

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

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

**מיקום:**

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

**א. גבולות הפארק החופי**

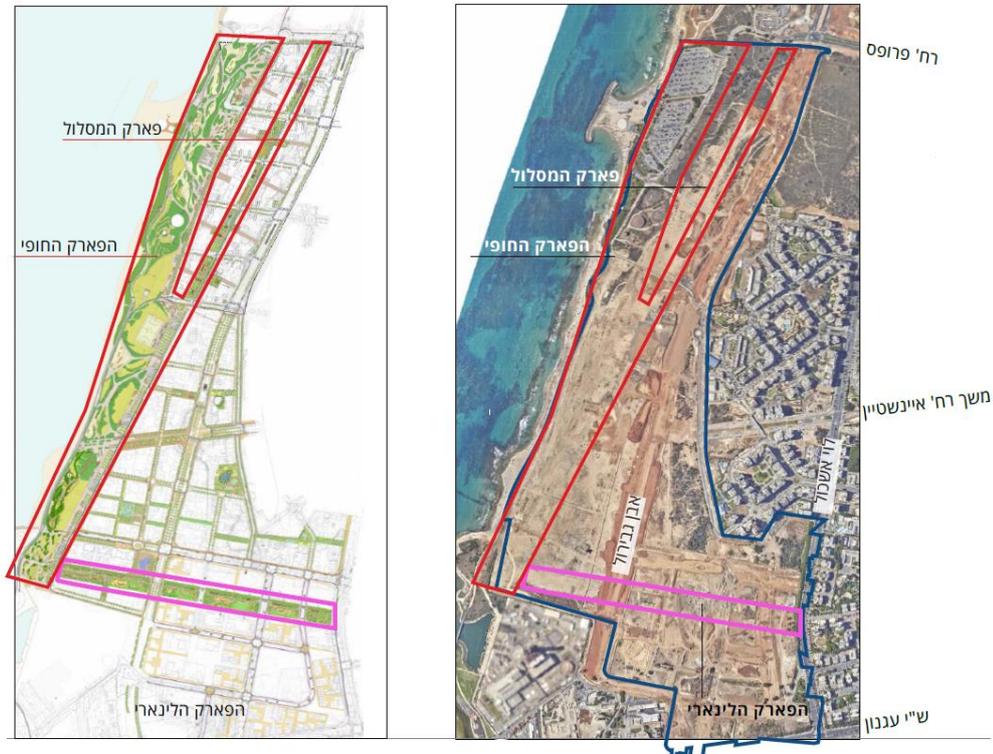
בצפון: רחוב צבי פרופס ופארק החוף בתוכנית 1/3700  
 בדרום: שדרה 2 ושטח מעגנת רדינג  
 במזרח: רחוב דרך הים (מתוכנן)  
 במערב: טיילת החוף

**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 1/4444.

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	204, 78-79, 14-16
6900	חלק	6,9,23

## שטח התכנית:

א. שטח הפארק החופי כ-240 דונם

ב. 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

**יזום:** 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, בוועדה המחוזית ובולחו"ף.

תכנית העיצוב לפארק החוף ופארק המסלול כוללת את תאי השטח 370-, 280A-B, 270A-F, 380A-F

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 תיחסות 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 חו"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 והולחוף"ף יהיה תנאי למתן היתר בניה מכוח תכניות מרכז הרובע תא/4444/1 וצפון הרובע תא/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 מותאמת לשינויים אלו.

**הפארקים על רקע תכנית המתאר תא/4444 והתכניות המפורטות תמל/3001, תא/4444/1, תא/4444/2**

**תכנית מתאר רובע שדה דב תא/4444**



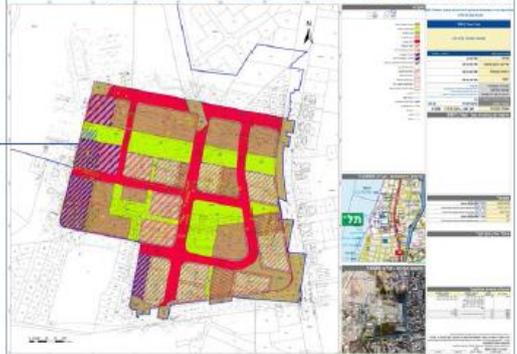
**צפון הרובע - תא/4444/2 - אושר למתן תוקף בתנאים**



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



**מתחם אשכול - תמל/3001 - מאושר**



## 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<sup>1</sup>, 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.

### ג. 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 של 'פארק / גן ציבורי'. התכנית מגדירה ביעוד זה תאי שטח שבהם מותרים שטחי פארק שעיקרם פיתוח שאינו מקורה, וכן שתאי שטח שבהם מוקדי פיתוח בנויים. השימושים של פיתוח לא מקורה כוללים: 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. השימושים של מוקדי הפיתוח הבנויים כוללים: מתקנים הנדסיים, מסחר, הסעדה ותרבות, 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 יפותח בתא שטח זה רצף המשכי של הפארק החופי. מסיבות תשתיות 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).

### ד. 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

<sup>1</sup> 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.

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.

## מצב תכנוני מוצע:

### 1. פרטים כלליים

### טבלת נתונים:

תכנית תא/4444		נתונים	
סה"כ שטח מוקדי פיתוח 2,500 מ"ר	250	שטח מוקד פיתוח (מ"ר)	שטחים בנויים (עיקרי+שירות) <sup>2</sup>
	10	מס' מוקדי פיתוח	
2		קומות	גובה
7		מטר	
70,000 מ"ר		מרתפי חניה ומסוף תח"צ תת קרקעי	

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי:

### 2. פרוגרמות, שימושים והנחיות בינוי:

#### 2.1 פרוגרמה ושימושים

#### ה. הפארק החופי

המגוון הקיים בכל הרובע, בא לידי ביטוי גם בפארק החופי, המשלב סביבה טבעית ואקסטנסיבית לאורך החוף, עם סביבה עירונית דינאמית, הכוללת שימושי מסחר, תרבות ופנאי במוקדי פיתוח לאורך הדופן הבנויה של הרובע. שילוב זה מציע מצבים שונים ומכניס את הטבע אל החיים העירוניים.

<sup>2</sup> לא כולל שטחי מיכלי הדלק בהם ניתן לעשות שימוש מחודש כמפורט בהמשך.

התכנית של הפארק החופי מייצרת מפגשים בין העיר לטבע ומייצרת אזורי המאפשרים התקהלות גדולה אל מול "חדרים" קטנים. לכל אזור בפארק ישנה פרוגרמה שונה הנותנת מענה הן לכלל הפארק והן כהד למגרשים הציבוריים בחזית העירונית.

## ו. 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 – אזורי מוגדרים לפעילות ספורטיבית ומתחמי משחק לטווח גילאים רחב; גינת כלבים – אזור מגודר לגינת כלבים לשימוש תושבי האזור; מתחמים פתוחים רב תכליתיים – אזורי גינון רחבים מלווים בטריבונוט ישיבה המאפשרים מגוון רחב של פעילויות; ניהול מי נגר – שטחי מדשאות וגינות בעלי אופי טופוגרפי המאפשר השהייה של מי הנגר וניקוזם במקרה הצורך.

### 2.1.1. פרוגרמה נופית

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



**פירוט האזורים השונים מדרום לצפון:**

1. **"טיילת המסלול"** בחלקו המזרחי 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 מוקדי הפיתוח 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 השהיית נגר, טיילת מוגנת מרוח ונקודות מנוחה והתכנסות. האתר כולל מיקרו-דיונות, שבילים, אזורי ישיבה, מתקני משחק וכושר, מגרשי ספורט קטנים ואזורי פיקניק. לצורך ייצוב מורדות הדיונות מתוכננת צמחיה הכוללת מיני צמחים משתרעים. בעורף המצוק מתוכננת צמחיה הכוללת 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 ממזרח במסגרת תכנית מרכז הרובע, מגרש של מבני ציבור המיועד לצרכי קהילה בדגש על בני נוער, ועל כן הפעילויות באזור 'ארכיפלג הדיונות' יותאמו במיוחד למשתמשים אלו- אזורי משחק, התכנסות וכד'

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

3. "האחו" זהו רצף של 'דיונות' גדולות המקיפות מדשאות בגודל בינוני עד גדול. דיונות אלו 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 ומאפשרות תצפית ומשחק בחול.

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" מזרח, השקיעה בים ממערב ומיכלי הדלק מצפון. "הרמה" מתוכננת כמדשאה פתוחה בגודל של 5-7 דונם.. 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.

7. "העין" היא שקע בצורת עין הכולל טריבונות ישיבה לקיום אירועי תרבות בינוניים-קטנים, נקודת מנוחה, אזור משחק חופשי גדול לילדים, ואזור להשהיית מי נגר. למרגלות העין מתוכננת התרחבות למרפסת דשא.

8. "המרפסות" הן שטח המשלב כמה סוגי מישורים נופיים: בקרבת החזית העירונית ממוקם המישור של גג מסוף האוטובוסים והחניונים העתידיים ומערה ממנו קפלי קרקע מגוונים 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. מגג החניון מתוכנן מדרון המשכי לכיוון מערב המשלב שטחי נטיעות ושתילה, שבילים ואזורי מנוחה ושהייה. יש להקצות בית גידול מספק ומשמעותי לנטיעות על גבי הגג בהתאם להוראות תכנית צפון הרובע תא/4444/2. 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 בתוך תאי השטח המיועדים להם, תוך התחשבות בשיקולי נגישות ובטיחות, שמירה מקסימלית של מבטים פתוחים לים והשתלבות בכלל האלמנטים המתוכננים בכיכר.

## ח. 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. מגבלות קו החוף בפארק החופי

#### א. 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.

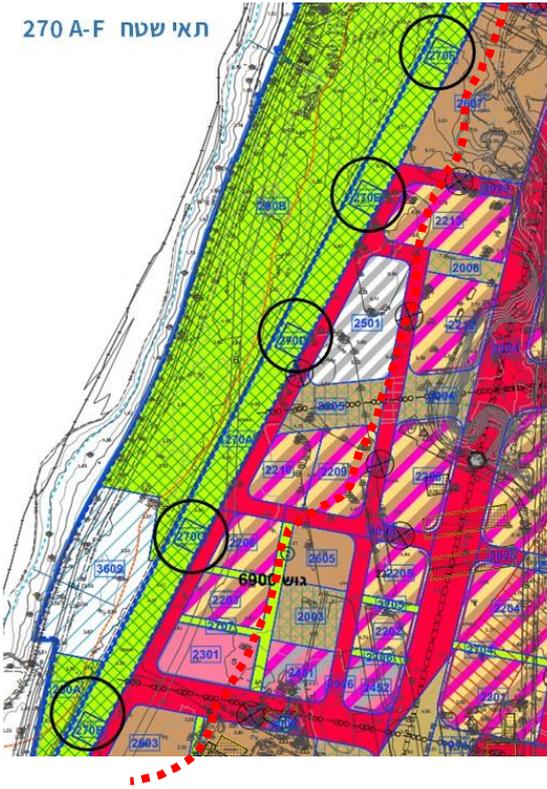
### 2.2. מבנים

#### א. הפארק החופי

##### 2.2.1. ביתנים ושירותים ציבוריים

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.

תאי שטח 270 A-F



תאי שטח 380 B-F



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/ איורור 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 במקדי הפיתוח בהתאם למדיניות העירונית (שמשיות, פרגולות, מרקזות וכיוצ"ב). מחסן עבור ציוד לתפעול הפארק ישולב במבנים בהתאם לצורך, ימוקם בסמוך לציר תנועה ראשי, ויתואם עם שפייע 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. מיכלי הדלק בתל ברוך

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 שונתרו 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.

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. חניונים ציבוריים ומסוף תחבורה ציבורית

בצפון הפארק מתוכננים מסוף תחב"צ וחניונים ציבוריים תת-קרקעיים בתאי שטח: 380E, 380D, 380A, 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 אחד מהחניונים ולמסוף בנפרד. תכנית העיצוב לחניונים תתייחס בין היתר לדרך הגישה לרכב לכל חניון ולדרך הגישה ברגל מהחניון לחוף הים. ניתן יהיה להשתמש בחניון העל קרקעי הקיים בסמוך לחוף תל ברוך עד להקמת החניונים התת-קרקעיים.

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.

## ב. 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

### א. 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. שבילי הולכי רגל

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 לרוחב 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. שבילי אופניים

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 ומשרד אדריכל העיר.

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 אופניים 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 האופניים הנ"ל יהיו המשכיים לשבילי הרחובות המובילים לפארק ויתוכננו במסגרת התכנון המפורט. יתוכננו חניות אופניים בסמוך למוקדי משיכה כדוגמת מיכלי



הדלק.

### 2.3.3. חניית אופניים וקורקינטים

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. כלי רכב מוטוריים

לא תתאפשר כניסת כלי רכב אל הפארק למעט רכבי חירום, ביטחון, שירות ותחזוקה. לנושא חניונים ציבוריים ראה סעיף 2.2.3 לעיל.

התכנית מציגה דרך גישה לרכב תפעולי לחוף תל ברוך הקיים. שינוי בתוואי דרך זו לא ייחשב כשינוי לתכנית העיצוב ויאושר ע"י מה"ע לעת תכנון מפורט לביצוע.

### **ב. 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**

#### **א. 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 החוף 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 שמאפיניו 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. התכנית 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 הלינארי 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 יעשה 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.

## **ב. פארק המסלול**

### **2.4.2. ממשק עם פארקים גובלים**

פארק המסלול מהווה את המשכה הצפונית 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. צמחייה ונטיעות**

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.

## **א. 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'.

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

עצים: 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 בושינגטוניה חוטית יותנה באישור אקולוג מטעם העירייה, לשימוש מינימאלי באזורים נקודתיים.

## **ב. 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.

תותר הקמת אמצעי הצללה בשני הפארקים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאמצעי הצללה לשימוש הציבור, במרחב הציבורי הפתוח. שטח מצללות אלו לא ייחשב כשטח מקורה לצרכי חישוב שטחים.

#### **א. הפארק החופי**

יש לשאוף לכיסוי צל מיטבי ככל הניתן, כשילוב של הצללה טבעית ובנויה. 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. יושם 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. התכנית מציעה מצללות מאלמנטים מודולריים שמהם ניתן ליצור חללי חוף מוצללים ומגוונים. אזורי מתקני משחק וכושר ומגרשי ספורט יוצלו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

#### **ב. 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. ניהול מי נגר

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').
- לעת תכנון מפורט:
- יעודכנו ספיקות התכן לפי עוצמות אירועי גשם מעודכנים.
  - יש לקבל את אישור מחלקת תכנון בר קיימא לפרטים ופתרונות איגום והשהייה ושטחי ניהול הנגר בשני הפארקים.
  - יש לתת עדיפות לפתרונות מבוססי טבע המשמשים לצורכי השהייה, איגום וחלחול, על פני קידוחים ובורות חלחול.
  - יש להציג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בפארקים. הפרוטוקול יפרט בין היתר, פעולות תחזוקה נדרשות, תדירותן ומועדן ביחס לעונות השנה, וכן יוגדר הגורם האחראי על ביצוע התחזוקה.

#### א. 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 אינשטיין 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. בתחום הפארק החופי קיימת תחנת שאיבה למי קיץ. בשלב התכנון המפורט יש לקבל את אישור יחידת התיעול לנושא תחנה זו.

#### ב. 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. אקולוגיה

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.

#### הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

- 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 לרטי"ג או ישמשו לשיקום שטחים פתוחים בתחום התכנית, כפי שיסוכם בתיאום עם רטי"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.
- ח. במידת האפשר, יש לבצע את העבודות באופן אשר יאפשר למכרסמים להימלט לחוף, ולבצע איסוף ממוקד של בעלי חיים לפני/בתחילת העבודות, בתיאום עם רטי"ג.

#### 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 מבוינים (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 צמחיה מקומית.

הפארק מהווה הזדמנות ייחודית לשלב טבע עירוני ובתי גידול מקומיים חופיים עם מוקדים אינטנסיביים בעלי פרוגרמה מגוונת.

#### הנחיות סביבתיות לתכנון המפורט:

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. 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.

ד. 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.

ה. בתכנון שטחי הפארק הקרובים לחוף יש להתייחס לנושא זיהום האור.

ו. תאורה בעת העבודות תמומש רק לצורכי בטיחות כך שהיא תשפיע רק על אזורי העבודה בלבד ובצורה המינימלית ביותר. תאורת הבטיחות תהיה בעלת גוון אור חם (פחות מ- 2,700 קלווין) ללא זליגת אור לחוף וליים.

ז. יש להקפיד על ניקוז טבעי שיימנע הצפת מי נגר.

ח. 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 טיפול במים אפורים

##### **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. סחף והתחזרות

### א. הפארק החופי

באזורים המועדים לסחף קרקע, ישולבו בטופוגרפיה אמצעים למניעת התחזרות 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 המתאריות והמפורטות לרובע שדה דב (רובע שדה דב תא/4444, מרכז הרובע שדה דב תא/1/4444, צפון הרובע שדה דב תא/2/4444) 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 להגניס עבור קליטת בקשה להיתר בניה, כמתואר בסעיף 5 להלן.
- חוות המיכלים בתל ברוך- הוכנה תכנית לחפירה ופינוי קרקע מזוהמת, אשר אושרה ע"י המשרד להגניס בדצמבר 2023. התכנית באחריות עת"א ע"י חברת "אתרים", טרם בוצעה. השלמת החפירה והפינוי ואישורם ע"י המשרד להגניס 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.
  - ה. ככל שקיימת קרקע טבעית לא מופרת בתחום התכנית, הנ"ל תשמש לטובת שיקום בית הגידול בפארק החופי, זאת בתנאי שהקרקע תיבדק בפני אילוח צמחיה פולשנית וזיהום קרקע. ככל שיפנוו מסלע ועודפי קרקע מתכניות תשתית ברחבי ת"א, ניתן יהיה להשתמש בהם באותם התנאים.
  - ו. 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 1.5 מ' 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 783-784 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**

בשלב התכנון המפורט ישולב 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 והוריוזנטלי של תאורת החוץ בדפנות הפונות לשטחים הפתוח – לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה. מטרת המיפוי היא להראות שאין זליגת אור מהשטח המבונה לשטח המגוון 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 הפארקים 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/444, 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- ניתן יהיה להשתמש בחניון העל קרקעי הקיים בסמוך לחוף תל ברוך עד להקמת החניונים התת-קרקעיים. כמו כן, השארת החניונים הקיימים ואי הקמת המסוף ו/או החניונים התת-קרקעיים, לא ייחשבו כפגיעה בביצוע הפארק במלואו.

### 3. גמישות

שינויים לא מהותיים בתכנית ובכלל זה מיקום מדויק של שבילים ומתקנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה 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 אישור התכנון המפורט לביצוע

פרק זה מתייחס לתכנון מפורט בהליך של היתר בניה ו/או הליך של תכנית פיתוח באישור מה"ע, או כל הליך אחר הקבוע בחוק.

### 5.1. תנאים לקליטת הבקשה

- 5.1.1. עדכון הפרוגרמה של מתקני ספורט בהתאם לצרכים העירוניים העדכניים.
- 5.1.2. אישור אדריכל העיר.
- 5.1.3. קבלת הנחיות סביבתיות מהרשות העירונית לאיכות הסביבה.
- 5.1.4. במגרשים בהם אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים- קבלת דרישות למיגון המבנים (פרטנית לכל מגרש) ע"י המשרד להגנת הסביבה. המגרשים הרלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2-380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1-280. המגרשים הרלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1 : 674.
- 5.1.5. היתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך- קבלת אישור המשרד להגני"ס לחפירה ופינוי הקרקע המזוהמת.
- 5.1.6. היתר בניה למבנים בתחום חוות מיכלי הדלק בתל ברוך- השלמת תיק תעוד מפורט למבנים הקיימים.
- 5.1.7. היתר בניה בפארק החופי בתחום תא/4444/1 מרכז רובע שדה דב- קבלת אישור רשות המים להשלמת חקירת מי התהום.
- 5.1.8. בקשה להיתר בניה למבנים בתחום הפארקים- אישור מה"ע או מי מטעמו.
- 5.1.9. בקשה להיתר בניה לחניונים הציבוריים ומסוף התחבורה התת- קרקעיים- אישור תכנית עיצוב נפרדת בסמכות מה"ע.
- 5.1.10. מתקנים לניהול מי נגר- הצגת תיאום עם היחידה לתכנון בר קימא ועם יחידת התיעול.

## 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 2.5.4 לעיל, לאישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה.

5.2.3. 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- ביצוע הדרישות למיגון המבנים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה. המגרשים הרלוונטיים בפארק החופי: בתכנית צפון הרובע 4444/2 : 380, 382, 383, בתכנית מרכז הרובע 4444/1-280. המגרשים הרלוונטיים בפארק המסלול בתכנית מרכז הרובע 4444/1 : 674.

5.2.5. ביצוע סקר נוכחות בע"ח, קבלת הנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה בהתאם למסקנות הסקר, קבלת אישור הרשות העירונית לאיכות הסביבה לביצוע הנחיותיה בנושא שמירה על בעלי חיים.

## 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 לזריעה בעורף המצוק		מינים לייצוב הדיונות	
שם המין	מאפיין	שם המין	מאפיין
קחוון החוף	פרחי בר כגון:	תלתן דו גוני	מיני תלתן מקומיים כגון:
ציפורנית מגוונת		תלתן פלשתי	
פרג נחות		תלתן הקצף	
חומעה (מינים שונים)		תלתן הארגמן	
<b>מינים לזריעה באזורי השהיית נגר</b>		תלתן ארץ ישראלי	
שם המין	מאפיין	אלמוות הכסף	מינים משתרעים, כגון:
סמר חד	מינים בעלי זיקה למים ולחות, כגון:	תלתן זוחל	
קנה מצוי			
אגמון הכדורים			
תלתן הפוד			
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 החולות המיוצבים (חגורה 3)		מינים לאזור הרסס (חגורה 2)	
שם המין	מאפיין	שם המין	מאפיין
שמשון סגלגל	צמחי בר כגון כגון:	מד חול דוקרני	צמחי בר כגון כגון:
כפתור החולות		מלחית אשלגנית	
שברק מצוי		דו פרק חופי	
אטד		לפופית החוף	
		ידיד החולות המצוי	צמחים מובילים:
		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	קחווון 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	נהרנית מסרקנית*	נדיר	עשבוני רב שנתי
תורמוס שעיר	נדיר	חד שנתי	לוטוס צר עלים*	נדיר	חד שנתי

#### טבלה 4 – עצים מומלצים לנטיעה

שם המין	מאפיין
אשל הפרקים	עצים לפארק החופי:
אלביציה צהובה	
פיקוס קדוש	
לגונריית פטרסון	
היביסקוס טלייתי 'סתריה'	
מילה סורית (זן גן הורדים)	עצים לפארק המסלול:
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 ולהעבירה לוועדה המחוזית ולולחוו"ף, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים :

- 1. תיאום תנועה:** השלמת תכנון ועריכת נספח ע"י יועץ תנועה + תיאום עם אגף התנועה, לרבות דרכי הגעה לרצועת החול לכלי רכב חרום, אחזקה ואספקה.
- 2. תשתיות:** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444/1.
- 3. השלמת מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בהתאם לסעיפים מעלה, ולהנחיות הגורמים העירוניים.**

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-25'ב' מיום 05/02/2025 תיאור הדין :

**הילה ירושלמי:** יוצגו 2 נושאים ברצף. נציג תוכניות עיצוב ופיתוח של שלושה פארקים גדולים, ומשמעותיים בשדה דב. לפארקים משמעות שהיא מעבר לשכונה החדשה בלבד, יש להם משמעות עירונית. אנחנו פועלים מכוח התוכנית המתארית של שדה דב, התוכנית הרחבה שהיא תוכנית תקפה, ומתקפה אפשר להקים את כל התשתיות ברובע כולל התשתיות הציבוריות החשובות של שלושת הפארקים. אדגיש שביחס לתוכניות עיצוב ופיתוח שמגיעות לוועדה בדרך כלל, בתוכנית הזו שלושת הפארקים מאוד נרחבים בשטח שלהם ולכן גם קנה המידה גדול. מאותה סיבה גם בפיתוח ככל הנראה תהיה שלביות, הותרנו בתוכנית הרבה מאוד גמישות. תראו בעקרונות ובפיתוח הרבה תשומת לב להרבה פרטים, אבל חשוב לדעת שהוראות התכניות משאירות הרבה גמישות להמשך, כדי להתאים לצרכים שיהיו רלוונטיים לזמן שהפארקים האלו יוקמו.

שתי התוכניות שיוצגו פה הן : תכנית אחת לפארק הלינארי ותכנית שניה לפארק החוף ופארק המסלול. המיקום : הפארק הלינארי משתרע ממזרח למערב, מחבר בין שכונת למד מרחוב לוי אשכול אל הפארק החופי-לאזור המעגנה. הפארק החופי משתרע מהמעגנה ועד רחוב פרופס. חשוב לשים לב שהפארק החופי לא כולל את חופי הים- כך במקור בתב"ע, ובהתאם בתכנית העיצוב לפארק. גם הפארק הלינארי, וגם פארק המסלול מתוכננים על תוואי מסלולי הנחיתה של שדה התעופה לשעבר. פארק המסלול מתחיל יחד עם הפארק החופי כטיילת ומתפצל ממנו, אל בין המגרשים שימושים מעורבים שקיימים בתוכנית.

התב"ע קשרה את אישור הפארקים ואת המימוש שלהם, למימוש יח"ד ברובע. החלטת הוועדה המקומית בנושא הפארק החופי ופארק המסלול היא שלב ראשון בתהליך האישור- בהמשך יגיעו לאישור ועדה מחוזית ולאישור ולחוו"ף, לכן יש עוד תהליך לפנינו. התב"ע קבעה שהאישור של התוכניות יהווה תנאי להיתרי בנייה בתוכניות מרכז וצפון הרובע והביצוע שלהם יהווה תנאי להיתרי בנייה מעל עשרת אלפים יחידות דיור בכלל הרובע

**חיים גורן:** מי מפתח את הפארק העירייה או היזם?  
**הילה ירושלמי:** העירייה

**חיים גורן:** העירייה לא תוכל להנפיק היתרים ליזמים עד שלא יפותח השטח הציבורי?  
**אודי כרמלי:** זה עניין של שלביות. יש פה הרבה היגיון. הסיפור המרכזי של כל אזור שדה דב זה נושא ה-0.00- עניין המפלסים. לא ניתן להכניס יזם להתחיל לעבוד מבלי שמפלס ה-0.00 מקובע פיזית בשטח, לא רק בתכניות...

וועדת ערר דחתה את הערר שהוגש לתכנית מרכז הרובע שדה דב, ורמ"י שחררה את המכרזים. יגיעו יזמים כבר תוך חצי שנה להתחלתה של תכנית עיצוב. יש כבר שלושה אתרי בנייה בפועל בתחום תכנית אשכול. חשוב מאוד שהתוכניות יהיו בשלות ונוכל להנפיק היתרי בנייה.

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** מציגה את תכנית העיצוב ממצגת

**ראובן לדיאנסקי:** מה הכוונה תנועה מקומית?

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** הנסיעה היא לצד הפארק. אין כניסה לרכב בתוך הפארק.

**אדר' נוף ברברה אהרונסון:** אלו כבישים שמשרתים את תושבי האזור, כל אחד יכול להיכנס אבל מכיוון שאין רצף של הכביש- מי שלא מתגורר ייסע דרך אבן גבירול או בדרך הים.  
**ראובן לדיאנסקי:** זו פרשנות.

**יואב דוד:** בתכנון המפורט נוכל לחשוב אם יש קטעים שנרצה אותם מנוהלי תנועה, ואם תהיה הצדקה לכך נעשה זאת.

**ראובן לדיאנסקי:** אתה מחוייב לכביש כי לא תהיה גישה לבניינים ליד?

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** יש להם גישה מהצד השני של המגרש.

**ראובן לדיאנסקי:** כשזה יגיע לשלב של תכנון מפורט תהיה לנו אפשרות להחליט האם זה יהיה רחוב פתוח לתנועת מכוניות או לא, כי יש אופציה להיכנס לבתים ממקום אחר.

**רבקה פרחי:** הרחוב לא בתחום הקו הכחול של תוכנית הפיתוח.

**אודי כרמלי:** הייעוד הוא סטטוטורי - דרך, הכח לשנות נתיבים, חתכים וכניסות נשאר.

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** ממשיכה להציג את תוכנית העיצוב מהמצגת.

**\*\*\*אמיר בדראן מצטרף לדיון**

**מאיה נורי:** אפשר להתייחס לנושא השימושים?

**אודי כרמלי:** יש כאן כמה רמות של היררכיה.

יש היררכיה שכונתית ויש היררכיה רובעית, בתי הספר היסודיים וגני הילדים, ימצאו את עצמם יותר בהיררכיה השכונתית. בתי הספר התיכון, או המוסדות המרכזיים ימצאו את עצמם יותר בהיררכיה הרובעית. גם בפארק הליניארי וגם בפארק המסלול הדגש הוא על ההיררכיה השכונתית, וכבר יש לנו פריסה תיאורטית. בדקנו את הפרוגרמה לכל שדה דב ואנחנו יודעים בדיוק כל מגרש מה הוא יכול להכיל, איפה יהיה בית ספר יסודי, איפה יהיה אשכול גני הילדים, איפה יהיו מבנים מורכבים.

**מאיה נורי:** אנו לא מכריעים זאת כעת?

**יואב דוד:** לא. במקום שיש חזית מסחרית או אפשרות לפעילות מסחרית על הדופן של הפארק יש אזורים ישיבה שייתמכו בכך, גם חשבנו על התפעול והגישה. יש מגרשים חומים שגובלים עם השצ"פ, בוודאי עם סינרגיה מצוינת.

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** ממשיכה להציג את תוכנית העיצוב ממצגת.

**ראובן לדיאנסקי:** באזור עבר הירקון התושבים ניזונים משלושה-ארבעה חופים שבשניים מהם, רצועת החוף הלכה ונעלמה. זו הזדמנות מצוינת להרחיב את רצועת החול. האוכלוסיה הולכת וגדלה, המקום חייב להיות רצועה רחבה כי אחרת אנו נאבד את חוף הים, זו החובה שלנו. תל אביב ללא חוף ים היא לא תל אביב. זה חייב להיות חלק מהתוכנית, הרחבת רצועת החול עד כמה שניתן, בקטע שבין סוף חניון תל ברוך ועד רידינג.

**אודי כרמלי:** הערה חשובה. זה מה שהנחה את המתכננים שחלק מהפארק גם ידע לקבל חול, יש אזורים שבהם החול יכול להתרחב. תכנית הפארק החופי יודעת לקבל התרחבויות של החוף.

**ראובן לדיאנסקי:** אבקש להטמיע זאת ולקחת זאת בחשבון בסדר עדיפות גבוה.

**רון חולדאי:** אנו נבדוק זאת שוב, ההערה חשובה מאוד.

**מלי פולישוק:** אתם מדברים על החלק המזרחי של הטיילת?

**אודי כרמלי:** כן

**אדר' נוף מיכל דוקרסקי:** ממשיכה להציג את תוכנית העיצוב מהמצגת.

**ליאור שפירא:** פרויקט חשוב מאוד שמשנה את פני העיר. ההחלטות הן שונות ונעשה זאת במפוצל.

**מאיה נורי:** איך מתמודדים עם השינויים הטופוגרפיים? חשוב שיהיו שבילים נגישים, חשבתם על זה? איך זה בא לידי ביטוי בתוכנית?

**חיים גורן:** לגבי מגרשי ספורט יש מחסור בעיר, האם בפארקים האלה יש גם אפשרויות כאלה? איזה

דילמות היו לכם בתכנון והאם חלקן נפסלו?

**אורנה ברביבאי:** מה טווח הזמנים?

**מלי פולישוק:** מה היום מאשרים?

**ליאור שפירא:** הפארק הלינארי בסמכות מקומית, וכל היתר בסמכות הולחוף והועדה המחוזית.

**אדר' נוף ברברה אהרונסון:** לנושא הנגישות- כל בן אדם עם כל מגבלה יכול להגיע. מהחלק הדרומי לצפוני הטופוגרפיה עולה, לא קשור רק לשיקול התשתיות אלא גם להתחברות למפלס הקרקע הטבעי. בשבילים ישרים של פחות מ-5 אחוז בחלק הדרומי ניתן לתת גישה ישירה, ככלל שעולים יותר צפונה השבילים בשיפוע של עד 5% הופכים להיות שבילים מפותלים. העדפנו בכל המקומות את הדרך הנגישה בשבילים הראשיים. זה בלב עקרונות התוכנית שכל בן אדם יוכל להגיע בצורה נגישה. לעניין הדילמות- יש פה אתגר לתכנן פארק שצריך לקלוט לא רק את כל התל אביבים, אלא גם אנשים שמגיעים מבחוץ ורוצים להינות מהחוף, ויהיה לחץ אדיר. החלופות היו פחות עיצוביות אבל לקחנו על עצמנו לקבל נקודת מבט אחרת. היות ומדובר בפארק ענק חילקנו אותו לאזורים כדי לאפשר לאנשים חוויות שונות.

**הילה ירושלמי:** לגבי מגרשי הספורט: באופן כללי היה דיון ושיח עם גורמים עירוניים. בפארקים הקטנים כאמור, הפעילויות יותר שכונתיות. לגבי מגרשי ספורט תקינים- בשלב הזה הגענו למסקנה שזה לא הדבר שהמקום הזה בהכרח צריך לשרת. יחד עם זאת, ראינו את הצורך להכניס מגרשים גדולים ש הציבור כולו יוכל להשתמש בהם, כלומר ילדים או כל אחד, ולא רק קבוצות תחרותיות ודברים שהם באופי שלהם יותר סגורים, מה גם שמבחינת זכויות בניה לא ניתן לספק את הצרכים הנדרשים למגרשים תקינים לצרכי קבוצות מקצועיות של החלק הפתוח של הספורטק זה יותר מה שעומד לנגד עינינו. כל הפרוגרמות והפעילויות שנבחרו הותירו בתוכנית גמישות לצרכים עתידיים.

לשאלת לוחות הזמנים: הפארק לא יוקם ביום אחד. הפארק הלינארי מזרח-מערב הוא רק בסמכות ועדה מקומית, כאשר הוא יאושר פה בוועדה תהיה אפשרות לעירייה להתחיל לפתח אותו לפי לוחות הזמנים שהיא רוצה. המלצנו בנושא הזה לחברה שכבר מבצעת את התשתיות ברובע עבור העירייה היא לאפשר בשלב הראשון שביל אחד לא בפיתוח סופי אלא בפיתוח זמני שייאפשר רצף פתוח מהשכונות הקיימות אל חוף הים, וייתן אפשרות לרכב באופניים או ללכת ברגל ולהגיע לים, בהתחשב בכך שזהו אזור בנייה לכמה שנים הקרובות.

העירייה התוכל להחליט מתי ואיך היא רוצה לעשות את זה, וזה יכול להיות בלוחות זמנים קצרים. לגבי הפארק החופי- ציינתי בהתחלה שיש קישור בהוראות התכנית בין מימוש הפארק ובין מימוש יחידות הדיור. השארנו גמישות בהוראות התכנית לגבי שלביות המימוש של הפארק, ומקווה שיקבלו את עמדתנו בוולחוי"ף ובוועדה המחוזית, מכיוון שזה פארק מאוד גדול, וגם מכיוון שזה אזור של בנייה לשנים הקרובות. לכל השכונה ייקח כמה שנים טובות להיבנות.

אנו מבקשים בהוראות התכנית להוציא את נושא החניונים ובעיקר מסוף התחבורה מהשלביות, מכיוון שהוא לא תלוי רק בעירייה מבוקש להוציא אותו מתוך ההגדרה של השלמת הפארק. **אמיר בדראן:** האם יש הצללה מלבד העצים? לעניין השירותים אשמח להתייחסות. **הילה ירושלמי:** התוכנית מאפשרת הצללה. אנו מעדיפים הצללה טבעית על פי מלאכותית. אין ספק שפארק כל כך נרחב ובמיוחד שהוא ליד הים, לא יהיה כולו מוצלל וחלק מזה מבחירה, על מנת לאפשר נוף פתוח.

לעניין השירותים הציבוריים: הקיוסקים ועסקים יוכלו להכיל שירותים ציבוריים, ובנוסף לפי תוכנית עירונית ניתן יהיה למקם בשארית שטחי הפארק שירותים ציבוריים בהתאם לתכנון המפורט. **רון חולדאי:** לפני כ-26 שנה היתה תוכנית גדולה שנקראת עיר ימים. 1,500 יח"ד שאמורות היו להבנות על נמל ת"א, התנגדתי לכך מהסיבה שאת 1,500 יח"ד אפשר לבנות במקום אחר, את השטח הזה אי אפשר לעשות במקום אחר. כל דבר שאפשר לעשות מחוץ לפארק הזה רצוי לא לעשות בפארק הזה. לעניין ההצללה בחוף הים בארץ- אני לא מכיר הצללה טבעית. אצלנו משטר הרוחות והמלח לא מאפשרים הצללה טבעית. אנו נחליט איפה וכמה הצללה.

**ליאור שפירא:** תחילה נצביע על פארק החוף והמסלול- ממליצים לאשר את התוכנית ולהעביר לוועדה המחוזית ולולחוי"ף, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים כפי שמופיעים, אין התנגדות נצביע פה אחד. לעניין הפארק הלינארי- אנו מאשרים את התוכנית, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים בהתאם למה שמופיע בהמלצת הצוות.

#### **בישיבתה מספר 0003-25'ב' מיום 05/02/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להעבירה את התכנית לדיון בוועדה המחוזית ולולחוי"ף, בכפוף לסיום התיאומים והתיקונים הבאים:

- 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. תשתיות:** יש להשלים עדכון פיתוח השטח בתכנית לפי המגבלות לקירבה לקו הביוב, בהתאם להוראות תכנית מרכז הרובע תא/4444.
- 6. השלמת מסמכי התכנית ותיקונים טכניים בהתאם לסעיפים מעלה, ולהנחיות הגורמים העירוניים.**

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק, אמיר בדראן, דודו לניאדו, מאיה נורי