

התוכן	מס' החלטה
507-0915108 תא/מק/1/4444 - רובע שדה דב- מרכז הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	7 - - '23-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

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

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

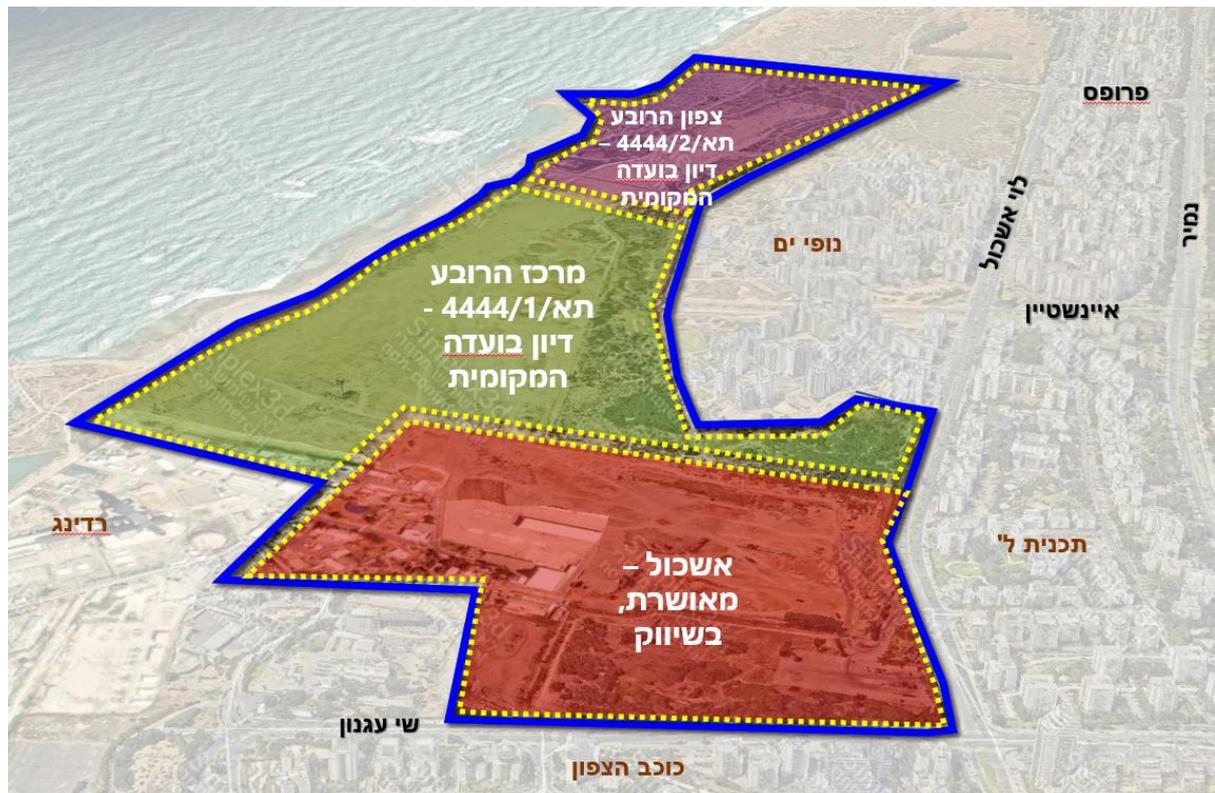
מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית תא/4444

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

569.290 דונם ד'

מתכנן:

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

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

תכנית מתאר שדה דב תא/ 44444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020
יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.

שטח התכנון: כ- 570 דונם

זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

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

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

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

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

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במגוון גדלים וצורות מגורים מתוך ראייה שמגוון תושבים הינו אחד המרכיבים הנחוצים ליצירת עירוניות חיה ומתוך רצון לקדם שוויון חברתי בעיר.

תמהיל הדיור כולל דיור מכליל על מאפייניו השונים, דירות מונגשות לבעלי מוגבלויות, דיורות, 350 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד להשכרה בתחום התכנית שדה דב צפון ושדה דב מרכז. סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת, עליהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.

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

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.
- "מרחב השוטטות", שטח של כ-46 דונם בחלקה המערבי של התוכנית, אשר מתוכנן לשמש ככיכר עירונית שוקקת, עם דפנות מסחריות, שימושי מלונאות ותרבות ומרחבי הליכה ושהייה. הכיכר תוכל לשמש גם כשטח התכנסות לאירועים, הפגנות וכיו"ב. הכיכר סמוכה לרצועת מבני ציבור

- חלקם מיועדים לשימושים כלל עירוניים וחלקם לשימושים רובעיים ומקושרת למערך רחובות ושבילים ציבוריים הסמוכים לפארק החופי.
- הפארק המזרחי, סמוך לרחוב 2040, בשטח של כ-7.5 דונם מהווה את הפארק הגדול בסביבותיו והינו מוקד שכונתי חשוב.
- הפארק הכלקוליתי (שטח בו נמצאו ממצאים ארכאולוגיים מהתקופה הכלקוליטית) מחבר בין שד' אבן גבירול לרח' 2040 כולל אתר ארכאולוגי שישומר כחלק מביצוע התוכנית בתיאום עם רשות העתיקות.
- שדרות הליכה רחבות על צירי מזרח-מערב - האחת בחלקו המערבי של רח' איינשטיין והשני בחלקה המערבי של שדרה 3. שדרות אלו אינן מכילות נתיבים לרכבים וישמשו הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב המגרשים.

תיאור מטרות התכנון:

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

18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

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

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

נתוני מגורים:

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

צפיפות: ממוצע 52.5 יח"ד לדונם נטו

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

תמהיל:

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

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית מכסימלית מעל פני הקרקע ובתת הקרקע 80%

מבנים בבנייה מרקמית עד 9 קומות

מגדלים בגובה 18-20 קומות בגובה 30-45 קומות

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 3 מטר .

לכיוון מבני ציבור 5 מטר.

תחבורה, תנועה:

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

א. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

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

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

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

רח' אינשטיין (שדירה מס' 5)

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

רחוב הים

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

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

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

השלד המשני:

ארבעה רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ב. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

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

ג. חניה:

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם מגורים, וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו, במידת האפשר, לרווחת התושבים, המועסקים

והמבקרים ברובע, כולל חניה לאופניים ורכבים דו-גלגליים כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.

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

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

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית מרכז הרובע מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים עירוניים:

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

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

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

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

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

ו. מערכת שבילי האופניים

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

בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף. באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה שם ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחבורה הראשית.

ז. מודל תנועת:

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

ח. לוגיסטיקה:

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

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

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

1. נוחות אקלימית

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

התכנית קובעת יעדים כמותיים פר מגרש לנושאים הבאים: נפח מי נגר להשהיה/החדרה, יעד ייצור אנרגיה ויעד לאורור המרחב הפתוח. כמו כן תינתן אפשרות לשימוש במערכת להשבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר. אלמנט סביבתי חשוב נוסף הוא מתן מענה לנושא טעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים.

2. ניהול מי נגר

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

3. תשתיות ביוב ומים :

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

4. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

3.1 חשמל:

- א. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מזרוע. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.
- ב. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

ג. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

ד. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטוולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות. כמו כן, מתוכנן מתן מענה **לטעינה חשמלית** בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

ה. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

ו. מרכזי אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה, וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום המרכזים מסומן בתשריט יעודי הקרקע ובנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות ובהיבטים הסביבתיים.

ז. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

ח. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרודורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

5. תשתיות אצירה ופינוי אשפה:

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

6. תשתיות לוגיסטיות ואספקה:

- א. התכנית הטמיעה עקרונות המעודדים שרשרת אספקה מקיימת הנשענת על חלוקת סחורות גם באמצעות כלים ייעודיים במגוון גדלים, כולל כלים לא ממונעים, וזאת לטובת צמצום ההסתמכות על משאיות אספקה.
- ב. במגרש המיועד לתעסוקה במרכז האזרחי (אבן גבירול פינת שדירה 3) שולב מרכז לוגיסטי שכונתי אשר יוכל לקלוט אספקה ממשאיות ולפזר את האספקה ברובע באמצעי תחבורה מגוונים. המרכז יוכל גם לשמש כמרכז חלוקה משולב עם מנחת רחפנים.

7. תיאום תשתיות:

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

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

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

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

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

- ה. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.
- ו. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נעשה מאמץ שלא להסתיר באופן ניכר מבטים לים של השכונות הקיימות ממזרח. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- ז. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- ח. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

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

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

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

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

1. בינוי:

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

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

2. שטחים פתוחים:

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

מבני ציבור

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור;
- מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
- הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.

פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.

התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה, ו בנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

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

תכנית עיצוב אדריכלי:

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

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

המפגשים כללו שני חלקים מרכזיים. בראשיתם נערכה למידה משותפת בה הוצגה תכנית רעיונית כבסיס לדיון. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות בעלי עניין, בסוגיות השונות לאחר אפיון בעלי העניין הרלוונטיים לתהליך גובשה רשימת מוזמנים עם כ-200 שמות הכוללת נציגי משרדי ממשלה; ממלאי תפקידים ממחלקות שונות בעירית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה; נציגי ארגוני תכנון ואדריכלות, מלונאות, ארגונים העוסקים בספורט ימי; יזמים וקבלנים; נאמני הגוש

הגדול ובעלי קרקעות. כל אלו, הוזמנו באופן אישי בשיחת טלפון ובהזמנה אלקטרונית לארבעת המפגשים. הגעתם למפגשים תרמה רבות ליצירת שיח מעמיק ומגוון בסוגיות תכנון. המשך התהליך, שעיקרו עדכון הציבור בתוצאות הליך השיתוף במהלך תכנית המתאר כפי שהוא מתבטא בתכניות המפורטות והצגת המשך תהליך התכנון מתכנית מתאר לתכניות מפורטות, אושר בתת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 20.2.22.

במסגרת התהליך התקיימו עד כה 3 מפגשי עדכון הציבור:

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים:
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה: ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא שטחי ציבור, במסגרתו הוצגו הנושאים:
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים

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

עיקרי המפגש הראשון:

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

התושבים שאלו לגבי נושאי פריקה וטעינה, טעינת רכבים חשמלית, שבילי אופנים, מענה להולכי רגל, חניונים ציבוריים, כביש 2040 והתאמת מערך התנועה לצפיפות הצפויה.

עיקרי המפגש השני:

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

- החזון המקיים לרובע, ורקע קצר של תכנית המתאר.

סוגיות שעלו במהלך הליך שיתוף הציבור של תכנית המתאר בשנת 2015 וההתייחסות שניתנה להם בתכנון המפורט כגון:

- חיבורים ממזרח למערב בין השכונות הקיימות אל חוף הים
- חיבור מצפון לדרום ויצירת שלד ציבורי שמתחבר למרקם העיר בכל איבריו
- מרקם עירוני רציף הכולל עירוב שימושים הכולל מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה.
- תיווך בין הסביבה החופית לממשק האינטנסיבי של הבינוי הרובע החדש
- מרכיבים של השלד הציבורי שמשותפים ערכים של קיימות כגון:
 - שלד הדרכים - רשת נגישה וצפופה
 - הפארקים והגינות – ריבוי שטחים פתוחים בכלל שטחי התכנית
 - הככרות הציבוריות – מיועדות לריכוז פעילות ציבורית אזרחית
 - שטחים ליניאריים – יוצרים ציפוף שמעצים הליכתיות

עירוב השימושים בתכנית.

היבטי סביבה וקיימות בתכניות המפורטות.

התושבים שאלו לגבי השימושים מול נופי ים, פינוי אשפה פניאומטי, הפארק החופי ורוחבו, הרכבת הקלה, שימושים זמניים, מיקום ושימושים צפויים במבני הציבור, גגות כחולים, טבע עירוני, נטיעות עצים, מילוי הקרקע ועוד.

איחוד וחלוקה

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

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

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עקרונות ההקצאה

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

בדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

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

טבלת השוואה:

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

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מאות הסעיף בחוק	תכנית איחוד וחלוקה המפורטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח
מאות הסעיף בחוק	תכנית המתאר רלבנטית בתכנית המתאר
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
היעודים המבאיימים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר	קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
שימושים תואמים את תכנית המתאר	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר חדר 1,700 מסחר(רק בסחיר): 65,068 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונסמך מס' 1 להוראות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר חדר 1,700 מסחר(רק בסחיר): 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר סעיף 4.92 א' כיכר עירונית: <ol style="list-style-type: none"> בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קניסוק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. בכיכר איינשטיין ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח
קביעת שטחי בנייה	קביעת שטחי בנייה

	<p>3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.11.12 שצ"פ: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד. • הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	<ul style="list-style-type: none"> • הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד, תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרפתי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים
<ul style="list-style-type: none"> • מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מרקמית למגדלית. • נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המתאר 4444. 	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים וגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מסי' 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. 	קביעת גובה הבנייה
+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) (5) לחוק	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 קווי בניין: 	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

<p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.</p> <p>ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>• סעיף 6.2 תבסית:</p> <p>א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%.</p> <p>ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p>• סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p>• סעיף 6.3 חזית מסחרית:</p> <p>בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנות בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p>• הצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>• סעיף 6.14 א: תא שטח 2607 תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב</p> <p>1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת</p>	
<p>• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(ג) לחוק.</p> <p>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.</p>	<p>• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם.</p> <p>• קובעת את השימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בביכרות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<p>• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעודים סחירים.</p> <p>• התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר</p> <p>• התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).</p>	<p>• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 62.37 דונם וקובעת שימושים</p> <p>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'.</p> <p>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.</p>	<p>קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	הוראות למרכיבי תחבורה	
<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר</p> <p>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"ח מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.</p>	<p>תקן חניה פרוגרסיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.27 א. תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגרסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. <p>רחובות</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך מטרות התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, <u>הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים</u>, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך דברי החסבי: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר ממדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכז של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7 תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <ul style="list-style-type: none"> א) חתכים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רוחב מוערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. ד) הצגת הפרטנות למעברים עיליים ותת-קרקעיים. 	<p>איכות סביבה</p> <p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חו"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 ההולמות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאופיטים:</p> <p>איסוף גיאופיטים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימור":</p> <p>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י הערייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p> <p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת ההקמה ג. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי. הפארק החופי: <ol style="list-style-type: none"> א. באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיטים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאיסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית. כגון תחנת הכוח רדינג

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p>בניה ירוקה סעיף 6.8:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת.</p> <p>2. יעילות ארגונית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר (נספחים מספר 11). בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מסי 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10) ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, 6.11. ההולמות את הנדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מסי 12). 	<p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. התכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו יעילי נספח ניהול גזר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גזר של התכנית זו.</p> <p>11. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת הותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש. בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גזר.</p> <p>ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28</p>	<p>תשתיות</p>
<ul style="list-style-type: none"> תא שטח מסי 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר עתיקות. הוראות לבניו שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות. 	<p>בטבלה 3.1 מופיע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מסי 2211</p>	<p>עתיקות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א3)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחירים בלבד

סחירים בלבד ללא שינוי בהיקף הזכויות המאושרות		
התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתארית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

2017 | ברעם

העתיקים

גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373/2021

3/369/2021

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

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכח תוכנית מתאר 4444 שדה דב והן מפרטות את נפחים ואת המגמות שהותוו בתוכנית מאושרת. תוכנית אשכול קרי שדה דב הדרומית שאושרה ע"י ותמ"ל ונמצאת בשיווק כבר עשתה את הפירוט הראשוני. הסוברניות של הועדה המקומית לדון בתוכניות אלה שלא ילכו לותמ"ל ורשות מקרקעי ישראל היו איתנו בנושא הזה. לא ראיתי ענין שהותמ"ל תדון בתוכנית בסמכות מקומית וזו תוכנית שמתווה את עתידה של העיר. אלו שתי תוכניות שנגזרות מתוכנית מתארית אחת. נחלק את הדיון בהתחלה להצגה עקרונית ברמת המקרו ומיקרו של שתי התוכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התוכניות המקומיות עם דגשים מקומיים. הדיון יהיה על 2 התוכניות. אלו תוכניות שיש להם מחלוקות והתפקיד של כולם להגיע להחלטות באופן המיטבי ביותר. היום לא תהיה החלטה סופית להפקדה מאחר ונתרו כמה סוגיות כדי לסגור סופית את הדברים.

גילי טסלר מנהלת רמ"י: אני מלווה את התוכנית כבר הרבה שנים. זהו רובע שעוסקים בו הרבה שנים ויש כאן סוגיות שעוד לא פתרנו עד הסוף ויש סוגיות שפתרנו. לאחר פינוי שדה דב התפנו 1400 דונם. התכניות יכולות לפעול ולהרים את העיר כמו שת"א יפו התחילה מאפס. היום אנחנו בדיון של 2 תוכניות שהן בסמכות ועדה מקומית.

יאיר אביגדור ממשד מיינד ומיכאל וינד ממשד ארי כהן: מציגים את התוכניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מרשים. האם בין הבנינים האם יהיו גינות כיש?
רועי אלקבץ: האם בתוך הבנינים מתוכנן עירוב שימושים בין הבנינים משרדים ומגורים?
אסף הראל: אני חושב שהיה צריך לעשות דיון בנפרד לכל תוכנית. שותף למחמאות יש מקסום של הכוונות של תכנון עיר והחלה של מקסימום של הידע הנצבר בתכנון. אבן גבירול מנקודה הצפונית יש התייחסות רק לדופן המערבית מה קורה בדופן המזרחית לא רואים בקו הכחול. מה קורה בפארק החופי בשביל שנוכל לקיים חופי רחצה הים צריך להיות נגיש. לדעתי זה הזמן לאשר שוברי גלים בוולחוף בין מעל הים או כל שובר גלים כי החול צריך להיאסף. מאחר ותהיה מלחמה על החוף.

קל לצופף את השטחים בצפון העיר. רצוי להכין עוד אפשרות להצפפה מחשבה לעוד 50 שנה קדימה. הייתי מכינת שתיים אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא הייתי מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהינה מוכנת. אני מקוה שאין ארקדות כמו באבן גבירול. שבילי אופנים ראיתי רחובות שאין מדוע?

זה כמעט המקום היחיד שהמדינה יכולה לעזור לת"א שגם זוגות צעירים וגם ומשפחות יגורו שם. ברור שרמ"י יכולה להרוויח. אנחנו מאשרים רובע עיר חדשה רובע סוציאלי הטרונגי ואומרים 50% מהדירות יהיו דיור בר השגה ציבורי, השכרה לטווח ארוך והנה מגדילים את הצפיפות ויחד עם זה עושים אקט סוציאלי. זו הפעם אחרונה בעיר שיכולים לייצר אלפי יח"ד בהישג יד ואנחנו כוועדה לא היינו מוותרים על שינוי מהותי ואני מצפה ללכת עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדרגים גבוהים אחרים, זה העתיד של העיר הזו. דיור הציבורי הוא אולי הכותרת החשובה מכולם ואני מקוה שירימו את הכפפה הזו.

רועי אלקבץ: חלק מהחששות שהאזורים הללו הופכים לסלמס ודווקא כאן הדיור הציבורי יכול להיות ברמה איכותית ובתרבות דיור אחרת. יש הרבה מקומות שבעבר הדיור ציבורי היה לאנשים שידם אינם משגת ולא עמדו בהיקפים של התשלומים. במקום כזה אם אתה עושה תמהיל דירות עם אנשים שכן יכולים להחזיק את הבנין כך שהערבוב של אנשים שונים יכול להחזיק את הבנין. גם קרנות תחזוקה 10% שנים יחזיקו בצורה מוגבלת. אני מסכים שתכנון הזה צריך להסתכל על הזורות הבאים ולפחות לתכנן רחב יותר ולכלול תכנון ראשון אם תהיה מצוקה של דיור.

אורי אטינגר מרכז הגר: אני לא שמעתי התייחסות ל-4500 יח"ד לדיור מיוחד שחייבות להיות בתוכנית בשדה דב לפי התוכנית המתארית. אסף בקש מרמ"י שיפעלו על פי התוכנית המתארית ובעיני זו חובה, תתייחסו לנימוקים של הועדה המחוזית שקבעה במפורש שהצפיפות המאושרת בתכנית היא סדר גודל של 32 35 דונם. בתכנית זו מאשרים 50 יח"ד לדונם כדי לאפשר תוספת משמעותי של כמעט 7000 יח"ד בהישג יד. מהן 2400 יח"ד בשטחים חומים אבל זה פחות מה 30% שדורשים בקרקעות מדינה שבתוכניות המקודמות בותמ"ל זה פחות מ 30% שהיום רמ"י עושה בקרקעות שלה. אין פה בשורה עצומה ודיור בהישג יד הוא אחד מהמשימושים חייבים. להיכלל ב-4500 יח"ד האלה לצד דיור מוגן, דיור לסטודנטים יח"ד קטנות כדומה- מה שמתאפשר בתמהיל. יח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד אלא דיור לעשירונים 9 101 שמשקי בית הקטנים מאפשרים לחיות ביח"ד קטנות זה לא דיור בהישג יד. יש אפס יח"ד בהישג יד בשטחים הפרטיים והשכירים בתוכנית שד דב. זה בשבוע שעיריית ת"א יוצאת עם מדיניות שמחייבת 15% דיור בהישג יד לפי התוספת השישית בכל קרקע פרטית למגורים אז מה הבשורה של שדה דב. איך אתם מוותרים על ההזדמנות הזו בעתודת הקרקע הכי משמעותית שלכם ואני מקווה שהעירייה תמצא את הדרך לעמוד מול רמ"י ולא להחמיץ את הרגע שעלול להישמט מידיה. בנוגע למה שנאמר על דיור כסלמס זהו דימוי שגוי. דיור בהישג יד שהולכים במישעולים ובדרכים בבירות האירופיות אתם לא מבחנים בין דיור ציבורי או בהישג יד או דיור פרטי כי בונים אותם בצורה נכונה ומתחזקים אותם בצורה מכובדת. אני

מבקשת את המינימום של התייחסות מצוות התכנון מה עושים ביחס ל 450 יח"ד שאמורות להיות דיור מיוחד.

חיים גורן: בתחום מבני ציבור הייתי רוצה שנכניס כמו שהכנסנו חינוך קהילה וכן מבני דת. בנוגע לנתונים של דיור בהישג יד אפשר ללכת עוד צעד ולקבוע דיור בר השגה למורים במבנים מסויימים ולראות את כל תחומי העיסוק של משרתי ציבור ולרדת לרזולוציה הזו כדי להבטיח את המגוון התעסוקתי בעיר..

אסף הראל: אני מופתע שלא כל חברי המועצה שנמצאים בוועדת המשנה הגיעו לדיון הכי חשוב באזור הכי חשוב לעיל.

רועי אלקבץ: אנחנו לא רוצים שהרובע יהיה כמו מנהטן או מגדל U. דיור בהישג יד בהיקף מאוזן יגרום לכך שהתמהיל יהיה מאוזן.

מלי פולישוק: דיור בהישג יד הוא שטח חום? האם גם הוא בעיה.

אודי כרמלי: היו לא מעט דיונים וויכוחים סביב הנושא מה זה דיור מכליל? מה נמצא בתוך ההגדרות שקבעה הועדה המחוזית בתוכנית 4444 אנחנו פורטים אותן הגדרות בצורה שפניה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטוטוס קוו טוב. בגלל שרוב השאלות היו על נושא דב"י אבקש מענת רודניצקי שהיא ראש רשות הדיור בת"א יפו להתייחס. ראיתם אותה גם בדיון על מדינות הדיור וכל נושא התמהילים.

ענת רודניצקי: על אף האמירה שנאמרה במחוזית שדיברה על 7000 יח"ד בהישג יד מה שנכנס בסופו של דבר להוראות התוכנית היה הדיור המכליל. ע"פ ההגדרה אלו יחידות קטנות או יח"ד להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח. זה אומר שהמחיר הראשון נקבע ע"פ שווי שוק ואח"כ העלות שכ"ד נעשית בצורה מוגדרת וקשורה לעליית המדד עם תקן חניה אפס. מעונות סטודנטים, דיור מוגן או דיור בהישג יד כהגדרות לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית קבעה פריט. אין דיור בהישג יד ולא נכנס לתפריט דיור מופחת במחיר מוזל. לאחר מו"מ עם רמ"י הגענו להסכמות לגבי 6900 יח"ד. מתוכן, 2100 יח"ד יהיו דב"י עירוני וכולן במחיר מופחת של לפחות 50% הנחה, 300 יחידות דיור מוגן ציבורי כל 300 האלה במחיר מופחת, 300 יח"ד נוספות דיור מוגן פרטי שזוהי הגדרה לדיור מכליל וזה יהיה במחיר שוק, 835 יח"ד שנכללות במתחם אשכול ומחציתן במחיר מופחת והחצי הנותר במחיר מפוקח כלומר 417 יח"ד במחיר מופחת. 1675 יח"ד נוספות נכללות בתוכניות החדשות של מרכז וצפון הרובע מחציתן במחיר מופחת והחצי השני במחיר מפוקח כלומר 837 יח"ד במחיר מופחת 1690 יח"ד נוספות יהיו קטנות דירות עם תקן חניה אפס כמו גם דירות בדיור מוגן ובמחירים מפוקחים וזה המפרט של 6900 יח"ד מתוכם למעלה ממחצית יהיו במחיר מופחת.

גילי טסלר: מכלל התוכנית 45%.

אירית ברנדר: בהתייחס לשאלה לגבי הגינות. הן לא גינות כיס, השטחים ירשמו כזיקת הנאה לשימוש הציבור. בהסכם מול בעלי הקרקע השטח יתחזק על ידי עיריית ת"א כדי לשמור על האיכות. נקבע איסור על גידור ויש חובה לאפשר מעבר ושהייה בתחום החצרות 24/7 ולאורך כל ימות השנה.

עתליה רזניק: מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ-6-5 דונם.

אופירה יוחנן וולק: הדבר האחרון שיקרה שלא יהפוך למשהו לא מטופח

אורית ברנדר: עירוב שימושים ברמת העיקרון היא גם ברמת הבנין בהרבה בנינים יש חובה של הקמת חזית מסחרית או פעילה. בהתייחס לפרוגרמה עבור מבני הציבור נקבעו שטחים וזכויות בנייה עבור כל השירותים הקהילתיים ויש פה ושם שטחי ציבור בתחום המגרש וחלק נפרד מהתכנון יהיה עבור מבנה ביעוד של שטח ציבורי כמו גני ילדים וכד'.

הדופן המזרחית בצפון הרובע: בזמנו קודמה תוכנית שהיתה בוועדות ערר זמן ארוך. בשנה האחרונה, אושר כאן בדיון בוועדה המקומית שבשטח הזה יקודם תכנון מחדש. כרגע יש פרסום של סעיפים 77-78 והתכנון על הגדה הזו יהיה בהתאם לאופי ולתכנון בתכנית צפון הרובע בחזית המערבית. כל אזור של רצועת החוף, על פי החלטת הועדה המחוזית ירד מתחום תוכנית זו. יחד עם זאת, זאת מגבול הטיילת הקיימת נקבע שטח עבור הפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית ולחוף

אורית: לגבי הקולנודות רח' אבן גבירול ממשך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולנודות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רזניק: לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחוייבות להיות בנות 2 חדרים 30-60 25% 3 חדרים 60-85 מ' ו 50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי: הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים במו הארגזים, שוק הסיטונאי. אבל בתכנית גדולה כמו כאן אנחנו לא מכירים אפילו לא ברמת מדינה. אנחנו עוד לא יודעים איך הדברים יעבדו בפועל. השכונה תתחיל לעבוד אמיתית רק בעוד כמה עשרות שנים לכן הייתי נוהר להגדיר צפיפויות נוספות שנדע לשים. חשוב לקחת בחשבון שכל יחידת דיור וכל אדם נוסף שמכניסים לתוכנית כזו באה אחריו רכבת של צרכים. ולא רק ביי"ס וכיתות גן אלא גם דרכים נגישות אשפה. נשעתה כאן עבודה עם הרבה חשיבה איך מייצרים גריד ורשת עירונית ברמה התפעולית. לנוכח המתאר העירוני והאסטרטגיה העירונית אנחנו נמצאים במקום סגור ומהודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל 1 והיחס פה הוא של 3 ל 1. במרכז העיר פחות או יותר 66% מגורים 33% תעסוקה היחס פה 25-75 אין ספק העיר הזו תהיה מוטת מגורים גם בגלל פריסת השטח שהוא ציבורי מהווה כמעט 70% משטחי הקרקע הם שטחים ציבוריים. הקומפקטיות של התכנון מצריכה עלייה לגובה. אנחנו לא רואים באזור זה את מרכז המע"ר הפועם של מרכז העיר אבל רואים עוצמות תעסוקתיות והיחס של 1 ל 3 יתן חלק מהמארג של כלל השכונה. לענין שירותי דת הם נכללים בכלל הצרכים הנורמטיבים בשטחים חומים. לא רק בתי כנסת אלא כל שירותי הדת. לסיכומו של דבר הייתה כאן עבודה חסרת תקדים ואני מודה לכל אחד שהיה מעורב בתהליכים. לענין ההצבעה נושא של התוכניות איחוד וחלוקה לא הושלם ועל כן לא תצביעו על כך. יש עוד מספר נושאים עקרוניים שלא נסגרו גם לנושא שטחי ציבור מה רמת הגמישויות אנחנו נציג את הדברים במקרו בדיון הבא גם לנושא אנרגיה מי נגר ניהול נגר להציג נושאים אלו בצורה ברורה ומסודרת. אנחנו נגיע בהסכמה לדיון נוסף בעוד כחודשיים. ההחלטה כאן לאמץ ולהמליץ על הפקדת התוכנית לאור העקרונות האלה זו לא המלצה סופית להפקדה אבל הדיון על העקרון התפיסות הנפחים וגם התמהילים נכניס לפרוטוקול את הנושאים שנסגרו היום בבוקר אנחנו רוצים להכניס להחלטה ולסיים את הפרק הזה. אסף הראל: לגבי מרכז הגר והמספרים של התמהיל אודי כרמלי: המספרים שענת אמרה עכשיו הם המדויקים שעיריית ת"א ורשות מקרקעי ישראל עומדים מאחורי והם המספרים הנכונים. הצלחנו להגיע להישגים יפים יותר. זה כן משהו שאנחנו רוצים לעגן בהחלטה שלהיום. אסף הראל: בנוגע לתקן החניה שלא נוגעים בו בגלל מתחם אשכול אני מבין את החשש אבל אנחנו צריכים לקבוע תקן נכון. אודי כרמלי: גם כאן בתמהיל חלק ההחלטות עם רמ"י זה לא 0.8 הנקי גם בזה נדייק. דורון ספיר: לאשר את עקרונות התוכנית להפקדה ובישיבה הבאה נמשיך את הדיון לאישור סופי כפי שמה"ע הגדיר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-22/ מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:
בישיבתה מספר 0019-22/ מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. בהתאם לחוות דעת מנהל תחום מקרקעין באגף תב"ע ולאחר השלמת המסמכים הנדרשים, טבלאות האיזון יובאו לדיון נוסף בפני הועדה המקומית כתנאי להפקדה בפועל, כולל הצגת הטמעת השטחים המעודכנים בטבלה 5.
 2. דיור מכליל:

כמות יח"ד במחיר מופחת	סוג	כמות יח"ד
2,100	דב"י עירוני	2,100
300	דיור מוגן ציבורי	300
0	דיור מוגן פרטי	300
417	דיור להשכרה ממתחם אשכול – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח	835
837	דיור להשכרה מהתכניות החדשות (מרכז וצפון) – חצי במחיר מופחת וחצי במחיר מפוקח	1,675
0	דירות קטנות ודירות עם תקן חניה אפס + 350 דירות בייעוד מגורים/דיור מוגן	1,690
3,654	סה"כ דיור מכליל	6,900

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:
 3.1 השלמת חוות דעת תחבורתית לשביעות רצון אגף התנועה.

- 3.2 השלמת והטמעת הערות בנוגע לניהול נגר: עדכון התכנון בהתייחס לעובדה כי הנתונים הכמותיים שהוצגו להשהייה בתחום השטחים הפתוחים אינם ניתנים למימוש והצגת פתרונות חלופיים לנושא הטיפול בעודפי הנגר יש להעביר את העדכון וההשלמות לאישור הגורמים האחראים. השלמת נספח הניקוז הגראפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגראפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא חלחול והחדרה.
- 3.3 מים אפורים: השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מסי יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.4 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליוגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. הוספת הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת סמכות הועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.5 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.6 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.7 שטחי ציבור: יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.8 יעודי קרקע ושימושים: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
- 3.9 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.10 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.11 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.12 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.13 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.14 תאום מסמכי התכנית עם היועצת המשפטית לוועדה המקומית.
- משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, מאיה נורי
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 15.6.22 הוחלט לאשר את עקרונות התכנית להפקדה בתנאים המפורטים בהחלטה. דיון נוסף זה כולל את הצגת התכנית בכללותה לרבות התיקונים הבאים:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית : אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר : מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי : הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים : הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור : ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

כמו כן ובהתאם להחלטת הועדה יובאו לדיון ההמלצות הבאות כתיקון לתכנית שאושרה להפקדה בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.6.22 :

1. מתווה הדיור : נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז רובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. משכך מוצע להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית.
2. איחוד וחלוקה – טבלאות האיחוד וחלוקה מובאות לדיון בפני הועדה. במסגרת זו מוצע כי טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה ומוצע כי במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.
3. מים אפורים : מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מסי יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות : נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.
4. אנרגיה : נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. מוצע לתקן את התכנית שאושרה להפקדה על ידי הוספת מרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים המתאימים לכך וזאת על פי סעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה. בהתאם מוצע לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. ועוד לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך

ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

10.5.23 דיון להפקדה מספר 2

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

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

גבולות:

מזרח: רחוב לוי אשכול ושכונות ל' החדשה ונופי ים

מערב: חוף הים

דרום: שכונת אשכול ותחנת הכח רדינג

צפון: רחוב מרק שאגאל

כתובת: רובע שדה דב

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מוצע תכנית 1/4444



מצב מאושר תכנית 4444

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:

ד' 597.701

מתכנן:

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

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינת ישראל (כ-61%) / מדינת ישראל חלקה 204 (כ-31%) / פרטיים (כ-5%) / עירייה (כ-3%) בהתאם לטבלת האיזון.

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מתאר שדה דב תא/4444 - תכנית מס' 507-0403931 בתוקף 14.8.2020.
- יעוד קיים: כל היעודים לקיום רובע מגורים לרבות מלונאות, תעסוקה, דרכים, מוסדות ציבור, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, אזור עירוני מעורב, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות.
- שטח התכנון: כ- 570 דונם
- זכויות בנייה ברוטו (עיקרי + שירות מעל הקרקע):
- 5,845 יח"ד סחירות בשטח של 665,860 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - 1,283 יח"ד מכילי, מתוכן: 983 דב"י עירוני, 350 יחידות דיור מוגן פרטי ו-300 יחידות דיור מוגן ציבורי בשטח של 104,070 מ"ר ברוטו ללא מרפסות, שטחי תת קרקע ותוספת מותרת של עד 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
 - מלונאות 1,700 חדרים ב-87,600 מ"ר ברוטו (לפי 51.5 מ"ר ממוצע לחדר)
 - סה"כ 65,143 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי, 203 מ"ר מסחר בשצ"פים, 250 מ"ר מסחר בכיכרות עירוניות ו-3,220 מ"ר במגרשי דב"י.
 - 147,555 מ"ר תעסוקה
 - 254,919 מ"ר מוסדות ציבור (ללא דב"י)
 - 127,450 מ"ר לחניה ציבורית במרתפי כיכרות עירוניות (כ-1,600 חניות).

מצב תכנוני מוצע:

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

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 125

- רובע עירוני חדש שיחבר בין המרקם העירוני הקיים והמתוכנן, וייצר רצף עירוני חי ונגיש.
- רובע בעל איכויות עירוניות המבוסס על אינטנסיביות ועירוב שימושים.
- יישום עקרונות פיתוח בר קיימא והיבטי סביבה ברמת הרובע והמגרש.
- יצירת מגוון דירות עבור מגוון אוכלוסיות.

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

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

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

השכונה מאופיינת **בעירוב שימושים אינטנסיבי** - כל מגרש מגורים כולל גם מסחר ולאורך רחוב אבן גבירול משולבים גם תעסוקה ומלונאות. בחלק ממגרשי המגורים משולבים שטחים בנויים לצורכי ציבור לטובת תושבי השכונה וסביבתה.

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

דיור: התכנית כוללת סה"כ 7,128 יח"ד.

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

בנוסף לאמור לעיל, בין עיריית ת"א יפו לרמ"י נחתם הסכם בנוגע ליח"ד בהישג יד להשכרה בתחום התכניות שדה דב צפון ושדה דב מרכז סה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועפ"י ההסכם, על יחידות דיור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-133 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים, ואשר לאורכו נמתחת טיילת להליכה ורכיבה.

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

תיאור מטרות התכנון:

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דיור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מסחר תעסוקה ותיירות, עירוני מעורב, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי, יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 7,128 יח"ד, מתוכן 5,845 יח"ד סחירות ו-983 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים ו-300 דיור מיוחד עירוני.
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעיות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 65,143 מ"ר למסחר, 147,555 מ"ר תעסוקה, 87,660 מ"ר למלונאות, 769,930 מ"ר מגורים.
4. פירוט תמהיל יחידות הדיור הסחירות בכל מגרש: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
5. פירוט זכויות לשטחים בנויים על קרקעיים לשימושים ציבוריים (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 254,919 מ"ר וקביעת הוראות בינוי לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
8. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומות.
9. קביעת הנחיות לתכנון עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

11. קביעת עקרונות בניה, פיתוח והנחת תשתיות, התואמים אמות מידה של בניה ופיתוח מקיימים, כולל קביעת הוראות המחייבות פיתוח מקורות אנרגיה מתחדשת, ניהול מי נגר ושימוש במים אפורים.
12. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי, ומחזור אשפה.
13. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.
14. קביעת הוראות בנושא איכות סביבה וקיימות.
15. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
16. קביעת תנאים לקליטת בקשה להיתר בניה.
17. קביעת יעדי מינימום מחייבים לרמת הבניה הירוקה והיעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
18. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.30	7,376.58	דיור מיוחד
23.29	132,593.47	דרך מאושרת
0.60	3,426.63	דרך מוצעת
2.84	16,147.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.59	20,418.06	ככר עירונית
16.20	92,246.67	מבנים ומוסדות ציבור
3.92	22,335.72	מגורים ומסחר
13.61	77,452.53	מגורים ותעסוקה
1.32	7,535.37	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.46	8,309.58	מסחר תעסוקה ותיירות
1.69	9,626.07	עירוני מעורב
20.58	117,158.82	פארק / גן ציבורי
7.55	42,994.3	שטח ציבורי פתוח
2.05	11,669.76	תעסוקה

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	569,290.75	סה"כ

נתוני מגורים:

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

צפיפות: ממוצע 55 יח"ד לדונם נטו

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

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר "פלדלת": כ-1,374
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה "פלדלת": כ-2,747
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.
- תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודיוריות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 5 עד: 45

תכסית: על ותת קרקעית מקסימלית: 80%

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

מגדלים בגובה 18-20 קומות: 18

מגדלים בגובה 30-45 קומות: 16.

קווי בניין:

ע"פ תשריט

תחבורה, תנועה:

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

ג. היררכית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת:

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

השלד הראשי:

רח' אבן גבירול

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

רח' איינשטיין (שדירה מס' 5)

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

רחוב הים

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

רחובות ש"י עגנון ולוי אשכול

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

השלד המשני:

ארבע רחובות נוספים חוצים את הרובע בכיוון מזרח - מערב ומחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים.

רחובות אלה מחלקים את התוכנית למתחמים/שכונות. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד - מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 2, 3 ו-6), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

ד. תיאור רשת הרחובות המוצעת:

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

ה. חניה :

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של הקרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיור. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות למסחר ותעסוקה.

תקן חנייה

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

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

חניונים ציבוריים הם חניונים אשר ייעוד הקרקע שלהם מוכרז כחניון ציבורי על קרקע ציבורית (להבדיל מחניונים "מסחריים" הנבנים על קרקע פרטית לטובת ייעודי קרקע כגון מסחר ותעסוקה, והחניונים בהם מוגדרים "ציבוריים" כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה).

בתכנית מרכז רובע דב מתוכננים שלושה חניונים ציבוריים :

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

חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניות אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

רמפות ירידה לחניונים במגרשים סמוכים יאוחדו במידת האפשר במטרה להקטין את ההפרעה לרציפות הולכי הרגל במדרכות.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

המרכיב העיקרי הוא רצועת קרקע ברוחב 13.50 מ', הממוקמת במרכז רחוב אבן גבירול ומיועדת לקו הרכבת הקלה (הקו הירוק). "הקו הירוק" המתוכנן כולל בתחום התכנית שתי תחנות רק"ל: תחנת איינשטיין, תחנת לוי אשכול ותחנת דב.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית).

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

ו. מערכת שבילי האופניים

התכנית כוללת את שבילי האופניים כחלק מהמערכת המטרופולינית והעירונית הראשית. על אלו נמנים שבילי אופניים ראשיים בציר אבן גבירול, רחוב איינשטיין ורחוב הים. בתחום התכנית מתוכננים שבילי אופניים משניים (חד-סטריים או דו-סטריים) בכל הרחובות הראשיים. בנוסף לאלו מתוכננים שבילי אופניים ברצועות שצ"פ ופארק החוף.

ז. מודל תנועת י:

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

ח. לוגיסטיקה:

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

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

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא הבא לידי ביטוי בהיבטים אדריכליים, נופיים, ניהול מי הנגר והתשתיות.

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

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

כמו כן התכנית כוללת הוראות להקמת מערכת השבת מים אפורים לצורך השקיית השטחים הציבוריים הפתוחים, ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ניהול מי נגר

- ה. בתכנון המוצע, שזור היבט הניקוז במספר רב של רובדי תכנון ואיננו עומד כדוקטרינה נפרדת. תפיסה זאת מכירה בהשפעתם הגוברת של אירועי קיצון על המרקם העירוני. התכנית בחרה לייצר מענה מתכלל הבא לידי ביטוי בכל שטח התכנון, פרטי וציבורי כאחד.
- ו. מבחינת תשתיות, התכנון שם דגש על כמות נטיעות ופיתוח ירוק ועל טיפול בר קיימא במי הנגר – 20% משטח כל מגרש יהיה קרקע פנויה מעל ובתת הקרקע עבור נטיעות וניהול מי נגר. ביתרת המגרש שמעל חניון מחויבת שכבת קרקע בעומק של לפחות 1.5 מ' ובנפח מינימלי ע"פ המדיניות העירונית שגם היא תאפשר נטיעות.
- ז. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- ח. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- ט. פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל איינשטיין.
- י. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- יא. בתאום מול עיריית ת"א הוסכם כי נפחי האיגום בשצ"פים יהיו מנחים, זאת כדי לאפשר גמישות ובחינה עתידית של פתרונות איגום, השהייה והחדרה בעת התכנון המפורט.

תשתיות ביוב ומים:

- ו. כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- ז. התכנון הפיזי של מפלסי הבינוי והכבישים בוצע בדגש על מפלס מינימלי של 5.50 +, בהתאמה למפלס גלישת החירום של תחנת שאיבה רידינג של איגודן. פתרון הקצה למתחם זה הינו תחנת שאיבה רידינג של איגודן אשר סונקת את כלל שפכי אגן הביוב אל מערכת ההולכה של איגודן לכיוון השפד"ן הנמצא בראשון לציון.
- ח. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.

מים אפורים

- א. התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר לנושאים הבאים:
- מיקום, סימון ושילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריה.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.
- ב. במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.
- ג. מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.
- ד. מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

- ה. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע. מספר יחידות הדיור שתידרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.
- ו. על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע.
- ז. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

8. תשתיות אנרגיה ותקשורת:

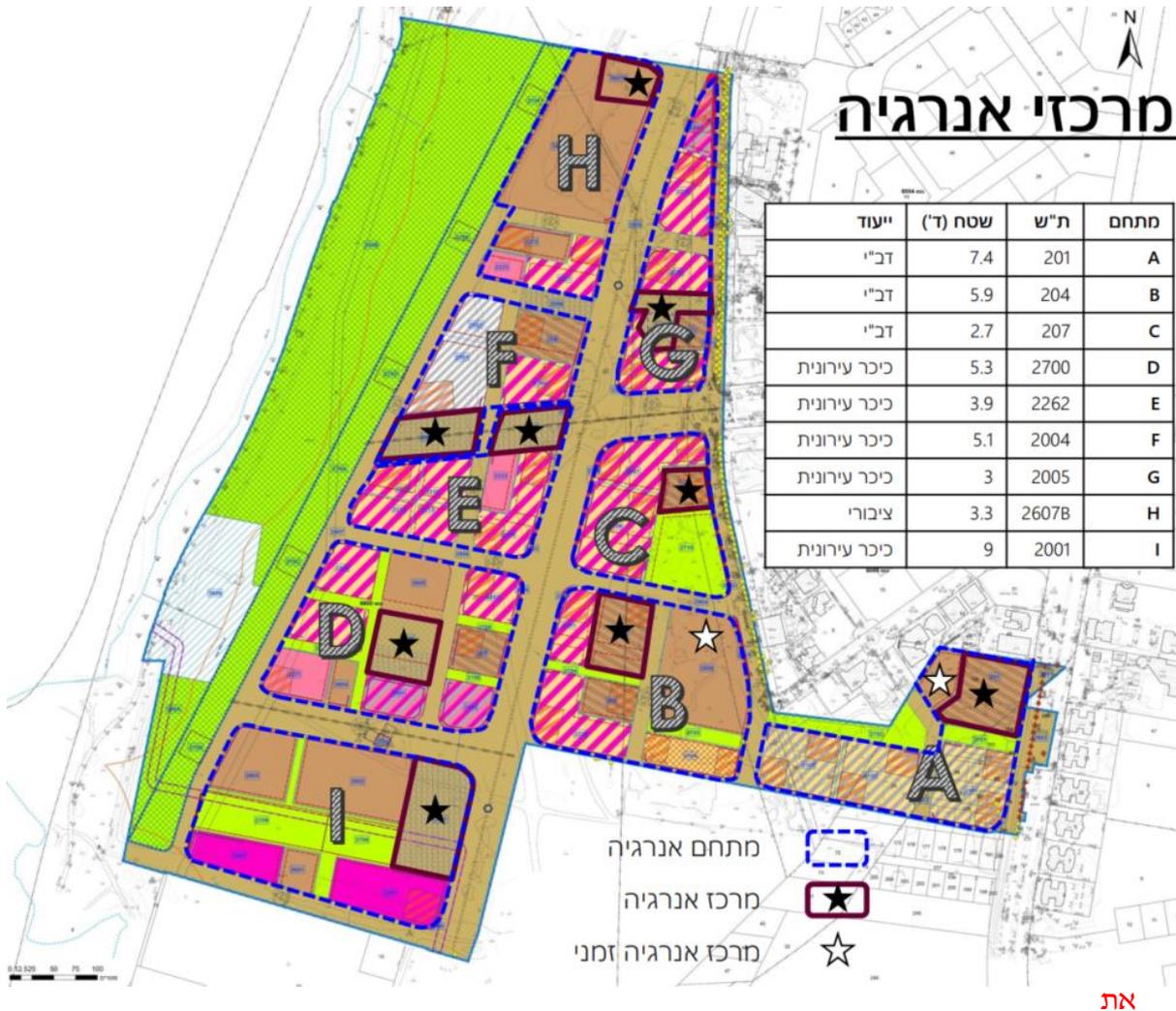
5.1 חשמל:

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

5.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- יב. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בוחנת את פוטנציאל ייצור האנרגיה הסולארית של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המיני הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-ולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת בטכנולוגיות אנרגיות מתחדשות.
- יג. ניהול ואגירת אנרגיה: התכנית קובעת אפשרות להקמת מרכזי אנרגיה למקבץ מגרשים, אשר תחייב התחברות של הצרכנים למרכז אנרגיה על מנת לאפשר ניהול והפעלה מרכזית של מקורות האנרגיה וחלוקתם. בכל מרכז אנרגיה תשולב מערכת ניהול במטרה לבצע אופטימיזציה של כל המקורות והצרכנים המחוברים למרכז על מנת למתן את הספקי צריכת השיא.

יד. מרכז אנרגיה: התכנית מציגה חלוקה לאזורים שישורתו ע"י מרכז אנרגיה (-"מתחמי אנרגיה"), וקריטריונים מנחים למיקום מרכזי האנרגיה. מיקום מתחמי האנרגיה ומרכזי האנרגיה המוצעים מסומן בנספח האנרגיה, בהתחשב במגבלות שונות (היבטים סביבתיים, יעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. **יש להוריד סימונים מהדב"י העירוני ולמחוק**



את

טו. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

טז. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים הת"ק יוקצו פרוזדורים ת"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").

יז. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

יח.

9. תשתיות אצירה ופינוי אשפה :

- ד. אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות רשת פניאומטית.
- ה. מתוכננת תחנת מעבר במרכז הרובע. התחנה משולבת עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד' שיאפשרו לייצר חזית פעילה לרחוב.
- ו. התכנון כולל היבטים סביבתיים למניעת מטרדי ריח, רעש וכד'.
- ז. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש.
- ח. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

10. תיאום תשתיות :

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

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו') :

- התכנית המוצעת נסמכת על תסקיר השפעה על הסביבה שנערך בתכנית המתאר המאושרת וכלל בין השאר :
 - ה. סקר מצב קיים שסייע בין היתר לשקלל חלופות תכנון שונות.
 - ו. תסקיר רחב ומקיף שכלל דיסציפלינות רבות – שימושי ויעודי קרקע, מאפיינים גיאולוגיים וסייסמולוגיים, הידרוגיאולוגיה וניקוז, אקלים ואיכות אויר, ערכי טבע, אקולוגיה וארכיאולוגיה, עודפי עפר, היבטים ימיים שונים, סיכונים סייסמיים, סמיכות לתחנת הכוח רדינג, רעש, תשתיות, ייצור אנרגיה מקומי, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, אופניים וחניה, קיימות, חזות, ונוף.
 - ז. מיטוב משטר זרימת רוח והצללה לכלל הרובע.
 - ח. סקרים היסטוריים לבדיקת פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום.
- על בסיס התסקיר המוזכר נגזרו הוראות ותנאים בנוגע לאיכות הסביבה אשר הוטמעו בתכנית המפורטת המוצעת וכוללות התייחסות לנושאים הבאים :
 - ט. **זיהום קרקע ומי תהום** - בהתאם להתייחסות רשות המים : הוראות התוכנית מתירות הקמת מתקנים לדיגום ולטיפול בזיהום מי תהום (התקבלו הנחיות להשלמת חקירת מי תהום); הגשת בקשה להיתר בנייה תהיה בכפוף לסיום פעולות החקירה, ובשטחים הרלוונטיים - בכפוף לסיום הפעולות לשיקום מי התהום, בהתאם לאישור רשות המים. לא נדרשת הגשת מסמך הגנה על מי תהום.
 - י. **אקלים** - התכנון הסתייע בבדיקות אקלימיות אשר סייעו לדייק את איכות התכנון. הבדיקות שנערכו נועדו למקסם את היקף חשיפת שמש הנדרש לקיום תשתית צמחיה ועצים, מאידך,

- בוצעו בדיקות שנועדו להבטיח צמצום הצללות על מבנים. בנוסף, נעשתה עבודה אשר מבטיחה את אפשרות פיזור אי החום העירוני וקיום טווח נוחות אקלימי ברחבי הרובע ע"י יצירת מסדרונות אוורור עירוניים, תוך הימנעות מסף רוחות חזקות מדי.
- יא. **איכות אויר** - בנוסף להשפעות מתחבורה המקור העיקרי המשפיע על איכות האויר בשדה דב הינו תחנת הכוח רדינג, זו צפויה להשפיע בעיקר על איכות האויר בקומות המבנים הגבוהות.
- יב. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חייץ פתוח רחב וגדול בין קו המים למגורים. עם זאת, בחלק המזרחי של התכנית יש להגביה באופן ניכר את מפלס הקרקע ביחס למצב הקיים, ולכן לא ניתן יהיה לשמר אזורים ערכיים שאותרו בשטח.
- יג. **נוף** – ביחס לשכונות הקיימות, נשמרו מסדרונות מבט אל הים. בתכנית אלמנטים נופיים ניכרים – הפארק החופי, פארק המסלול שישמר במידת מה את רוח המקום, מעברים ירוקים רבים מאוד להולכי רגל, חתכי רחוב משולבי צמחייה.
- יד. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.
- טו. **קיימות** – בצוות התכנון פעלו 2 יועצי קיימות אשר קיימו הליך מסודר של גיבוש נושאי הקיימות בחזית הידע של הדיסציפלינות השונות. נדונו והוטמעו הנושאים הבאים: בנייה בחומרי בנייה ידידותיים, התייעלות אנרגטית באמצעים פסיביים, מימוש אנרגיות מתחדשות ברובע, חיוב תשתיות חוסכות אנרגיה, מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, צמצום בפסולות בעת ההקמה, קידום תחבורה ברת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים, תקן חנייה 1 ליח"ד, עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב:

תכנית מתאר שדה דב אפשרה את הנגשת חזית הים לשכונות הגובלות ממזרח באמצעות רשת דרכים ושבילים לכיוון הפארק החופי ורצועת החוף. התכנית המוצעת מבקשת להדק את ממשק המרקם הבנוי כלפי הרשת המוזכרת על מנת להעצים את איכות השחייה במרחב הציבורי באמצעות כלים והוראות תכנוניות לרבות ארקדות, תשתית הצללות, והקפדה על משטר רוחות אשר יאפשר את צינון חלקי הרובע. עירוב השימושים, שטחי המסחר והתעסוקה ומגוון השטחים הפתוחים מתוכננים כחלק מחייב מאזורי פעילות בדגש על קומות הקרקע ומטרתם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. בתכנית מרכז הרובע נמצא חלק משמעותי מהחזית המערבית הגובלת בים. חזית הים עוצבה תחת הנחיות מיוחדות כולל הגבלת גובה, יעוד מגרשים לשימושי מלונאות תוך יצירת תמהיל סוגי מלונות באזור חשוב זה, יצירת רצף תכנוני של חזית הים, הממשיך לתחום התכנית הצפונית, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

3. בינוי:

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

שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבן, שכנים, מטיילים ויוממים.

- בתחום מרכז הרובע מוצעים 16 מגדלים בני 25-45 קומות ו-18 מגדלים בני 18-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול, איינשטיין, שדירה מס' 3 ורח' הים. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריט התכנית מסמן בצורה מחייבת את מיקום המגדלים תוך הותרת גמישות מסוימת לשלב תכנית עיצוב אדריכלית והיתר.
- תמהיל הבינוי המרקמי והמגדלי עוצב תוך בחינת המופע לאורך השדרות והרחובות העיקריים. הוחלט על עיקרון בניית דופן הרחוב ע"י בנייה מרקמית ומיקום מגדלים בנסיגה לתוך פנים המבן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

4. שטחים פתוחים:

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

התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:

- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור-בשטח של 64.05 דונם
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבונים במגרשי מגורים.
- פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.
סך השטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתוכנית מרכז הרובע - כ-92.2 דונם.

מבנים ושטחים בעלי ערך היסטורי

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

תכנית עיצוב אדריכלי:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקנה מידה 1:250, אשר תתייחס לנושאי קיימות, עיצוב, בינוי, ותפעול, על פי הנחיות מהנדס העיר לתכניות העיצוב.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

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

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

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

במסגרת התהליך התקיימו 4 מפגשי עדכון הציבור :

1. ב-6.4.22 התקיים מפגש בנושא **תנועה ותחבורה**, במסגרתו נדונו הנושאים :
 - תכנית המתאר מפורטת ביחס לשלד העיקרי- מערך רחובות, שטחים פתוחים
 - חזון התחבורה במרחב – העדפת כלי תחבורה ציבוריים וזעירים
 - מערך התחבורה הציבורית (אוטובוסים, רק"ל)
 - הליכה ברגל ושבילי אופניים
 - חניית כלי רכב ואמצעי תחבורה אחרים
 - פריקה וטעינה
2. ב-28.4.22 התקיים מפגש בנושא **בינוי ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות**, במסגרתו הוצגו הנושאים :
 - השלד העירוני, חיבור לרצועה החופית, חיבור לשכונות הקיימות
 - השימושים השונים, היקפיהם בתכנון המוצע
 - עקרונות עיצוב מחייבים
 - קיימות וסביבה : ניקוז, אנרגיה, מים אפורים, רוחות, חום, שטחים ירוקים
3. ב-31.5.22 התקיים מפגש בנושא שטחי ציבור, במסגרתו הוצגו הנושאים :
 - פרוגרמה לשטחי ציבור
 - מיקומי וסוגי בתי ספר
 - סוגי מוסדות הציבור המתוכננים
4. ב-9.11.22 התקיים מפגש בנושא דיור, במסגרתו הוצגו הנושאים :
 - מגוון פתרונות דיור
 - דיור בהישג יד במגרשים עירוניים
 - היקפים ופריסה של פתרונות הדיור

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

איחוד וחלוקה

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

הוחלט לאפשר לבעלי הזכויות ברובע כולו להגיש בקשות לריכוז זכויותיהם בכל אחד משלושת המתחמים הכלולים ברובע. זאת בכפוף להצהרת רמ"י כי בבחירה כאמור לא יהיה כדי לפגוע בשוויון היחסי של

הזכויות. מנגנון זה לריכוז זכויותיהם של בעלי המקרקעין, כמו גם אופן יישומו הלכה למעשה, אף קיבלו ביטוי מפורש במסמכי התכנית המאושרת למתחם אשכול (תמ"ל 3001), כחלק ממסמך טבלאות האיזון. בנסיבות אלה, על התכנית להקפיד ככלל על הלימה להוראות תכנית אשכול אשר יש בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין, ובכלל זה להוראות כאמור שנקבעו ביחס לתקני החניה, באשר כל שינוי בהן עלול להפך את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

תכנית זו הינה אחת משלוש תכניות מפורטות בהמשך לתכנית המתארית תא/4444 והיא מהווה תכנית 'איחוד וחלוקה' ללא הסכמת הבעלים. במהלך זמן הכנת טבלאות האיזון הוגשו בקשות לריכוז זכויות והחלפת זכויות בין בעלים שונים ורשות מקרקעי ישראל. כמו כן, הועברו בקשות על ידי אגף הנכסים של עיריית תל אביב-יפו. לאור מכלול הבקשות נערכה הקצאה לפי הקבוצות שהתגבשו והפרדת בעלויות ככל הניתן.

השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב הנכנס נגזר ממסמך עקרונות השומה ומטבלת ההקצאה של תכנית המתאר, והמועד הקובע לערכי שווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו סוף שנת 2022. על פי העקרונות וטבלת ההקצאה והאיזון המהווים חלק ממסמכי התב"ע ובדומה להקצאה שנערכה בתכנית אשכול, עקרונות ההקצאה יהיו כדלקמן:

- לפרטיים יוקצו ככל הניתן בנייני מגורים (הכוללים בד"כ קומת קרקע מסחרית).
- למנהלי הגוש הגדול יוקצו ככל הניתן שימושי מגורים.
- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י העירוני נרשמו ע"ש העירייה והוקצו מתחת לקו.

עד לפרסום התכנית להפקדה, ביחס למגרשים שיוקצו לחלקה 204 - ניתן יהיה לשנות את טבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם להחלטת בית המשפט, וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו הפרטיים.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע (עיקרי+ שירות)	ממצב קיים (עיקרי+ שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות למגורים
769,930	769,930	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות למסחר
65,068	65,068	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות

147,555	147,555	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות למלונאות
87,660	87,660	מ"ר	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
1,070,460	1,070,460	מ"ר	
45	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
161	לא נקבעה הגבלה	מטר	
85%	80%		תכסית תת קרקעית מקסימלית
8,449	לא חושב בתכנית המתארית		מקומות חניה (ללא החניון הציבורי)

זמן ביצוע:

20 שנה מאישור התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-09151508	שם התכנית רובע דב-מרכז הרובע- תא/4444/1	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל וינד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
מ62(א)(ג), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + 62(א)(א), (2), (3), (4), (5) ו-19.	תכנית איחוד וחלוקה המפרטת את תכנית שדה דב תא/4444 קובעת הוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאח
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
היעודים המבאיימים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר	שימושים
שימושים תואמים את תכנית המתאר	קביעת שטחי בנייה
<ul style="list-style-type: none"> סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר. 1,700 חדר מסחר(רק בסחיר): 65,068 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הבניה קבועים בטבלה 5 ונסמך מס' 1 להוראות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> מגורים: 769,930 מ"ר יחיד: 7,128 מלונאות: 87,660 מ"ר. 1,700 חדר מסחר(רק בסחיר): 60,220 מ"ר תעסוקה: 147,555 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 2,275 מ"ר סעיף 4.92 א' כיכר עירונית: <ol style="list-style-type: none"> בכל כיכר עירונית תותר הקמתו של מבנה קניסוק אחד בלבד בהיקף בנייה כולל שלא יעלה על 50 מ"ר וזאת מכוח תכנית מפורטת. בכיכר איינשטיין ומעל החניון התת קרקעי בתא שטח

	<p>3001 בלבד, תותר הקמתם של עד 2 קיוסקים בהיקף כולל של עד 50 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 4.11.12 שצ"פ: שטחים מותרים לבניה ברוטו: סך כל השטחים המותרים לבניה ברוטו מעל הקרקע ומתחת לקרקע לא יעלה על 1% משטח כל מגרש. • סעיף 4.10.2 מארק גן ציבורי: 3. שטחי הבניה ברוטו המותרים: סך כל שטחי הבניה ברוטו בפארק המסלול ובפארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר. מספר מוקדי המסחר והתרבות בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבינוי לכל מוקד פיתוח בפארק החופי ופארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח ההצללות במוקד. • הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
כלל הזכויות התת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות	<ul style="list-style-type: none"> • הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקרי ושירות יחיד) עבור מתקנים הנדסיים כגון: ניהול נגר, אצירת אשפה וייצור ואגירת אנרגיה. • הערה לטבלה 5: בנוסף לשטחים המפורטים לעיל, במסגרת התכנית המפורטות יקבעו זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. • הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעודים בהם הותרו שימושים בשתי קומות המרתף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרפאות, מתקני ספורט. • הערה לטבלה 5: תותר תוספת 6 מ"ר שירות תת קרקעי על כל יחיד לצורך מחסן דירתי. • הערה לטבלה 5: שטחי שירות בהיקף של 2 מ"ר לחניה דו-גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית. • סעיף 6.27, ד, תכנון חניונים: כל החניות תהינה תת-קרקעיות. מספר מרתפי החניה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים
<ul style="list-style-type: none"> • מספר הקומות וגובה הבינוי פורטו בטבלה 5 תוך הפרדה בין בניה מרקמית למגדלית. • נקבע גובה מזערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית). • גובה הבניה תואם את הוראות תכנית המתאר 4444. 	<p>מאפשרת גמישות במספר המבנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: א. בניה מרקמית המאופיינת בבינוי מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. ב. בניה מגדלית המאופיינת בבנייה גבוהה מעל 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. קובעת הגבלת גובה בהתאם לסעיפים הבאים: • בסעיף 4.2.2: גובה שורת הבינוי הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. • בסעיף 4.6: גובה הבינוי המרבי בתא שטח מס' 2501 לא יעלה על 30 קומות. • בסעיף 4.9-4.10: גובה הבינוי בכיכר עירונית/שצ"פ/פארק לא יעלה על 7 מטר. 	קביעת גובה הבנייה
+ גמישות בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5) לחוק	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.2 קווי בניין: 	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני

<p>נערכו הוראות עיצוב ובינוי מפורטות בהתאם לדרישות התכנית המתארית המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>א. בחזית מגרשים הגובלים בדרך בניה קו בניין 0 מחייבת, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברציפות.</p> <p>ב. בצדי מגרש הגובלים ביעודים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0.</p> <p>ג. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איינשטיין ואבן גבירול יהא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכניות מפורטות.</p> <p>• סעיף 6.2 תבסית:</p> <p>א. התכנית מעל פני הקרקע במגרשים סחירים לא תפתח מ-45%.</p> <p>ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני.</p> <p>• סעיף 6.3 סתיו (קולונדות):</p> <p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <p>• סעיף 6.3 חזית מסחרית:</p> <p>בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנות בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית.</p> <p>• הצרות פנימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים או שימושי ציבור כגון חצרות גני ילדים ומעונות יום. בכל בלוק עירוני תתאפשר חצית של הולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. ירשמו זיקות הנאה למעבר הציבור להבטחת הוראה זו.</p> <p>• סעיף 6.14: א. תא שטח 2607</p> <p>תא שטח זה יתוכנן עם מעבר ציבורי ברוחב שלא יפחת מ-6 מ', אשר ישמש חלק מרשת השבילים של הרובע, לצורך הבטחת קיום רשת הצירים הירוקים בכיוון מזרח-מערב</p> <p>1. אופן שילוב אלמנט מגדל הפיקוח בתא שטח 2002 יבחן במסגרת התכנית המפורטת</p>	
<p>• התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבור הפתוחים במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62א(א)(ג) לחוק.</p> <p>• כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.</p>	<p>• תכנית המתאר קובעת במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של פארק/גן וכיכר עירונית בשטח של -179.811 דונם.</p> <p>• קובעת את השימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, חניונים תת קרקעיים בביכרות ומתקנים הנדסיים.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי</p>
<p>• התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת איחוד וחלוקה ומגדילה את שטחם ע"י יעודים סחירים.</p> <p>• התכנית הקצתה מגרשי דב"י עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם להוראת תכנית המתאר</p> <p>• התכנית מקצה 28.084 ד' עבור דב"י עירוני ו-3.016 ד' עבור דיור מיוחד עירוני (דיור מוגן).</p>	<p>• תכנית המתאר סימנה במתחם מס' 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 62.37 דונם וקובעת שימושים</p> <p>• בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ'. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחם מס' 2 תוקצה קרקע לטובת דב"י עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים נפרדים וזאת בחיקף שלא יפחת מ-28.025 ד'.</p> <p>• הערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יח"ד מיוחד עירוני.</p>	<p>קביעת הוראות למבני ציבור</p>

	תקן חניה מרוגריסיבי	הוראות למרכיבי תחבורה
<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר</p> <p>+ התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושר בתכנית המתאר באופן מפורט והקצאת שטח להרחבת דרך ע"ח מגרשים סחירים להרחבת שדרות אבן גבירול ורח' 2040.</p>	<p>תקן חניה מרוגריסיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.27 א. תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מירבי מופחת ופרוגריסיבי שיקבע לעת התכנון המפורט, ולאור התקדמות השלמתן של התשתיות התחבורתיות. <p>רחובות</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך מטרת התכנית סעיף 2.1: תכנית זו הינה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק החופי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התוחמות את הבלוקים העירוניים, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> מתוך דברי החסבי: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתח"צ, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר ממדרכות רחבות ונוחות להולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי התכנית ולצמצם את התנועה הממונעת ברובע. במרכז של התכנית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. סעיף 6.7 תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <ul style="list-style-type: none"> א) חתכים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כיבוי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רוחב מוערי נדרש למעברים להולכי רגל ולאופניים. ד) הצגת הפרטנות למעברים עיליים ותת-קרקעיים. 	<p>איכות סביבה</p> <p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> תכניות מפורטות יכללו הנחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שלביות ביצוע התכנית, השלכות הפיתוח בכל אחד מהשלבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. מניעת מפגעים בעת ההקמה מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי. הפארק החופי: <ol style="list-style-type: none"> באזורי הפארק החופי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, התכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטיחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ואו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. בתכניות המפורטות תינתנה הנחיות לשמירת מבטים לים ולשמירת זכות מעבר לציבור לכל חלקי הפארק החופי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקעים לחים שיוקמו באופן יזום. אקולוגיה: תכניות מפורטות יכללו הנחיות: לביצוע סקרים מפורטים ומיפוי של גאופיזיים מוגנים ומיני צמחים נדירים, ולאייסוף זרעים של מינים חד-שנתיים הנמצאים בסכנת הכחדה. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכניות הסמוכות למתקני תשתית ומפגעים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג
<p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חו"ד סביבתית (מהווה אחד ממסמכי התכנית נספח מס' 18) אשר עונה על הוראות סעיף 6.1 ב. בתכנית המתאר שמהווה תנאי להפקדה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>בנספח מס' 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 ההולמות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאופיזיים:</p> <p>איסוף גיאופיזיים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימור":</p> <p>פיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית ונערך בימים אלו ע"י הערייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p>		

	<p>והמתקן לוויסות לחץ גז ומדידה שבשטח התחנה (PRMS), תחנת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לוגיסטי וכי יבדקו ויוצגו השפעות סביבתיות חיצוניות שיכולות להשפיע על התכנית. לא תתאפשר שהיית אוכלוסייה בסיכונים האמורים עד לאחר פינוי המפעלים.</p> <p>בניה ירוקה סעיף 6.8:</p> <p>1. כל תכנית מפורטת תכלול הוראות מחייבות להגשמת החזון לקיימות תוך התייחסות בין היתר להיבטי אנרגיה, מים, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בנייה ירוקה, ניהול גזר ופסולת.</p> <p>2. יעילות ארגונית: התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות יתוכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישר מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי ניקוז וניהול מי נגר (נספחים מספר 11). בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מסי 1 להוראות התכנון – (טבלת חובות לעמידה ביעדי תכנון מינימליים מחייבים) פורטו דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות תמ"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב (נספחים מספר 9-10), ושולבו הוראות בנושא 6.8, 6.10, 6.11. ההולמות את הנדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות (נספח מסי 12). 	<p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. התכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"א 1 ו/או הנחיות מינהל תכנון, המאוחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקוז המפורט יוכן על ידי יועץ ניקוז ו/או הידרולוג בקניימ שלא יפחת 1:1250 וייתייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו יעילי נספח ניהול גזר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול גזר לא יכלול מוצא ניקוז לים נוסף על המוצא הקיים המסומן בנספח ניהול גזר של תכנית זו.</p> <p>11. הוראות תכנית מפורטת יקבעו חובת חותרת שטח פנוי מבינוי על ותת-קרקעי בכל מגרש. בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול גזר.</p> <p>ביוב ומים: ראו הוראות בסעיף 6.28</p>	<p>תשתיות</p>
<ul style="list-style-type: none"> תא שטח מסי 2005 יסומן ככיכר עירונית בליווי סימבול אתר עתיקות. הוראות לבניו שולבו ביעוד כיכר עירונית וזאת לאחר תיאום עם רשות העתיקות. 	<p>בטבלה 3.1 מופיע סימון של אתר ארכיאולוגי בתא שטח מסי 2211</p>	<p>עתיקות</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר – לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף
סעיף קטן (א2)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א3)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים שחירים בלבד

סחירים בלבד ללא שינוי בהיקף הזכויות המאושרות		
התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
הוראות התכנית כללו פירוט מרכיבי הבינוי והעיצוב בהתאם להנחיות התכנית המתאית.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
זיקות הנאה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		8.6.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		8.6.2022

2017 | ברעם

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

211373\2021

3\369\2021

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
 - השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
 - בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
 - סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 148

- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

תנאים להפקדה בפועל:

5. מתווה הדיור: נחתם הסכם בין רמ"י לעיריית תל אביב-יפו בדבר המתווה לדיור להשכרה. ההסכם כולל שיווק של 1675 יחידות דיור להשכרה, במסגרת התכנית רובע שדה דב מרכז ורובע שדה דב צפון. מחציתן של יחידות דיור אלה, יושכרו במחיר מופחת כהגדרתו בהחלטות המועצה, העומד על 80% ממחיר השכירות באותו אזור. על יחידות דיור אלו, יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. יש להוסיף בהוראות התכנית את עקרונות ההסכם ובנוסף לציין בהוראות כל תכנית בנפרד את מספר יחידות הדיור להשכרה הרלוונטיות לאותה תכנית, וכן את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות.

6. איחוד וחלוקה – טרם הפקדה בפועל יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. במידה ותיקון הטבלה יידרש בשל החלטת בית המשפט- בהליך המתנהל בין מנהלי הגוש הגדול לבין המדינה לגבי הקצאת המגרשים, והשינוי לא ישפיע על בעלים אחרים בתכנית, לא יידרש דיון נוסף בועדה.

7. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית.

8. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים.

יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.

9. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
10. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.
11. יש לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיורית בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
12. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
13. אישור רשות המים
14. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
15. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.

16. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
17. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
18. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
19. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
20. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23'ב' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון :

אורית ברנדר : התכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ועקרונותיה אושרו להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו.

אדריכל מיכאל וינד : מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת.

אדריכל יאיר אביגדור : מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת.

יוני צירניאבסקי (שמאי) : לכל תוכנית יש טבלת איזון עצמאית משלה. חלק גדול מהבעלים התאגדו בקבוצות ובהתאם לכך הוקצו המגרשים. לפרטיים הוקצו מגרשים למגורים בלבד, למדינה הוקצו מגרשים לכל השימושים, למדינה ולעירייה הוקצו מגרשים למלונאות. למדינה שרשומה בחלקה 204, מנהלי הגוש הגדול, הוקצו מגרשי מגורים. לעירייה הוקצו ככל הניתן מגרשי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות. מגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבוניים הוקצו מתחת לקו, מיועדים לרישום על שם העירייה.

חיים גורן : מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : הכוונה שבטבלת האיזון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה, כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה כעת, וזאת בעקבות משא ומתן שמתנהל בין מנהלי הגוש הגדול למדינה, זה יכול להשפיע אך ורק על הקצאה של המדינה וחלקה, 204 בלי השפעה על הפרטיים והעירייה.

חיים גורן : עקרונות ההקצאות לצרכי ציבור ודב"י חלים על כולם?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : כן. בנוסף לכך, בכל תכנית יש מגרש אחד שבו יש עירוב של בעלות כתוצאה מזה שלא ניתן להקצות לבד בכל מצב, יש מגרש מושע בכל תכנית.

אבירם בר עקיבא (מהנדס חשמל ומכונות, יועץ אנרגיה) : המטרה של מרכזי האנרגיה היא ליעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי הצריכה של כל מתחם אנרגיה, כאשר נבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן : יש הדמייה?

אבירם בר עקיבא : זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים ששביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא גמיש מבחינת טכנולוגיות : מדובר על מתקן אגירה, מתקן מיזוג אוויר מרכזי, חימום מים מרכזי ומתקן קוגנרציה, במידה ויגיע גז טבעי.

חיים גורן : זה רשום בבעלות נפרדת? איך נעשה רישום הבעלות של מרכזי האנרגיה?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : הנושא של הרישום הוא נפרד, עדיין יש דיונים על שם מי זה יירשם חיים גורן : מי אמור לנהל את זה?

גילי טסלר : עיריית ת"א היא בחזית הטיפול במשבר האנרגיה ויכולה לקחת את הנושאים האלה, הדברים עדיין בדיון. בכל מצב תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו, בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב (יועצת תשתיות רטובות) : תוכנית המתאר הנחתה לעשות שימוש במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן לראות, בתחום תכנית מרכז הרובע.

בשלב הראשון יהיה פיילוט כדי להשקות 20 דונם של גינון בחלק הדרומי של הפארק החופי.

חיים גורן : המטרה לנצל את מי הנגר?

חגית ברב : לא, מדובר במים אפורים בהירים, שהם מים שמגיעים מכיורים ומקלחות.

אודי כרמלי : מים אפורים הם מים שניתן להפוך אותם בתהליך ביולוגי למי השקיה.

חגית ברב : הבריכות הן חלק מהפיתוח הנופי.

הילה ירושלמי : מקריאה את חוות דעת הצוות : הצוות ממליץ לאשר את הפקדת התוכנית בתנאים :
מתווה הדיון : מבקשים לוודא שנוסף הפירוט בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א

לרמ"י -יחידות הדיור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה. כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית שדיור בר השגה יהיה לפי הנחיות עירוניות. בנושא איחוד וחלוקה: בהתאם לנאמר, עד לפרסום התוכנית להפקדה ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 וזאת ללא שינוי במגרשים שהוקצו לבעלים פרטים או לעירייה. בנושא מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התוכנית בהתאם לשני שלבי המימוש, מבקשים לפרט את התכנון, מס' יחידות הדיור, כמות המים להשקיה, סעיפי גמישות שיאפשרו לממש את הנושא, והטמעת הוראות משרד הבריאות.

נספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו, ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. בנוסף, להסיר את הסימון בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H, לתקן את מסמכי התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות. במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת ולהוסיף בטבלה 5 זכויות בניה בתת הקרקע עבור השימוש הזה, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62 א' 18.

להציג התייחסות של התוכניות להוראות תמ"א 35 תיקון 4. להוסיף הוראות המאפשרות חניות תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דירורים: כמות הדירורים המותרת היא עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מ"ר, הדירורים יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ: מה זה דירורית?
אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת, שמטרתה לאפשר מגורים להורה מבוגר או לנער מתבגר. היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

הילה ירושלמי: מבוקש שיירשם בתוכנית שהדירורים יוקמו בשלב הקמת המבנה ויוספו הנחיות לפי המדיניות העירונית לנושא דירורים.

אודי כרמלי: היות ומדובר במוצר חדש אנו נגיע לוועדה עם מדיניות.
הילה ירושלמי: לנושא חצרות מוסדות חינוך מבקשים לתקן שהקירוי לא יהיה כחלק מזכויות. מבוקש לקבל כתנאי להפקדה את אישור רשות המים.
תכסית מותרת בשתי התוכניות: מבוקש לתקן ל-20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה. להוסיף את תכנית 15 לרשימת התוכניות החלות.

הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש. תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות גורמים עירוניים.

תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכים התוכנית עם היועצות המשפטיות של הוועדה המקומית. תנאי לאישור סופי של התוכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

אישור תוכנית בוולחוי"ף: דיון בוולחוי"ף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות. בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצויינו בהחלטה הקודמת בוועדה: יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בינוי, סקר עצים. נושאים אלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי ססלר: התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית, אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דירורים: לעניות דעתנו, לא כל דירה רוצה דירורית זו אופציה שקיימת להם. אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה את הדירורית בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיור ייקבעו לדירות להשכרה. אנו בדברי הסבר מפנים להסכם שקבע 1675 יחידות דיור להשכרה מחלקה של רמ"י, סך של 25 אחוז מסך הדירות שהמדינה מקבלת. עדיין לא ידוע המספר המדויק- זה תלוי בהסכמות עם מנהלי הגוש הגדול לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים, רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה. אנו לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמניים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד סימון מרכז אנרגיה במתחם H במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה. אנו מבקשים לכלול את זה, אחרת לא ניתן יהיה לנהל אנרגיה באותו מתחם. קירוי חצרות ציבוריות: לעניות דעתנו צריך לקבוע שאינן בקירוי מלא כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי, הקירוי צריך להיות חלקי.

מאיה נורי: כיצד התוכנית תשפיע על הרוח בשכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ: האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?

מלי פולישוק: מקו המים עד קו הבניין כמה מטר? מהפארק עד אבן גבירול כמה מטר? יש מצוק? האם נבדק עניין הצונאמי? איך מתחבר כביש 2 מבחינה תנועתית?

חיים גורן: איך בונים מערכות לניצול הנגר?, איך אנו מייצרים זהות מיוחדת וייחודית לשכונה?

אודי כרמלי: מדובר בהקמת עיר חדשה, חד משמעית תהיה פה קהילה. במתחם TLV גם היו חששות ואנו רואים שהתבססה שם קהילה חזקה בעיר. אין לי ספק שיוקם מערך קהילתי חברתי אחר ממה שאנו מכירים. הכוונה כאן לייצר מקום מגוון מאוד.

הילה ירושלמי: לגבי דברי ההסבר אין חילוקי דעות, אנו חלוקים לעניין ההפניה להסכם או פירוט הנקודות החשובות בהסכם. אנו מבקשים לכלול את כל תוכן ההסכם וזה חשוב משתי סיבות: 1. הנגישות של המידע לציבור- כאשר יש רק הפניה, התוכן אינו נגיש לציבור.

2. ברמה העירונית אנו נצטרך לעקוב אחר זה, וקשה לאכוף כאשר יש רק הפניה להסכם, במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד. לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. להבהרה- מדובר בהוראות ההסכם עצמן ולא בעקרונות.

לנושא הדיוריות: יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר הראשון ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב. אודי כרמלי: אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיוריות, אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי: מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא יידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו- הכוונה היא שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל ואת הפיזור של יחידות אלו

לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H: זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מתחם H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה, זהו מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות שמדובר בקירוי לא מלא, שאינו מצריך זכויות בניה אורית ברנדר: לשאלה על ההשפעות האקלימיות- נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה כדי לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר. גילי טסלר: המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.

אורית ברנדר: מבחינת בדיקות תחבורתיות נעשו הרבה בדיקות, החל מתסקיר שלם. יש קישוריות בין השכונות. נעשתה התאמה לצונמי. המגרשים הם בעירוב של בניה נמוכה וגבוהה.

הילה ירושלמי: מבקשים להוסיף לחו"ד צוות אישור סופי של אגף הנכסים כתנאי להפקדה טלי טסלר: אני לא רואה בעיה עם להפנות להסכם. דורן ספיר: אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מתווה הדיור- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיור להשכרה הכולל גם יח"ד להשכרה במחיר מופחת עפ"י התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנוסף יש לציין בהוראות כל תכנית את ההנחיות התכנוניות הרלוונטיות. יש להוסיף הערה בטבלה 5 בתקנון התכנית לפיה חלק מיחידות המגורים יקבע כדירות להשכרה.
2. איחוד וחלוקה – יש לקבל אישור סופי של תחום מקרקעין לנושא איחוד וחלוקה. עד לפרסום התוכנית להפקדה, ניתן יהיה להמיר מגרשים שיוקצו למדינה, במגרשים שיוקצו למדינה בחלקה 204 (מנהלי הגוש הגדול), זאת ללא שינוי במגרשים שיוקצו לבעלים פרטיים.
3. מים אפורים: מבוקשת השלמת מסמכי התכנית בהתאם לשני שלבי המימוש. יש לפרט את מס' יח"ד, כמות המים להשקיה וסעיפי גמישות עבור כל אחד מהשלבים. הערות משרד הבריאות: נושא מערכת מים אפורים בבדיקה מול משרד הבריאות. יש להטמיע השלמות בהוראות התכנית, ככל הנדרש בתיאום עם היועצת המשפטית לועדה המקומית.
4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים של מתחמי אנרגיה. יש לעדכן את הוראות התוכנית בנוגע לדרישות מרכזי האנרגיה, פיזורם והנחיות למיקומם הסופי בתכנית התשתיות והפיתוח. יש להסיר סימון מרכזי אנרגיה במגרשי דב"י ולהסיר מגרשים המסומנים כמרכזים זמניים. יש לתקן את מסמכי התכנית ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות ולתקן את יעוד הקרקע בהתאם לפי הצורך ונוהל מבא"ת ובנוסף להוסיף בטבלה 5 לתקנון זכויות בניה בתת הקרקע עבור שימוש זה, וזאת בהתאם לסעיף 62א(א)(18) לחוק התכנון והבניה.
5. להציג התייחסות התכנית להוראות תמ"א 35 תיקון 4.
6. להוסיף הוראות המאפשרות חניה תת קרקעית למשאיות במגרשים ביעודים תעסוקה, מלונאות.

7. לפרט בנושא הדיוריות: כמות הדיוריות המותרות- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדיוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דיוריות בשלב מאוחר למתן תעודת גמר לבניין.
8. חצרות מוסדות חינוך- לעדכן את נושא הזכויות עבור קרוי חצרות.
9. אישור רשות המים
10. תכסית: שטח על קרקעי ותת קרקעי פנוי מבניה, לרבות ריצוף מחלחל: 20%.
11. הוספת תכנית ע"1 לרשימת התכניות החלות.
12. הוספת סעיף בהוראות התכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתכנית העיצוב והפיתוח למגרש.
13. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
15. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
16. אישור התכנית בוולחוף- יתואם לאחר אישור הפקדה בפועל.
17. אישור סופי של אגף נכסים למסמכי התוכנית.

יש לציין כי בהתאם להחלטת הועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן:

- חוות הדעת תחבורתית: אושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 18.9.2022.
- השלמת והטעמת הערות בנוגע לניהול נגר: מסמכי התוכנית עודכנו בהתאם להחלטה שהתקבלה בישיבה בנושא מיום 12.9.2022.
- בינוי: הוטמעו בהוראות התכנית עיקרי ההנחיות לתכנית העיצוב האדריכלי ע"פ מסמך הנחיות מה"ע.
- סקר העצים: הנחיות פקידת היערות הרלוונטיות לרמת תב"ע הוטמעו במסמכי התוכנית.
- שטחי ציבור: ההנחיות וחווה"ד שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי, הוטמעו במסמכי התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק