חניון תת קרקעי	
כולל מעקה גג בגובה 2.5 מ'	35 מ'	35 מ'	מרקמי מ"א	גובה
כולל 5 מ' גג טכני	63.5 מ'	63.5 מ'	מגדלון מ"א	
	2,543 (55%)	2,543 (55%)	מ"ר	תכסית בינוי
	85%	85%	מ"ר	תכסית מרתף

תכסית מרתפים מקסימלית 85%
 יחס תכסית בנייה מגדלית (מגדלים ומגדלונים) מסה"כ תכסית בנייה ביחידת התכנון לא יעלה על 35% מתכסית הבנייה המקסימלית הניתנת לבנייה ביחידת התכנון בהפחתת שטחי החלחול וזיקת ההנאה הקבועים בתשריט

הדמיית המבנים

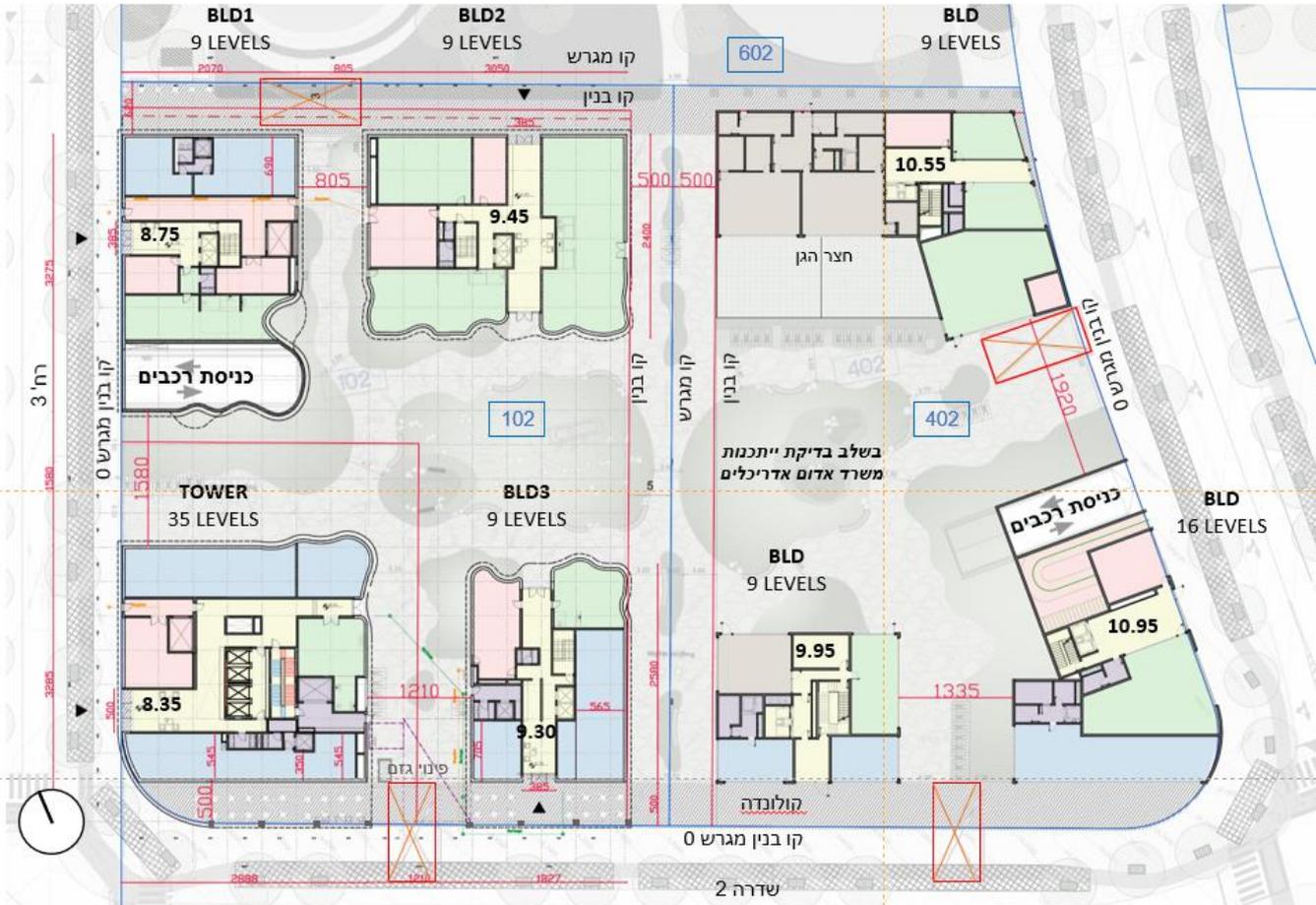


תכנית הפיתוח



- החבת כיבוי אש 
- גמלי מים 
- פיר אויר צח 
- אווור ח.שנאים 
- אזור פיניו גום + הכנת ציוד ח.שנאים 

תכנית קומת הקרקע : שימושים



תכנית קומת קרקע 1:500 שימושים

יחידת תכנון 2

מגרש 402

סה"כ יח"ד דוור: 180

סה"כ שטחי המסחר 300 מ"ר

סה"כ שטחי הציבור 300 מ"ר

מגרש 102

סה"כ יח"ד דוור: 365

סה"כ שטחי המסחר 600 מ"ר

מקרא שימושים קומת הקרקע:

-  תחנת כביבי אש
-  לבי מגורים
-  רווחת דירים
-  מסחר שטח נללי
-  פינוי אשפה
-  לבי ומעלית אופניים
-  ציבורי (402)

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025	תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2
8 - 0001-25ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א תיאור כללי-

התכנון במגרשים השונים משלב מגדל, מגדלון ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות. הבניינים מתוכננים בקו 0 לרחוב, כאשר ברחוב הדרומי (שדרה 2) מוגדרת קולונדה מסחרית בעומק 5 מ' לפי תשריט התב"ע יח' מסחר נוספות יופנות לכיוון צפון לעבר שצ"פ 602 ולכיוון החצר הפנימית. נפחי הבניה של שני המגרשים מייצרים חצר פנימית שתורם כולה בזיקת הנאה לשימוש הציבור, כמו כן שביל מעבר בזיקת הנאה עובר במרכז החצר בקו חיבור המגרשים. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובאי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים. מגרש 402 יכלול בנוסף לשימושים הנ"ל גם שימוש ציבורי.

ב. קווי בנין -

קווי הבנין יהיו ע"פ תכנית מפורטת תמל/3001 – שכונת אשכול, שדה דב ולפי הנחיות מהנדס העיר לרובע שדה דב – יוני 2022

- 1) הבניינים יתוכננו בקו אפס לרחובות ההיקפיים, היצמדות לקו 0 מחוייבת לאורך 75% מאורך הבינוי בחזית לפחות.
- 2) הבניינים יתוכננו בהיקף המגרש כך שתישמר חצר פנימית מקסימלית.
- 3) מרחק מינימאלי בין המבנים המרקמיים – 8 מ', לבניה העולה על 9 קומות – 12 מ'

2.2 עקרונות בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- המגדל והמגדלון ממוקמים בצידה הדרומי של יחידת התכנון.
- הבניינים יתוכננו כנפחים מובחנים ככל שמתאפשר.
- הבינוי יעמוד בהנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב אולם תינתן גמישות עיצובית של המבנים כלפי החצר הפנימית
- חזיתות מסחריות יפנו לרחובות וימשיכו גם כלפי החזיתות הפנימיות. יחידות המסחר יתוכננו בתמהיל מגוון.
- לפחות 30% מאורך החזית הפונה לחצר תשמש כחזית פעילה
- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ללא מגבלות זמן או שימוש.
- בכל מגרש יוגדר כ 15% מהשטח פנוי מבניה על ותת קרקעית בהתאמה.

2.3 קומת הקרקע – קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הדיירים הראשיות יתוכננו ככל הניתן בחזית הרחוב ויותר למקמן בדפנות הצידיות כדי לאפשר מסחר רציף לרחוב (לבחינה במסגרת תוכנית עיצוב מפורטת לכל מגרש)
- מלובי הדיירים בקומת הקרקע תתאפשר יציאה נוספת לחצר כמו גם לשטחים לרווחת הדיירים.

מס' החלטה	התוכן
08/01/2025 8 - 0001-25ב'	תא/תע"א/תמ"ל3001(2) - יחידת תכנון 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- כניסות המסחר ישולבו בוויטרונות ותהיינה במפלס הרחוב הגובל.
- לא יותרו פתחים לחדרים תפעולים בחזיתות הפונות לרחוב (לא כולל חדרי אופניים)
- הכניסה לחניון התת קרקעי תתוכנן בתוך נפח הבניין.

2.4 תנועה

- תקן חניה – לפי תמ"ל 3001.
- רחבות כיבוי אש – לתיאום במסגרת תוכנית בינוי ועיצוב מפורטת לכל מגרש
- כניסות לחניון – הרמפה תתוכנן בתוך נפח הבינוי ובהתאם לתב"ע.
- החניות למסחר לא יוצמדו.
- חניות אופניים – ימוקמו בפיתוח, בחדרים ייעודיים בקומת הקרקע והמרתף. יותר שימוש במעליות ייעודיות או רמפת אופניים מקומת הקרקע לחדרים במרתף. יותר למקם עד כשליש מחניות האופניים בתחום הפיתוח.

2.5 מערכות

- א. אצירה ופינוי אשפה, מחזור -
- פינוי אשפה רטובה – דרך חיבור למערכת פנאומטית. חדרי פינוי אשפה קומתיים למגורים וחדר פינוי אשפה למסחר בקומת הקרקע. חדרי המגופים יתוכננו בקומת המרתף העליונה ולפי הנחיות הספק העירוני.
- אשפה גושנית ומחזור –
 - חדרי המחזור של המגורים ושל יחידות המסחר ימוקמו בקומת המרתף. חברת ניהול תרכז את הפסולת מכל חדרי המחזור בחדר אצירה מרכזי בקומת המרתף. ביום הפינוי תועלה הפסולת במעלית לחדר ריכוז בקומת הקרקע.
 - חדר הריכוז ימוקם בחזית צידית בסמוך לרחבת כיבוי אש
 - ריכוז הפסולת וסידורה עד לפינויה יעשה בחדר אשפה סגור ע"י חברת ניהול, לא תותר העמדת פחים ברחובות או חצרות.

3 הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- שטח הקולונדה יסומן בזיקת הנאה לציבור עד לקירות המבנים ללא מכשולים ובעיצוב המשכי למדרכות ההיקפיות.
- כל שטח המגרש שאינו בנוי ישמש כשטח פתוח בזיקת הנאה לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא הגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים ויתואם עם מפלסי המגרשים הגובלים.
- שטח זיקת הנאה, עד לחזיתות המבנים יהיה בתחזוקה עירונית.
- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה חתימה על התחייבות לעריכת הסכמי הקמה ואחזקה לשטחים הפתוחים בזיקת הנאה.

3.2 פיתוח השטח

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 0001-25 - ב'

א. שטח פנוי מבנייה -

- 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית בהתאמה. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על-פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

ב. הוראות כלליות -

- יתוכנן רצף הליכתי בעורף הבניינים כלפי החצרות הפנימיות וביחס לשימושי המסחר כלפי החצר הפנימית.
- באזורים המיועדים למסחר יתוכננו רחבות מרוצפות.
- טיפול בהפרשי גובה יעשה ככל הניתן ללא מדרגות.
- כל המעברים בין המבנים יתוכננו ככל האפשר כמקשה אחת ללא הפרדה ללא הפרדה מפלסית מהרחובות הסובבים אותם.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- חומרי הגמר יהיו חומרי גמר עירוניים ברובם. יותר שילוב של ספסלים ואלמנטים בנויים אחרים כחלק מתכנון הנוף.
- עצים אשר סומנו כעצים לשימור יפורטו במסגרת תכניות העיצוב הפרטניות לכל מגרש ויוצג סקר עצים עברום.
- תשמר רצועת הליכה מרוצפת ברוחב מינימלי של 3 מ' בדופן הצפונית של יחידת התכנון לכיוון מגרש 602 (הפארק הלינארי).

ג. צל ונטיעות-

- תכנון הנוף במתחם יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לאורך צירי התנועה בתחום התכנית ויבוצע תוך התחשבות בכיווני אותם צירים.
- ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- יתוכנן גידול רציף מעל מרתפים, במילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. פרטי בית הגידול יפורטו בכל מגרש במסגרת תוכנית העיצוב המפורטת ויאושרו ע"י אדריכל העיר.
- בחירת מין וזן העץ יבחר מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב.

4. מאפייני בנייה ירוקה

- בהתאם לנספח א' להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב ברובע שדה דב יוני 2022 ובהתאם להנחיות המחלקה לבנייה בת קיימא.
- 4.1** נספח אנרגיה יוגש במסגרת תוכנית העיצוב בכל מגרש ביחידה.
 - 4.2** נספח ניהול נגר יוגש במסגרת תוכנית העיצוב לכל מגרש ביחידה.
 - 4.3** תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת" 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבניה ירוקה התקפות בעת ההגשה להיתר בניה

5. גמישות

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה מקומית.

6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה

- אישור תוכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תוכנית זז, עבור כל מגרש בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/תמ"ל 3001(2) - יחידת תכנון 2	08/01/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - 001-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תיאום עם הגורמים העירוניים לרבות : היחידה לתכנון בר קיימא ואגף התנועה.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 תיאור הדיון :

הילה ירושלמי : מוצגות בפניכם 3 תוכניות עיצוב בתחום שכונת אשכול- תכנית ליחידת תכנון ושתי תכניות למגרשים בודדים. כרקע לדיון מציגה את התכנית הדרומית של שדה דב- תכנית אשכול : ישנה התקדמות גדולה בתכנון המגרשים. כמעט כל מגרשי המגורים עברו אישור של תוכניות עיצוב, חלקם בשלבים של היתרים וחלקם בחפירת מרתפים. המגרשים המסומנים בעיגול הם מגרשים בשלבים של תכנון תוכניות עיצוב. המגרשים שיוצגו עכשיו הם מגרשים 102 על גבול הפארק הלניארי ומגרש 108 שנמצא על גבול רחוב ש"י עגנון, ובנוסף יחידת תכנון 2 התב"ע מגדירה יחידות תכנון שהן יחידות קרקע גדולות הכוללות כמה מגרשים. בכל יחידת תכנון המגרש הראשון שמגיע הוא זה שיעשה תכנון כולל ליחידת התכנון, במקרה הזה זו יחידת התכנון 2. האדריכלים יציג את התכניות. גיל פישביין : מציג את עיקרי התוכנית ממצגת

הילה ירושלמי : נבקש להוסיף לחוות דעת צוות בנושא של חניות אופניים שהן יהיו בהתאם לתב"ע-חניית אופניים אחת לכל 40 מטר רבוע במסחר. אותה הערה גם לתוכנית הבאה- של מגרש 108 אישרנו את מגרש 102

אלחנן זבולון : זה תואם הנחיות מרחביות?

אודי כרמלי : תוכניות עיצוב לא צריכות אישור של הנחיות מרחביות. אם יש שינוי מהנחיות מרחביות הוא מצוין בהוראות תכנית העיצוב.

אלחנן זבולון : אם יש רעיון של חזיתות בצורה מסוימת וחלקים עורפיים בצורה אחרת זה יכול להיות רעיון לדברים אחרים שאנחנו רוצים.

אודי כרמלי : יש 3 החלטות שצריך לקבל : יחידת תכנון 2, מגרש 102 ומגרש 108. בתוכנית אשכול שדה דב קודם לאשר את כלל הבלוק ואחכ בתוך הבלוק.

ליאור שפירא : מאושר מגרש 102 ויחידת תכנון 2.

בישיבתה מספר 0001-25 מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב לדיון בוועדה המקומית בכפוף להערות הבאות :

1. סיום תיאום עם הגורמים העירוניים לרבות : היחידה לתכנון בר קיימא ואגף התנועה.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דיבי דישטניק