

התוכן
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
דיון בהפקדה (2)

מס' החלטה
10/05/2023
8 - - 23-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר\ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה

גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב בשביס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר תא/4444





מצב מאושר תכנית תא/4444

מצב מוצע תכנית תא/4444 2

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
87-93, 109, 126, 273-275, 277-278, 282, 293-294	94-108, 121, 127, 279-281	חלק	מוסדר	6632
9	10	חלק	מוסדר	6883
2		חלק	מוסדר	6884
16, 37, 77, 82, 204, 207	14-15, 75-76, 78-81, 83, 206	חלק	מוסדר	6896
6, 9, 23		חלק	מוסדר	6900

שטח התכנית:

393.596 דונם

מתכנן:

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם:

רשות מקרקעי ישראל

בעלות:

מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023 8 - - 23-0008	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת חשמל הכולל מיכלי דלק. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא בשלבי קדם פיתוח להנחת תשתיות ודרכים.

מדיניות קיימת:

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

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, שצ"פ, פארק וגן ציבורי, כיכר עירונית, דרכים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות. שטח התכנון: כ-394 דונם זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 4,028 יח"ד וכ-1,320 חדרי אכסון מלונאי
- 373,615 מ"ר מגורים, ובנוסף 40,410 מ"ר דב"י עירוני
- 82,940 מ"ר מלונאות
- 23,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מבני ציבור
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע:

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלוש תכניות ברובע שדה דב המפרטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). 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 המבוסס 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 – הרחובות מקבילים לים או ניצבים אליו. רשת הרחובות מרובת צמתים ומאפשר מגוון אפשרויות הליכה בשכונה.

בתכנון רחובות השכונה הושם דגש על החוויה העירונית של הולך הרגל. לאורך כל הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף לכל אורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. לכל העצים חובת הקמת בית גידול גדול 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 בהם הבינוי מאורגן סביב חצר משותפת. מגרש המגורים מורכב משלושה טיפוסים בינוי – בנייה מרקמית עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ומגדלים בגובה משתנה של עד 22 ושל עד 39 קומות במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים בכיוון מזרח-מערב.

מגוון סוגי דיור: הבינוי כולל מגוון סוגי יחידות דיור, במטעד 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, דיירות, 350 יחידות דיור מוגן לקשישים, 983 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, ו- 300 יחידות לדיור מיוחד ציבורי.

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

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף ימה של העיר.
- פארק המסלול בשטח כולל של כ-24 דונם העובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהתקיים בשדה התעופה. הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות המשותפות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- חצרות משותפות פתוחות לציבור בלב הבלוקים העירוניים.

מטרות התכנון:

- פירוט תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התכנית הראשית").
- 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.
- פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד דב"י עירוני. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן.
- פירוט זכויות בנייה למסחר בהיקף של כ-23 אלף מ"ר מסחר, זכויות בנייה לתעסוקה בהיקף של כ-29 אלף מ"ר תעסוקה וזכויות בנייה למלונאות בהיקף של כ-83 אלף מ"ר.
- קביעת תמהיל יחידות הדיור הסחירות ל: 25% יח"ד קטנות, 25% יח"ד בינוניות ו-50% יח"ד גדולות.
- פירוט זכויות לשטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות בינוי לגביהם.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

8. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לחצרות המשותפות.

9. קביעת קווי בניין.

10. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור לשהייה ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

11. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה המבנים וגובה קומה מינימלי ומירבי.

12. קביעת הוראות בינוי לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח

13. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.

14. קביעת הוראות לשימוש במערכת אצירה ופינוי פסולת באופן פניאומטי ומחזור אשפה

15. קביעת הוראות המאפשרות שימושים זמניים.

16. סימון מבנים לפינוי והריסה.

17. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה.

18. 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.

19. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פירוט יעדים/שימושים:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,765.37	0.70
דרך מאושרת	100,234.98	25.47
ככר עירונית	438.38	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	29,493.63	7.49
מגורים ומסחר	29,404.8	7.47
מגורים מסחר ותעסוקה	48,717.76	12.38
מלונאות (אכסון מלונאי)	12,339.58	3.14
תעסוקה	1,943.95	0.49
פארק / גן ציבורי	156,471.32	39.75
שטח ציבורי פתוח	11,792.73	3
סה"כ	393,602.49	100

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

נתוני מגורים:

סך יחיד: 4,028 - 3,279 סחירות + 449 דב"י עירוני + 300 דיור מוגן.

צפיפות: ממוצע 42 יחיד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליחיד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

מספר יחיד קטנות ששטחן 35-60 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יחיד בינוניות ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820

מספר יחיד גדולות ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: 9 עד: 40

גובה: 40 עד 150 מטר

תכסית: תכסית על קרקעית מינימלית 45%, תכסית מקסימלית 80%

תכסית מקסימלית תת קרקעית: 80%

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

מגדלים בגובה 20-22 קומות: 18

מגדלים בגובה 40 קומות: 6.

קווי בניין:

קווי בניין 0 כלפי רחובות, שבילים

לכיוון שצ"פים 5 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.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות ניצבים בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. 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.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057-תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

רחובות אלה ממשכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון מרכז העיר.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש. מדובר על רחוב עירוני ראשי. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניות ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. כך מחברים את השכונה למערך התנועה העירוני הקיים והמתוכנן מדרום במרכז הרובע ומצפון בתכנית 3700. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), 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 הולכי רגל ורוכבי אופניים. מספר הצמתים הממוצע לקמ"ר (למעלה מ-130) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא **מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים**. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים 4 צמתים מלאים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים. רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים **בשבילי אופניים**.

התכנית **מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי** בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה הציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500 מכוניות. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. חניה

תכנון הרובע מבוסס על ניהול משאב החניה וניצול מיטבי של קרקע עבור חניית כלי רכב לאור השפעתה על היבטי סביבה ועלויות הדיר. בהתאם, לא תותר הצמדת חניות לשימושים שאינם למגורים וחניונים במגרשים פרטיים ישמשו 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:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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.

2. כזכור, 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.

3. 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 להפר את האיזון האמור בין המתחמים השונים ולפגוע בשוויון היחסי של הזכויות.

ד. חניונים ציבוריים עירוניים וחניה ברחובות

בתכנית צפון רובע דב מתוכנן חניון ציבורי עירוני צפוני "תל ברוך" בתת הקרקע המאפשר עד 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. 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.

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 פרופס, תחנת הגוש הגדול.

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 רוחב 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 הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ואף נמצאים להם מקומות לתחנות, אך לא יתאפשר בהם נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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

באשר לתנועה בתוך השכונות, המערכת מגדירה אזורי מיתון-תנועה (כולל הגבלת מהירות הנסיעה ל-30 קמ"ש), כך שרוכבי אופניים יכולים לנוע בהם כגישה ישירה אל שבילי האופניים במערכת התחברה 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, במפגש עם רחוב שגאל 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.

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 ל**נוחות 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 תיבחן 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.

ניהול מי נגר

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

- 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. מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1. בהתאם לכך, תנוהל בכל מגרש כמות של כ- 75%-100% מנפח הנגר היומי בהסתברות סופה של 2%, משמע 84-113 מ"ק/דונם.
- ד. התכנית מציגה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השחייה וויסות בפארק החופי.
- ה. בכדי לווסת את "הגל הגואה" התכנית כוללת 4 מוצאים הפזורים לאורך קו החוף ומציעה איגום וויסות בשצ"פים ובפארק החופי כמפורט בנספח הניקוז.
- ה. התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.

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. מבוצע תיאום עם מי אביבים ואיגודן הכולל תכנון מערך קווי התשתיות הרטובות החדש ופינוי קווי תשתית קיימים שאינם תואמים את מערכת הדרכים של התכנית.
- ד. שימוש במים אפורים- התכנית כוללת הוראות לשימוש במים אפורים למטרות השקיה של השטח המגוון הציבורי בלבד. ההוראות מתייחסות בין השאר:
- הוראות למיקום, לסימון ולשילוט מכלי וצנרת המים הנאספים ואביזריות.
 - קביעת מיקום המתקן לטיפול במים.

תשתיות אנרגיה ותקשורת

3.1 חשמל:

- א. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. בחתך השירותים יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.
- ב. תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנים) וישולבו במגרשי הבניה כחלק מעבודות הבניה של היזמים.

3.2 יצור, ניהול ואגירת אנרגיה:

- א. ייצור אנרגיה: לתכנית נערכה עבודה מקיפה אשר בחנה את פוטנציאל הייצור של כל תא שטח. הוראות התכנית כוללות הוראה מחייבת לגבי היקף הייצור המינימלי הנדרש בכל מגרש. ההוראות מתייחסות

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דין בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

לייצור אנרגיה באמצעות תאים פוטו-וולטאיים או כל שיטה מאושרת אחרת. כמו כן, מתוכנן מתן מענה לטעינה חשמלית בחניונים הפרטיים והציבוריים ובמסוף התח"צ.

ג. 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 זמני צריכת השיא. 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. התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.

3.3 תקשורת: כל תשתיות התקשורת תהיינה 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").

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע שדה דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'.

תשתיות לוגיסטיות ואספקה

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.

במגרש 1572 בייעוד 'משחר ותעסוקה' 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.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דין בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

ב. תסקיר רחב ומקיף שכללדיסציפלינות 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.

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

א. 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.

ב. **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.

ג. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חיץ 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.

ד. **אזור הפארק החופי** - ישמר במידה רבה ויורחב כדי ליצור שטח ציבור פתוח וגדול לרווחת הציבור.

ה. **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 צמחיה.

ו. **אנרגיה** – על בסיס ניתוח צריכת האנרגיה הרובעי הותר שימוש נרחב בפנלים סולריים לניצול משטחים העשויים לייצר אנרגיה.

ז. **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 בת קיימא ע"י תשתיות לתנועת אופניים וכלי רכב אישיים,

התוכן	מס' החלטה
507-0973057-תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

עידוד הליכה רגלית באמצעות מעברים להולכי רגל, עידוד כלכלה מקומית, חסכון במים, נוחות המרחב הציבורי באמצעות צמחייה וצמצום אי החום העירוני.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

גבולות תכנית צפון 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.

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, כל זאת על מנת להעצים ולנצל את החוויה העירונית המיוחדת במקום.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבנים עם שטחים פתוחים משותפים במרכזם. 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 צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים (40 קומות) ו-18 מגדלים (22-20 קומות) המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריטת 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.
- מלבד מבני המגדלים למגורים, תכנית הבינוי נמנעה מלהסתמך על טיפוס 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).

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:

- הפארק חופי מתחבר מזרועות לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. 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 עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- פארקים- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.
- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- 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 הרחב 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 לדיון בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבוזרים במגרשי מגורים.
 - פיזור המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
- התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה ובנוסף, לחלק מהצרכים העירוניים והרובעיים של השכונות הגובלות.

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.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להגשת היתרי בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית, 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 בעיריית ת"א-יפו; וועדי שכונות סמוכות; פעילי ארגוני סביבה וחברה; אנשי אקדמיה;

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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 התת הוועדה לשיתוף הציבור בתאריך 17.2.2022. התקיימו 3 מפגשים:

1. פגישת עדכון ציבור ראשונה התקיימה בתאריך 6.4.2022 ועסקה בתחבורה ותנועה
 2. פגישה שנייה בתאריך 28.4.2022 עסקה בנושא שלד ועיצוב עירוני, סביבה וקיימות.
 3. פגישה שלישית התקיימה בתאריך 31.5.2022 ועסקה בפרוגרמה לצרכי ציבור ובבינוי הרובע.
- 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 ל 3 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, ממשד 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 ליניארים – 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.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מפורטות

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

עקרונות ההקצאה

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 יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה ולוגיסטיקה.
- לעירייה יוקצו שטחים ביעוד מבני ציבור עבור מגרשים לשימוש דויר בהישג יד ומגרשים עבור מבני ציבור לשימושי חינוך, קהילה, תרבות
- שטחי ציבור פתוחים לשימוש שצ"פ, פארק, כיכרות עירוניים

טבלת השוואה:

מזב מוצע (עיקרי+שירות)	מזב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות
414,025	414,025	מ"ר	למגורים (כולל דב"י עירוני)
		אחוזים	סה"כ זכויות
223,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות
29,095	29,095	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות
82,940	82,940	מ"ר	למלונאות

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

		אחוזים	סה"כ זכויות בניה עיליות
657,085	657,085	מ"ר	
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכנית תת קרקעית מקסימלית
4,541	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-צפון הרובע-תא/מק/2/4444	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעד 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 כיוון 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 כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
62(א1), (ד), (ה) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + 62(א1), (2), (3), (4), (5) ו- (59)	תכנית אזורית חקלאית המפרטת את תוכנית שדה דב תא/מק/2/4444 קובעת תוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאה.

התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
הישודים המבטיחים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר.	תכנית המתאר קובעת יעדי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דביי עירוני על שטח בעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעד מלוטאות	קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
שימושים תואמים את תכנית המתאר	שימושים קבועים בתכנית המתאר	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728 / דיר מיוחד (דיר מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלוטאות: 82,940 מ"ר/ חדר מסודר (רק בסחור): 21,615 מ"ר / תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחורים: 1,750 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הגנה קבועים בטבלה 5 נספח מס' 1 להוראות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728 / דיר מיוחד (דיר מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלוטאות: 82,940 מ"ר/ חדר מסודר (רק בסחור): 21,615 מ"ר / תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחורים: 1,750 מ"ר סעיף 4.10.2 מארק/גן ציבורי: 3. שטחי הגנה ברזסו המתורים: 	קביעת שטחי בנייה

	<p>סך כל שטחי הבניה ברטו במארק המסלול ובמארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</p> <p>מספר מוקדי המסחר והתרבות במארק החופי ומארק המסלול לא יעלה על 10. היקף הבנייה לכל מוקד פיתוח במארק החופי ומארק המסלול לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצללות במקד.</p> <ul style="list-style-type: none"> תערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
<p>כלל הזכויות תחת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות</p>	<ul style="list-style-type: none"> הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקר ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: גיחול גור, אגירת אשפה וריצור ואגירת אנרגיה. הערה לטבלה 5: בנוסף לעסקים המפורטים לעיל, במסגרת הזכויות המפורטות ייבצע זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. הערה לטבלה 5: יותר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם תותר שימושים בשני קומות המרחף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרסאות, 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 לתוה דו-גלגלית ותוספת לעסקים בתכנית. סעיף 6.27, ד, 4: תכנון חניונים: כל חניית תהיה תת-קרקעית. מספר מרתפי חנייה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות וגובה הבניין פורטו בטבלה 5. נקבע גובה מוערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית). 	<p>מאפשרת נגישות במספר המבנים ובגובה הקומות</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 (5): גובה בניינים: ככלל, הבניה תתחלק לשני טיפוסים עיקריים: <ol style="list-style-type: none"> בניה מרקמת המאופיינת בבניין מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. בניה מגדלית המאופיינת בגובה בניה מעל 25 מי ממוסל הבניה הקובעת קובעת הגבלת גובה בהתאם לשימושים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> בסעיף 4.2.2: גובה שורת הביני הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. בסעיף 4.9-4.10: גובה הבניין בכיכר עירונית/שצ"מ/מארק לא יעלה על 7 מטר. 	<p>קביעת גובה הבניה</p>
<p>+ במישור בהוראות בניין לפי סעיף 62א(5) לחוק.</p> <p>נערכו תרואות עיצוב ובניין מפורטות בהתאם לרשימת התכנית המתארת המתייחסות לכלל מרכיבי העיצוב העירוני.</p>	<p>הוראות לתכנית עיצוב אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 קווי בניין: <ol style="list-style-type: none"> בחזית מגרשים הנובלים בדרך בניה קו בניין 0 מתייבט, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, ברגיפות. בבדי מגרש הנובלים ביעדים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. קו הבניין הקדמי ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איששטיין ואבן גבירול יחא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצויות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. סעיף 6.2 תכנית: <ol style="list-style-type: none"> התכנית מעל בני הקרקע במגרשים סחייים לא תגות מ-45%. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתוי (קולוניות): 	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני</p>

הוראות גובה ועיצוב

		<p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.3 חזית מסחרית: ככל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות מינימיות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש חדיירים או שימושי ציבור כגון חדרות גני ילדים ומוענות יום. בכל בלוק עירוני תותאמר חצית של חולכי רגל ורכיבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. יישמו ויקנות ויאה למעבר הציבור להבטחת תוהאת זו. 	
מרחב ציבורי	קביעת חוראות למרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר קובעת במתחים מסי 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של מרקעו וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבוד מסחר, תיוונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. 	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבורי והמותרים במסגרת אחרת וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62(א)א(3) לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.
	קביעת חוראות למבני ציבור	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר סימנה במתחים מסי 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחים מסי 2 תוקנה קרקע לטובת דבי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים ומרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד. • הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני. 	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומוסדות ציבור במסגרת אחרת וחלוקה ושומרת על שטחם. • התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם לחוראות תכנית המתאר. • התכנית מקצה 8.741 ד' עבור דביי.

<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.</p>	<p>תקן חניה מרוגסיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.27. א.: תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מידי מופת ופרוגסיבי 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 מכוונת ניתן לחזיא חיתרי גנייה עבור: פארק המסלול, הפארק הרוחפי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, תוכנים ותחומות אחרות הנכללים העירוניים, תשתיות תעריניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות לולכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי הולכית ולעצמם את התנועה הממונעת ברובע. במטרה של הולכית ציר אבן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. • סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <p>א) תוכנים שימושיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כובי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רוחב מוערי נדרש למעברים לולכי רגל ולאופניים. ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה</p>
<p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חוייד סביבתית (מרווח 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 בעיקרי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולקות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאומיסים: איסוף גיאומיסים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימור": מיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית וערך בימים אלו עיי העירייה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p>	<p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת יכללו תחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. שלכיות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשילבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת הקמה נופי. ב. מוער הפגיעה הנפית וביצוע שיקום נופי. 2. הפארק הרוחפי: <ol style="list-style-type: none"> א. באזורי הפארק הרוחפי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, ותכניות המפורטות יכללו הוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ראו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. תכניות המפורטות תינתן תחיות לשמירת מרכיבים לים ולשמירת זכות מעבר לגביר לכל חלקי הפארק הרוחפי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקיעים לחים שיוקמו באופן יוזם. 3. אקולוגיה: <ol style="list-style-type: none"> א. תכנית מפורטת יכללו תחיות: לביצוע סקרים ממוקדים ומיפוי של טאופיסים ורגעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. ב. תכנית מפורטת יכללו תחיות: לביצוע סקרים ממוקדים ומיפוי של טאופיסים ורגעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות לעומק תשתיות: <ol style="list-style-type: none"> א. לעת התכנון המפורט של תכנית הסמיכות לעומק תשתיות ומפגעים מחוף לשטח התכנית כגון תחת הכוח רדיע 	<p>איכות סביבה</p>

	<p>והמתקן לזיוסת לחץ זו ומדידה שבשטח התחום (PRMS), תחת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לזיוסטי וכי יבדקו ויוצגו חשפנות סביבתית חילונית 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 להשגת החוץ לקיימות תוך התייחסות בין היתר לחיבטי אנרגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניה ירוקה, ניהול נגר ומפולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית - התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם להתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>4. התכנית תכלול הוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן 5281 בניין מעל 10 קומות תכנון דירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>5. 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 יקוף וניהול מי נגר. בסעיף 6.7 בהוראות התכנית שולבו הוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מס' 1 להוראות התכנון - (טבלת חובות לעמידה ביעוי תכנון מינמליים מחייבים) מורט 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 ושולבו בהוראות בנושא 6.8, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18, 6.19, 6.20, 6.21, 6.22, 6.23, 6.24, 6.25, 6.26, 6.27, 6.28, 6.29, 6.30, 6.31, 6.32, 6.33, 6.34, 6.35, 6.36, 6.37, 6.38, 6.39, 6.40, 6.41, 6.42, 6.43, 6.44, 6.45, 6.46, 6.47, 6.48, 6.49, 6.50, 6.51, 6.52, 6.53, 6.54, 6.55, 6.56, 6.57, 6.58, 6.59, 6.60, 6.61, 6.62, 6.63, 6.64, 6.65, 6.66, 6.67, 6.68, 6.69, 6.70, 6.71, 6.72, 6.73, 6.74, 6.75, 6.76, 6.77, 6.78, 6.79, 6.80, 6.81, 6.82, 6.83, 6.84, 6.85, 6.86, 6.87, 6.88, 6.89, 6.90, 6.91, 6.92, 6.93, 6.94, 6.95, 6.96, 6.97, 6.98, 6.99, 7.00, 7.01, 7.02, 7.03, 7.04, 7.05, 7.06, 7.07, 7.08, 7.09, 7.10, 7.11, 7.12, 7.13, 7.14, 7.15, 7.16, 7.17, 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24, 7.25, 7.26, 7.27, 7.28, 7.29, 7.30, 7.31, 7.32, 7.33, 7.34, 7.35, 7.36, 7.37, 7.38, 7.39, 7.40, 7.41, 7.42, 7.43, 7.44, 7.45, 7.46, 7.47, 7.48, 7.49, 7.50, 7.51, 7.52, 7.53, 7.54, 7.55, 7.56, 7.57, 7.58, 7.59, 7.60, 7.61, 7.62, 7.63, 7.64, 7.65, 7.66, 7.67, 7.68, 7.69, 7.70, 7.71, 7.72, 7.73, 7.74, 7.75, 7.76, 7.77, 7.78, 7.79, 7.80, 7.81, 7.82, 7.83, 7.84, 7.85, 7.86, 7.87, 7.88, 7.89, 7.90, 7.91, 7.92, 7.93, 7.94, 7.95, 7.96, 7.97, 7.98, 7.99, 8.00, 8.01, 8.02, 8.03, 8.04, 8.05, 8.06, 8.07, 8.08, 8.09, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.24, 8.25, 8.26, 8.27, 8.28, 8.29, 8.30, 8.31, 8.32, 8.33, 8.34, 8.35, 8.36, 8.37, 8.38, 8.39, 8.40, 8.41, 8.42, 8.43, 8.44, 8.45, 8.46, 8.47, 8.48, 8.49, 8.50, 8.51, 8.52, 8.53, 8.54, 8.55, 8.56, 8.57, 8.58, 8.59, 8.60, 8.61, 8.62, 8.63, 8.64, 8.65, 8.66, 8.67, 8.68, 8.69, 8.70, 8.71, 8.72, 8.73, 8.74, 8.75, 8.76, 8.77, 8.78, 8.79, 8.80, 8.81, 8.82, 8.83, 8.84, 8.85, 8.86, 8.87, 8.88, 8.89, 8.90, 8.91, 8.92, 8.93, 8.94, 8.95, 8.96, 8.97, 8.98, 8.99, 9.00, 9.01, 9.02, 9.03, 9.04, 9.05, 9.06, 9.07, 9.08, 9.09, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.15, 9.16, 9.17, 9.18, 9.19, 9.20, 9.21, 9.22, 9.23, 9.24, 9.25, 9.26, 9.27, 9.28, 9.29, 9.30, 9.31, 9.32, 9.33, 9.34, 9.35, 9.36, 9.37, 9.38, 9.39, 9.40, 9.41, 9.42, 9.43, 9.44, 9.45, 9.46, 9.47, 9.48, 9.49, 9.50, 9.51, 9.52, 9.53, 9.54, 9.55, 9.56, 9.57, 9.58, 9.59, 9.60, 9.61, 9.62, 9.63, 9.64, 9.65, 9.66, 9.67, 9.68, 9.69, 9.70, 9.71, 9.72, 9.73, 9.74, 9.75, 9.76, 9.77, 9.78, 9.79, 9.80, 9.81, 9.82, 9.83, 9.84, 9.85, 9.86, 9.87, 9.88, 9.89, 9.90, 9.91, 9.92, 9.93, 9.94, 9.95, 9.96, 9.97, 9.98, 9.99, 10.00, 10.01, 10.02, 10.03, 10.04, 10.05, 10.06, 10.07, 10.08, 10.09, 10.10, 10.11, 10.12, 10.13, 10.14, 10.15, 10.16, 10.17, 10.18, 10.19, 10.20, 10.21, 10.22, 10.23, 10.24, 10.25, 10.26, 10.27, 10.28, 10.29, 10.30, 10.31, 10.32, 10.33, 10.34, 10.35, 10.36, 10.37, 10.38, 10.39, 10.40, 10.41, 10.42, 10.43, 10.44, 10.45, 10.46, 10.47, 10.48, 10.49, 10.50, 10.51, 10.52, 10.53, 10.54, 10.55, 10.56, 10.57, 10.58, 10.59, 10.60, 10.61, 10.62, 10.63, 10.64, 10.65, 10.66, 10.67, 10.68, 10.69, 10.70, 10.71, 10.72, 10.73, 10.74, 10.75, 10.76, 10.77, 10.78, 10.79, 10.80, 10.81, 10.82, 10.83, 10.84, 10.85, 10.86, 10.87, 10.88, 10.89, 10.90, 10.91, 10.92, 10.93, 10.94, 10.95, 10.96, 10.97, 10.98, 10.99, 11.00, 11.01, 11.02, 11.03, 11.04, 11.05, 11.06, 11.07, 11.08, 11.09, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15, 11.16, 11.17, 11.18, 11.19, 11.20, 11.21, 11.22, 11.23, 11.24, 11.25, 11.26, 11.27, 11.28, 11.29, 11.30, 11.31, 11.32, 11.33, 11.34, 11.35, 11.36, 11.37, 11.38, 11.39, 11.40, 11.41, 11.42, 11.43, 11.44, 11.45, 11.46, 11.47, 11.48, 11.49, 11.50, 11.51, 11.52, 11.53, 11.54, 11.55, 11.56, 11.57, 11.58, 11.59, 11.60, 11.61, 11.62, 11.63, 11.64, 11.65, 11.66, 11.67, 11.68, 11.69, 11.70, 11.71, 11.72, 11.73, 11.74, 11.75, 11.76, 11.77, 11.78, 11.79, 11.80, 11.81, 11.82, 11.83, 11.84, 11.85, 11.86, 11.87, 11.88, 11.89, 11.90, 11.91, 11.92, 11.93, 11.94, 11.95, 11.96, 11.97, 11.98, 11.99, 12.00, 12.01, 12.02, 12.03, 12.04, 12.05, 12.06, 12.07, 12.08, 12.09, 12.10, 12.11, 12.12, 12.13, 12.14, 12.15, 12.16, 12.17, 12.18, 12.19, 12.20, 12.21, 12.22, 12.23, 12.24, 12.25, 12.26, 12.27, 12.28, 12.29, 12.30, 12.31, 12.32, 12.33, 12.34, 12.35, 12.36, 12.37, 12.38, 12.39, 12.40, 12.41, 12.42, 12.43, 12.44, 12.45, 12.46, 12.47, 12.48, 12.49, 12.50, 12.51, 12.52, 12.53, 12.54, 12.55, 12.56, 12.57, 12.58, 12.59, 12.60, 12.61, 12.62, 12.63, 12.64, 12.65, 12.66, 12.67, 12.68, 12.69, 12.70, 12.71, 12.72, 12.73, 12.74, 12.75, 12.76, 12.77, 12.78, 12.79, 12.80, 12.81, 12.82, 12.83, 12.84, 12.85, 12.86, 12.87, 12.88, 12.89, 12.90, 12.91, 12.92, 12.93, 12.94, 12.95, 12.96, 12.97, 12.98, 12.99, 13.00, 13.01, 13.02, 13.03, 13.04, 13.05, 13.06, 13.07, 13.08, 13.09, 13.10, 13.11, 13.12, 13.13, 13.14, 13.15, 13.16, 13.17, 13.18, 13.19, 13.20, 13.21, 13.22, 13.23, 13.24, 13.25, 13.26, 13.27, 13.28, 13.29, 13.30, 13.31, 13.32, 13.33, 13.34, 13.35, 13.36, 13.37, 13.38, 13.39, 13.40, 13.41, 13.42, 13.43, 13.44, 13.45, 13.46, 13.47, 13.48, 13.49, 13.50, 13.51, 13.52, 13.53, 13.54, 13.55, 13.56, 13.57, 13.58, 13.59, 13.60, 13.61, 13.62, 13.63, 13.64, 13.65, 13.66, 13.67, 13.68, 13.69, 13.70, 13.71, 13.72, 13.73, 13.74, 13.75, 13.76, 13.77, 13.78, 13.79, 13.80, 13.81, 13.82, 13.83, 13.84, 13.85, 13.86, 13.87, 13.88, 13.89, 13.90, 13.91, 13.92, 13.93, 13.94, 13.95, 13.96, 13.97, 13.98, 13.99, 14.00, 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07, 14.08, 14.09, 14.10, 14.11, 14.12, 14.13, 14.14, 14.15, 14.16, 14.17, 14.18, 14.19, 14.20, 14.21, 14.22, 14.23, 14.24, 14.25, 14.26, 14.27, 14.28, 14.29, 14.30, 14.31, 14.32, 14.33, 14.34, 14.35, 14.36, 14.37, 14.38, 14.39, 14.40, 14.41, 14.42, 14.43, 14.44, 14.45, 14.46, 14.47, 14.48, 14.49, 14.50, 14.51, 14.52, 14.53, 14.54, 14.55, 14.56, 14.57, 14.58, 14.59, 14.60, 14.61, 14.62, 14.63, 14.64, 14.65, 14.66, 14.67, 14.68, 14.69, 14.70, 14.71, 14.72, 14.73, 14.74, 14.75, 14.76, 14.77, 14.78, 14.79, 14.80, 14.81, 14.82, 14.83, 14.84, 14.85, 14.86, 14.87, 14.88, 14.89, 14.90, 14.91, 14.92, 14.93, 14.94, 14.95, 14.96, 14.97, 14.98, 14.99, 15.00, 15.01, 15.02, 15.03, 15.04, 15.05, 15.06, 15.07, 15.08, 15.09, 15.10, 15.11, 15.12, 15.13, 15.14, 15.15, 15.16, 15.17, 15.18, 15.19, 15.20, 15.21, 15.22, 15.23, 15.24, 15.25, 15.26, 15.27, 15.28, 15.29, 15.30, 15.31, 15.32, 15.33, 15.34, 15.35, 15.36, 15.37, 15.38, 15.39, 15.40, 15.41, 15.42, 15.43, 15.44, 15.45, 15.46, 15.47, 15.48, 15.49, 15.50, 15.51, 15.52, 15.53, 15.54, 15.55, 15.56, 15.57, 15.58, 15.59, 15.60, 15.61, 15.62, 15.63, 15.64, 15.65, 15.66, 15.67, 15.68, 15.69, 15.70, 15.71, 15.72, 15.73, 15.74, 15.75, 15.76, 15.77, 15.78, 15.79, 15.80, 15.81, 15.82, 15.83, 15.84, 15.85, 15.86, 15.87, 15.88, 15.89, 15.90, 15.91, 15.92, 15.93, 15.94, 15.95, 15.96, 15.97, 15.98, 15.99, 16.00, 16.01, 16.02, 16.03, 16.04, 16.05, 16.06, 16.07, 16.08, 16.09, 16.10, 16.11, 16.12, 16.13, 16.14, 16.15, 16.16, 16.17, 16.18, 16.19, 16.20, 16.21, 16.22, 16.23, 16.24, 16.25, 16.26, 16.27, 16.28, 16.29, 16.30, 16.31, 16.32, 16.33, 16.34, 16.35, 16.36, 16.37, 16.38, 16.39, 16.40, 16.41, 16.42, 16.43, 16.44, 16.45, 16.46, 16.47, 16.48, 16.49, 16.50, 16.51, 16.52, 16.53, 16.54, 16.55, 16.56, 16.57, 16.58, 16.59, 16.60, 16.61, 16.62, 16.63, 16.64, 16.65, 16.66, 16.67, 16.68, 16.69, 16.70, 16.71, 16.72, 16.73, 16.74, 16.75, 16.76, 16.77, 16.78, 16.79, 16.80, 16.81, 16.82, 16.83, 16.84, 16.85, 16.86, 16.87, 16.88, 16.89, 16.90, 16.91, 16.92, 16.93, 16.94, 16.95, 16.96, 16.97, 16.98, 16.99, 17.00, 17.01, 17.02, 17.03, 17.04, 17.05, 17.06, 17.07, 17.08, 17.09, 17.10, 17.11, 17.12, 17.13, 17.14, 17.15, 17.16, 17.17, 17.18, 17.19, 17.20, 17.21, 17.22, 17.23, 17.24, 17.25, 17.26, 17.27, 17.28, 17.29, 17.30, 17.31, 17.32, 17.33, 17.34, 17.35, 17.36, 17.37, 17.38, 17.39, 17.40, 17.41, 17.42, 17.43, 17.44, 17.45, 17.46, 17.47, 17.48, 17.49, 17.50, 17.51, 17.52, 17.53, 17.54, 17.55, 17.56, 17.57, 17.58, 17.59, 17.60, 17.61, 17.62, 17.63, 17.64, 17.65, 17.66, 17.67, 17.68, 17.69, 17.70, 17.71, 17.72, 17.73, 17.74, 17.75, 17.76, 17.77, 17.78, 17.79, 17.80, 17.81, 17.82, 17.83, 17.84, 17.85, 17.86, 17.87, 17.88, 17.89, 17.90, 17.91, 17.92, 17.93, 17.94, 17.95, 17.96, 17.97, 17.98, 17.99, 18.00, 18.01, 18.02, 18.03, 18.04, 18.05, 18.06, 18.07, 18.08, 18.09, 18.10, 18.11, 18.12, 18.13, 18.14, 18.15, 18.16, 18.17, 18.18, 18.19, 18.20, 18.21, 18.22, 18.23, 18.24, 18.25, 18.26, 18.27, 18.28, 18.29, 18.30, 18.31, 18.32, 18.33, 18.34, 18.35, 18.36, 18.37, 18.38, 18.39, 18.40, 18.41, 18.42, 18.43, 18.44, 18.45, 18.46, 18.47, 18.48, 18.49, 18.50, 18.51, 18.52, 18.53, 18.54, 18.55, 18.56, 18.57, 18.58, 18.59, 18.60, 18.61, 18.62, 18.63, 18.64, 18.65, 18.66, 18.67, 18.68, 18.69, 18.70, 18.71, 18.72, 18.73, 18.74, 18.75, 18.76, 18.77, 18.78, 18.79, 18.80, 18.81, 18.82, 18.83, 18.84, 18.85, 18.86, 18.87, 18.88, 18.89, 18.90, 18.91, 18.92, 18.93, 18.94, 18.95, 18.96, 18.97, 18.98, 18.99, 19.00, 19.01, 19.02, 19.03, 19.04, 19.05, 19.06, 19.07, 19.08, 19.09, 19.10, 19.11, 19.12, 19.13, 19.14, 19.15, 19.16, 19.17, 19.18, 19.19, 19.20, 19.21, 19.22, 19.23, 19.24, 19.25, 19.26, 19.27, 19.28, 19.29, 19.30, 19.31, 19.32, 19.33, 19.34, 19.35, 19.36, 19.37, 19.38, 19.39, 19.40, 19.41, 19.42, 19.43, 19.44, 19.45, 19.46, 19.47, 19.48, 19.49, 19.50, 19.51, 19.52, 19.53, 19.54, 19.55, 19.56, 19.57, 19.58, 19.59, 19.60, 19.61, 19.62, 19.63, 19.64, 19.65, 19.66, 19.67, 19.68, 19.69, 19.70, 19.71, 19.72, 19.73, 19.74, 19.75, 19.76, 19.77, 19.78, 19.79, 19.80, 19.81, 19.82, 19.83, 19.84, 19.85, 19.86, 19.87, 19.88, 19.89, 19.90, 19.91, 19.92, 19.93, 19.94, 19.95, 19.96, 19.97, 19.98, 19.99, 20.00, 20.01, 20.02, 20.03, 20.04, 20.05, 20.06, 20.07, 20.08, 20.09, 20.10, 20.11, 20.12, 20.13, 20.14, 20.15, 20.16, 20.17, 20.18, 20.19, 20.20, 20.21, 20.22, 20.23, 20.24, 20.25, 20.26, 20.27, 20.28, 20.29, 20.30, 20.31, 20.32, 20.33, 20.34, 20.35, 20.36, 20.37, 20.38, 20.39, 20.40, 20.41, 20.42, 20.43, 20.44, 20.45, 20.46, 20.47, 20.48, 20.49, 20.50, 20.51, 20.52, 20.53, 20.54, 20.55, 20.56, 20.57, 20.58, 20.59, 20.60, 20.61, 20.62, 20.63, 20.64, 20.65, 20.66, 20.67, 20.68, 20.69, 20.70, 20.71, 20.72, 20.73, 20.74, 20.75, 20.76, 20.77, 20.78, 20.79, 20.80, 20.81, 20.82, 20.83, 20.84, 20.85, 20.86, 20.87, 20.88, 20.89, 20.90, 20.91, 20.92, 20.93, 20.94, 20.95, 20.96, 20.97, 20.98, 20.99, 21.00, 21.01, 21.02, 21.03, 21.04, 21.05, 21.06, 21.07, 21.08, 21.09, 21.10, 21.11, 21.12, 21.13, 21.14, 21.15, 21.16, 21.17, 21.18, 21.19, 21.20, 21.21, 21.22, 21.23, 21.24, 21.25, 21.26, 21.27, 21.28, 21.29, 21.30, 21.31, 21.32, 21.33, 21.34, 21.35, 21.36, 21.37, 21.38, 21.39, 21.40, 21.41, 21.42, 21.43, 21.44, 21.45, 21.46, 21.47, 21.48, 21.49, 21.50, 21.51, 21.52, 21.53, 21.54, 21.55, 21.56, 21.57, 21.58, 21.59, 21.60, 21.61, 21.62, 21.63, 21.64, 21.65, 21.66, 21.67, 21.68, 21.69, 21.70, 21.71, 21.72, 21.73, 21.74, 21.75, 21.76, 21.77, 21.78, 21.79, 21.80, 21.81, 21.82, 21.83, 21.84, 21.85, 21.86, 21.87, 21.88, 21.89, 21.90, 21.91, 21.92, 21.93, 21.94, 21.95, 21.96, 21.97, 21.98, 21.99, 22.00, 22.01, 22.02, 22.03, 22.04, 22.05, 22.06, 22.07, 22.08, 22.09, 22.10, 22.11, 22.12, 22.13, 22.14, 22.15, 22.16, 22.17, 22.18, 22.19, 22.20, 22.21, 22.22, 22.23, 22.24, 22.25, 22.26, 22.27, 22.28, 22.29, 22.30, 22.31, 22.32, 22.33, 22.34, 22.35, 22.36, 22.37, 22.38, 22.39, 22.40, 22.41, 22.42, 22.43, 22.44, 22.45, 22.46, 22.47, 22.48, 22.49, 22.50, 22.51, 22.52, 22.53, 22.54, 22.55, 22.56, 22.57, 22.58, 22.59, 22.60, 22.61, 22.62, 22.63, 22.64, 22.65, 22.66, 22.67, 22.68, 22.69, 22.70, 22.71, 22.72, 22.73, 22.74, 22.75, 22.76, 22.77, 22.78, 22.79, 22.80, 2		

התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4)
הוראות התכנית כללו פירוט מריכזי הבינוי והניצוב בהתאם להחזית התכנית המתארת.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5)
זיקות האהה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... 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 2) בטופס זה.			
מתדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0253272		8.6.2022
היושבי המושבי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הדאלה אברהם אוון, עויד	2438926-9		8.6.2022

2017 | ק ברעס

תעתיק
 ב"א אלנה סולמי - ראש עף (מחשוב מוכירת ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

2\1373\2021

2\368\2021

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/444/2 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דין בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

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 הוועדה 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 הגרפי והמילולי בהתאם להערות הצוות, כולל תיאום בין הנספח הגרפי למילולי, בין נספח הניקוז לנספח הנוף וכן כל האישורים הנדרשים מרשות המים לנושא לחלול והחזרה.
 - 1.6 מים אפורים: יש להשלים תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
 - 1.7 אנרגיה: ייצור, ניהול ואגירה. יש להשלים תכנון של חלוקה לפוליגונים אשר קובעים את המגרשים הנדרשים להתחברות לכל מרכז אנרגיה, בהתאם לקביעת מיקום אפשרי למרכזי האנרגיה בתשריט. יש להוסיף הוראות לגבי דרישות המרכז: מגבלות והיבטים סביבתיים, זכויות, שטח נדרש וכד', וכן הוראות לקביעת שמכות הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
 - 1.8 בינוי: יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי הנחיות לתכנון העיצוב האדריכלי.
 - 1.9 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
 - 1.10 שטחי ציבור: יש להטמיע את הנחיות ואת חוות בדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרוטגי.
 - 1.11 דיור מכליל: יש לפרט את תמהיל הדיור המכליל בהתאם להנחיות תא/444 תכנית מתאר רובע שדה דב, כך שיביא ליצירת רובע עירוני המעניק פתרונות מגורים לקבוצות אוכלוסייה מגוונות מבחינת מאפיינים חברתיים ורמות הכנסה. יש להציג בדיון חוזר בפני הוועדה המקומית את תמהיל ומתווה הדיור המכליל וחתימה על הסכמים נלווים למתווה מול עיריית ת"א יפו.
 - 1.12 יעודי קרקע: הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישור.
 - 1.13 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
 - 1.14 אישור התכנית בוולחוף.
 - 1.15 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 786' לחוק

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 2023-0008

אודי כרמלי: אלו תוכניות חשובות לעתידה של העיר. מובאות כאן 2 תוכניות מפורטות שנגזרות מכך 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 בתוכנית 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 התכניות ובסוף הדיון נפצל לשתי התכניות 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 ונותרו 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 כיס? 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. היית מכינת שתיות אשפה מים נגר אפשרות שהתוכנית תקבע כמה מקומות ספציפים בהם יוכלו לעלות בקומות לא היית מאשר זאת היום אבל חשוב לבחון בעוד כמה שנים שהתשתית תהינה מוכנות. 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 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 לכתב עם המדינה יד ביד. צריך לעשות את זה בדריגים 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 הדורות הבאים ולפתח 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 משמעותית 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 למוגרים או 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 מבתנים 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

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 שפוייה והוגנת. אף אחד מהצדדים לא ממש מרוצה והגענו לסטטוס 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 העלאת 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 תפריט. 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 דיור 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 יתוחזק 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 רוניק : מדובר בשטח רחב בפנים הבלוק מדובר על כ-, 5-6 דונם.

אופיר יחנן 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 ויש 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 מגבלה הטילת הקיימת נקבע שטח עבורהפארק החופי והוא שטח שמפורט בתכנית המתאר ולכן התחלנו בתכנון תוכנית עיצוב עבור השטח הזה וזה אמור לעבור אישור של הועדות המקומית המחוזית וולחוף

אורית : לגבי הקולונדות רח' אבן גבירול ממשיך באופיו ויש מספר רחובות ראשיים בהם הוגדרה חובה של קולונדות והכל לפי אופי והיררכיה של הרחובות.

עתליה רוניק : לגבי תמהיל הדירות זו הנחיה של תוכנית המתאר 25% מחוייבות להיות בנות 2 חדרים -30 60 % 25 3 חדרים 85-60% ו50% 4 חדרים ומעלה 86 מ' ומעלה.

אודי כרמלי : הצפיפות בתכנית זו היא חסרת תקדים ברמה המתארית. אנחנו מכירים צפיפויות כאלה בפרויקטים כמו 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 ב"י 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 ומחודק.

היחס במרכז העיר ששואפים אליו הוא 2 ל1 והיחס פה הוא של 3 ל1. 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

עליה 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 הנורמטיביים 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 15) 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. דיון מכליל:

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

3. תנאים להפקדה יהיו העברת החומרים החסרים והשלמת ההוראות לגבי הנושאים המפורטים להלן:

- 3.1 השלמת חוות דעת תחברתית לשביעות רצון אגף התנועה.
- 3.2 קבלת אישור משרד התחבורה למסוף התחבורה.
- 3.3 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.

מס' החלטה	תוכן
10/05/2023 8 - - 23-0008	507-0973057-תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)

- 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.
- 3.4 מים אפורים : השלמת תכנון והנחיות מפורטות בנושא כמות המים שתידרש להשקיה בשטחים מגוננים, מס' יח"ד שתחול עליהם חובת התחברות למערכת וזיהוי שלהם בנספחים, וכן איתור מיקום למתקן טיפול במים
- 3.5 אנרגיה : ייצור, ניהול ואגירה. השלמת תכנון של חלוקה לפוליגונים 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 הוועדה המקומית לחייב התחברות המגרשים למרכזי אנרגיה ו/או הקמת מרכזי אנרגיה במגרשים בשלב תכנית העיצוב
- 3.6 בינוי : יש להטמיע בהוראות ובנספח הבינוי את עיקרי ההנחיות לתכניות העיצוב האדריכלי.
- 3.7 אישור סקר העצים שהועבר לפקיד היערות הארצי.
- 3.8 שטחי ציבור : יש להטמיע את ההנחיות ואת חוות הדעת שהועברו ע"י אגף מבני ציבור והיחידה לתכנון אסטרטגי.
- 3.9 יעודי קרקע ושימושים : הטמעת הערות מחלקת יעודי קרקע והצוות העירוני והגשת המסמכים לאישורן.
- 3.10 תיקון מגרשי המלונאות כך שיעמדו בדרישה ל-30% מהחזית בשורה הראשונה לים.
- 3.11 הטמעת הערות משרד הבריאות
- 3.12 התאמת שטחי הדב"י העירוני לתכנית המתאר תא/4444 בשטח שלא יפחת מ-12.5 ד' שטחים אלו יוקצו לעיריית תל-אביב-יפו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור דיור בהישג יד.
- 3.13 חתימה על הסכמים נלווים למתווה הדב"י מול עיריית ת"א יפו.
- 3.14 פיצול שימושים למגרשים נפרדים עבור מלונאות ומגורים במגרש 3209.
- 3.15 הרחבת המגרשים הסחירים על הדופן המערבית של שצ"פ פארק המסלול והצרת רוחב הפארק בכ-3 מ'. השינוי אינו משפיע על סך שטח השצ"פים הגדלים בכ-8 דונם מהמצב על פי תכנית המתאר
- 3.16 אישור התכנית בוולחוף.
- 3.17 הוספת הוראות קבלת אישור לרישום תלת מימדי של מסוף התחבורה בתת הקרקע ושצ"פ מעל פני הקרקע.
- 3.18 תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
- 3.19 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

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 הוועדה המקומית לדיון הפקדה מתאריך 15.6.22 בוצעו הנושאים להלן :

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

- 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 אסטראטגי, 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 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. 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 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.
4. אנרגיה: נספח האנרגיה עודכן בנוגע לחלוקה לפוליוגונים 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.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - - 23-0008	דיון בהפקדה (2)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום

התכנית משתרעת על שטח של כ-394 דונם בצפון מערב העיר/ בתחום מרחב שדה דב שהתפנה.

גבולות:

צפון: רחוב פרופס.

מערב: טיילת חוף תל ברוך.

דרום: המשך רחוב שבסיס זינגר.

מזרח: המשך רחוב אבן גבירול.

כתובת: רובע שדה דב.

תחום תכנית מתאר 4444





מצב מאושר תכנית 4444



מצב מוצע תכנית 2 /4444

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק	,127 ,121 ,94-108 279-281	,126 ,109 ,87-93 ,277-278 ,273-275 293-294 ,282
6883	מוסדר	חלק	10	9
6884	מוסדר	חלק		2
6896	מוסדר	חלק	,78-81 ,75-76 ,14-15 206 ,83	,204 ,82 ,77 ,37 ,16 207
6900	מוסדר	חלק		23 ,9 ,6

שטח התכנית

393.371 דונם

מתכנן

- ראש הצוות: אדר' יאיר אביגדור, משרד מנעד
- אדריכל: אדר' רונן כינורי, משרד מנעד

יזם

רשות מקרקעי ישראל, ועדה מקומית תל-אביב-יפו

בעלות:

- מדינת ישראל כ-51%
- מדינת ישראל חלקה 204 כ-31%
- פרטיים כ-15%
- עירייה כ-3%
- בדרפט הקודם נתונים אחרים- לבדוק עם דני ארצי מדינה (81%) / פרטיים (11.3%) / עירייה (7.7%)

מצב השטח בפועל:

השטח פנוי לאחר הריסת מבנים ותשתיות. בשטח נותר אתר דלק ששימש את חברת החשמל הכולל מיכלי דלק. בתחום זה התגלה זיהום מי תהום, אשר נמצא בתהליך בדיקה ונדרש אישור רשות המים לנושא הטיפול. במערב התכנית קיים חניון רכב עילי לחוף תל ברוך. השטח נמצא 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 המתארית 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.
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: 393.371 דונם
זכויות בנייה ברוטו (עיקרי+שירות מעל הקרקע):

- 3,279 יחידות דיור - 373,615 מ"ר
- 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י) - 40,410 מ"ר
- 300 יחידות דיור מוגן - 21,000 מ"ר
- כ-1,320 חדרי אכסון מלונאי - 79,940 מ"ר מלונאות
- 26,225 מ"ר מסחר, כולל 1,250 מ"ר מסחר במוקדים לאורך הפארק החופי
- 29,095 מ"ר תעסוקה
- 86,800 מ"ר מב"נצ
- 70,000 מ"ר תת"ק בפארק החופי עבור מסוף תחבורה ציבורית וחניון ציבורי

מצב תכנוני מוצע

תכנית "צפון רובע שדה דב" הינה אחת משלושת התכניות המפורטות ברובע שדה דב המפורטות את תכנית המתאר המקומית לשדה דב (תא/4444). התכנית מפרטת את התכנון במטרה להביא למימוש מס' יעדים:

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

- 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, היבטי 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 – 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 הרחובות מתוכננת דופן פעילה המורכבת ממסחר, שימושים קהילתיים וכניסות למבני המגורים. בנוסף, לאורך הרחובות מתוכננים עצי רחוב משני צידי הרחוב. עבור כל העצים חובת הקמת 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.

הבלוקים העירוניים משלבים בנייה מרקמית ובנייה גבוהה: הבינוי בשכונה מבוסס על מגרשים בהם הבינוי מאורגן סביב חצר פנימית. מגרש המגורים מורכב משני טיפויי בינוי – בנייה **מרקמית** עד 9 קומות אשר יוצרת דופן פעילה לרחוב, ו**מגדלים** בגובה של בין 16 ל-40 קומות, בבלוקים הממוקמים במפגש רחוב אבן גבירול והרחובות הראשיים.

דיור: התכנית כוללת 4,028 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, 300 יחידות דיור מוגן פרטי לקשישים, 449 יחידות דיור בהישג יד (דב"י עירוני) לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

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 שה"כ 1,675 יח"ד נכללות בהסכם זה, מחציתן להשכרה במחיר מופחת ועל פי ההסכם, על יחידות דיור אלו יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

מרחב ציבורי ושטחים פתוחים: מערך השטחים הפתוחים מגוון:

- פארק חופי בשטח של כ-135 דונם אשר מהווה חלק מפארק חופי רציף לאורך חוף הים בצפון העיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

- פארק המסלול בצפון הרובע, בשטח כולל של כ-24 דונם, עובר בלב השכונה בתוואי מסלול הטיסה שהיה בשדה התעופה (בכיוון צפון-דרום). הפארק פרוס לאורך השכונה כולה ולאורכו ממוקמים מבני הציבור של השכונה, כך שהפארק יהווה את לב החיים הקהילתיים של השכונה. הפארק מקושר לחצרות הפנימיות ולפארק החופי במערכת שבילים ציבוריים.
- מערך שצ"פים, כיכרות עירוניות ושבילים מגוננים.
- חצרות פנימיות בזיקת הנאה לכלל הציבור בלב הבלוקים העירוניים.

תיאור מטרות התכנון

1. פירוט מערך ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים ובהתאם לקבוע בתכנית הראשית: דזור מיוחד, מגורים ומסחר, מגורים ותעסוקה, תעסוקה, מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, פארק/גן ציבורי ודרך מאושרת.
2. פירוט זכויות בנייה למגורים בהיקף של 3,728 יח"ד, מתוכן 3,279 יח"ד סחירות ו-449 יח"ד ב"י במגרשים עירוניים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד מוגן פרטי
3. פירוט זכויות בנייה סחירות על קרקעות (שטח כולל עיקרי ושירות) בהיקף של 373,615 מ"ר למגורים, 26,225 מ"ר למסחר, 29,095 מ"ר לתעסוקה, 79,940 מ"ר למלונאות.
4. פירוט תמהיל יחידות הדזור 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 86,800 מ"ר וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת זיקת 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 לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח, כולל הנחיות לסטיו (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
10. קביעת הוראות בינוי להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
11. קביעת עקרונות בנייה, 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 ומיחזור 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		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	4,666.11	1.19
דרך מאושרת	100,247.29	25.47
ככר עירונית	4,348.13	10.1
מבנים ומוסדות ציבור	33,271.01	8.45
מגורים ומסחר	30,388.59	7.72
מגורים ותעסוקה	44,355.14	11.27
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,954.66	3.04
פארק / גן ציבורי	150,807.47	38.32
שטח ציבורי פתוח	11,611.65	2.95
תעסוקה	1,943.95	0.49
סה"כ	393,594	100

נתוני מגורים

סה"כ יח"ד: 4,028 יח"ד = 3,279 סחירות + 449 דב"י במגרשים עירוניים + 300 דיוור מוגן פרטי.

צפיפות: ממוצע 42 יח"ד/דונם נטו.

שטח ממוצע ליח"ד (פלדלת): 95 מ"ר

תמהיל:

- מספר יח"ד ששטחן 30-60 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 61-85 מ"ר פלדלת: כ-820
- מספר יח"ד ששטחן 86 מ"ר ומעלה פלדלת: כ-1,639
- בכל מגרש תותר הקמת דוירית בשטח של עד 25 מ"ר ב-25% מסך יחידות הדיוור ששטחן הכולל 120 מ"ר ומעלה.

תמהיל מדויק שיכלול התייחסות לכמות דירות מונגשות ודוירויות ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: מ-9 עד 40
- תכסית על ותת קרקעית מקסימלית: 80%
-

קווי בניין:

- בהתאם לתשריט

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.

קו הרק"ל (הקו הירוק) שיעבור ברחוב אבן גבירול, כולל שתי תחנות בתחום התכנית.

א. היררכיית רחובות ראשיים ומקומיים במערכת המוצעת

מערך הרחובות מבוסס על רשת רחובות בכיוון צפון-דרום ומזרח-מערב.

בכיוון צפון-דרום רחוב **אבן גבירול** מתפקד כרחוב עירוני ראשי ורחוב הים מתפקד כרחוב עירוני. רוחב זכות הדרך של רחוב אבן גבירול 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.

רחוב הים מתחבר בחלק הצפוני ישירות לרח' פרופס, ומתחבר בהמשכו עם רח' אבן גבירול באמצעות שדירות הרוחב 11, 9, ו-7.

הרחוב מתוכנן כרחוב חד-מסלולי וישמש, בין השאר, כדרך הגעה למסוף תחבורה ציבורית (המתוכנן ממערב לרחוב הים כמסוף תת קרקעי מתחת לפארק החופי) ולנגישות אל אתרי הנופש הפתוחים על חוף הים.

רחובות אלה ממשיכים צפונה לתחום תכנית 3700 ודרומה לכיוון העיר המרכזית.

רחוב פרופס נמנה כחלק מהשלד הראשי למרות שאינו נכלל בתחום התכנית כיוון שהוא משמש ככביש גישה ראשי לרובע החדש.

מדובר על רחוב עירוני ראשי אשר משמש גם את השכונות הסמוכות, וגם כתנועה עוברת כזו או אחרת. ברחוב מתוכננים שני נתיבי תנועה ראשיים ובנוסף נתיבים לפניית ימינה ושמאלה.

הרחובות הניצבים בכיוון מזרח-מערב הם מאספים או משניים מבחינה תנועתית. רחובות אלה מחברים את רחוב אבן גבירול לרחוב הים ומאפשרים המשכיות לרשת הרחובות העירונית הקיימת- בשכונת נופי ים. בדרך כלל הרחובות מתוכננים כחד-מסלוליים, בעלי נתיב נסיעה בכל כיוון, ללא מפרדה, ובחלקם מתאפשרת תנועת אוטובוסים דרכם (לדוגמה שדרות 7, 9 ו-11), כמו גם תחנות אוטובוסים בסביבתם, אם בקרבת תחנות הסעה המונית, ואם בקרבת השכונות עצמן.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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) מצביע על רמת קישוריות גבוהה בכל אזורי התכנית. מערך הרחובות מייחד תפקיד עירוני שונה לסוגי הרחובות והשדרות מתחום התכנית ומדגיש את ההיררכיה ברובע המוצע.

דגש נוסף בתכנון התנועה הוא מערכת צפופה של שבילים ומדרכות רחבות עבור הולכי הרגל ורכבי האופניים. לאורך רחוב אבן גבירול מתוכננים צמתים המאפשרים מעבר של הולכי רגל ואופניים רוב המגרשים נחצים על ידי מעברים צפון-דרום ומזרח-מערב לרווחת כלל הולכי הרגל ואוורור הבניינים. רחובות השכונה מרושתים בשבילי אופניים.

התכנית מפחיתה את תלות תושביה ומבקריה ברכב הפרטי בהסתמך על הקירבה לרק"ל ולמסוף התחבורה ציבורית. בתת הקרקע בתחום הפארק החופי הצפוני, מתוכנן מערך תנועה תת קרקעי הכולל מסוף תחבורה ציבורית לכ-40 אוטובוסים וחניון לרכב פרטי לכ-1,500. הגישה למסוף ולחניון תהיה מרחוב הים ומרחוב רודנסקי. החניון יוכל לתת מענה לחניית רכבים פרטיים, שיתופיים, וכד' וכן לצרכי טעינת רכבים.

ג. 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 חניית למסחר ותעסוקה.

תקן חניה

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.

2.

ד. חניונים ציבוריים וחניה ברחובות

בתכנית צפון הרובע דב מתוכנן חניון ציבורי, חניון צפוני "תל ברוך" תת"ק – 1,500 מקומות חניה בחלוקה לשלושה חניונים בני 500 מקומות חניה כל אחד. חניה ברחובות תתאפשר בכל הרחובות פרט לרחוב אבן גבירול. חניית אלו ישמשו בעיקר לחניה לפריקה וטעינה, חניה לנכים, עצירת אוטובוסים של תיירים לבתי מלון, חניה לרכב שיתופי, חניה למוניות וחניה לרכב דו-גלגלי.

ה. מערכת תחבורה ציבורית

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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 פרופס, תחנת הגוש הגדול.

בנוסף לקו הרכבת הקלה, מתוכננים רחובות ראשיים אשר בהם ניתן לתכנן נת"צ (נתיב תחבורה ציבורית). הרחובות המאפשרים נסיעה של תחבורה ציבורית (רחוב הים ושדרות 7, 9, ו-11) תוכננו כרחובות דו-סטריים אך חד-מסלוליים. ברחובות אלה אוטובוסים יכולים לנוע, לפנות בצמתים, ולעצור בתחנות, אך אלו – ללא נתיב מיוחד לתחבורה ציבורית.

בקצה הצפון מערבי של הרובע מתוכנן מסוף תחבורה ציבורית תת קרקעי הכולל תחנות הורדת/העלאת נוסעים, חניה תפעולית וחניה מנהלתית לאוטובוסים בגדלים שונים בהתאם לפרוגרמה של משרד התחבורה.

ו. מערכת שבילי האופניים

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

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 בתכנית נדרשת מערכת משלימה לרק"ל של תחבורה ציבורית. מסקנות הבדיקה הוטמעו בנספח התחבורה הציבורית.

ח. לוגיסטיקה

במגרש בדרום התכנית, במפגש עם רחוב שגאל 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.

עקרונות ודברי הסבר נוספים

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

התכנון בשכונה שם דגש על תכנון בר קיימא ובה לידי ביטוי בתכנון המבנים, הנוף, ניהול מי הנגר והתשתיות.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - - 23-0008	דין בהפקדה (2)

מבחינת הבינוי, מיקום המבנים, ובכלל זה המגדלים, הינו מיטבי בהתאם להשפעות הצללה ורוחות שנבדקו במודל מיקרו-אקלים תלת מימדי. מעבר לכך, התכנון מותאם גם לנחות 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

[RK1] עם הערות: עודכן

- 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.
- 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.
- מבחינת ניהול מי נגר, התכנית מתאימה לאירועי קיצון תדירים ותואמת את תמ"א 1.
- התכנית מציעה חלוקה לאגני ניקוז, מהם יופנו העודפים לאזורי השהייה וויסות בפארק החופי.
- פתרון הקצה יהיה משולב ויכלול וויסות ואיגומים בפארק החופי וניקוזם אל מובל אינשטיין.
- התכנית כוללת תחנת מי קיץ בתחום הפארק החופי.
- 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

[RK2] עם הערות: עודכן

- כלל מגרשי הבינוי תוכננו להתבייב באופן גרביטציוני אל צנרת הביוב.
- 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.
- 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

[RK3] עם הערות: עודכן

במסגרת התכנית מוצע לאסוף מים אפורים בהירים מכיורי רחצה והמקלחות ממגרשי המגורים בלבד.

מים יוזרמו באופן גרביטציוני אל מתקן טיפול ייעודי אשר ימוקם בשצ"פ החופי והמים המטופלים ישמשו להשקיית הפארק החופי.

מתקן הטיפול יפותח בשני שלבים: שלב פיילוט להשקיית 20 דונם מהפארק ושלב סופי להשקיית כלל הפארק (כ-60 דונם).

מספר יחידות הדיור שתדרשנה לחיבור עבור שלב הפיילוט הוא כ-1,230 יח"ד משטח מרכז הרובע מספר יחידות הדיור שתדרשנה לחיבור עבור שלב סופי הוא כ-1,880 יח"ד משטח מרכז הרובע ועוד כ-1510 יח"ד משטח צפון הרובע.

על מנת לאפשר גמישות מומלץ לחבר את כלל יחידות הדיור של אגן הביוב הדרומי של צפון הרובע. ניתן יהיה לערוך שינויים בהוראות אלו בסמכות מהנדס העיר.

תשתיות אנרגיה ותקשורת חשמל

ד. התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" מזרז. בהתאם נקבעו ברדיוס של 100 מ"ר שימושים מותרים.

ה. מתח גבוה: קווי המתח הגבוה בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיים. יוקצו פרוזדורים לכבלי חח"י.

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

[RK4] עם הערות: עודכן

ייצור, ניהול ואגירת אנרגיה

ז. 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.

ח. 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.

ט. מרכזי אנרגיה: התכנית מציעה 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, ייעודי קרקע מתאימים וכו'), ומקבל ביטוי בהוראות התוכנית. להלן חלוקה למתחמי האנרגיה.



- יא. סקר אנרגיה: התכנית מחייבת עריכת סקר אנרגיה לכל מגרש, בשלב קידום תכנית העיצוב האדריכלי.
- יב. תקשורת: כל תשתיות התקשורת יהיו תת-קרקעיות, בחתכי השירותים התי"ק יוקצו פרוזדורים תי"ק לקווי התקשורת. בנוסף לתשתיות של חברות התקשורת תבוצע תשתית תת-קרקעית לתקשורת עירונית ("עיר חכמה").
- יג. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות במפלס הקרקע, תינתן עדיפות להקמתן על גגות מבנים מעל 16 קומות.

תשתיות אצירה ופינוי אשפה

אצירה ופינוי אשפה ברחבי רובע דב יבוצע באמצעות מערכת פינוי פניאומטית. תחנת המעבר תמוקם במרכז הרובע ותשולב עם שימושים נוספים כגון מרכז מיחזור, מרכז מידע וכד'. תתוכנן הפרדה במערכת האשפה בין השימושים השונים במגרש. בכל מגרש יינתן פתרון למיחזור.

תיאום תשתיות

נערך הליך תיאום רחב מול רשויות וגורמים פנימיים וחיצוניים לרבות חברת החשמל, מי אביבים, השפד"ן, 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')

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

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:

- ב. **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.
- ג. 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.
- ד. **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.
- ה. **ערכי טבע** - על מנת לשמר ככל הניתן את ערכי הטבע בחוף התכנית משאירה חיץ 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.
- ו. **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.
- 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, 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 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 ומטרם מימוש רובע אורבני חיוני ופעיל לאורך כל שעות היממה. 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.

בינוי

- הבניה האופיינית ברובע זה הינה בנייה מרקמית (9 קומות) בקו בניין 0 לרחובות. מבנים אלה יוצרים מבניים עם שטחים פתוחים במרכזם. שטחים אלו יאפשרו מעברים חוצי מבנן אשר מייצרים רשת מעברים ידידותיים המאפשרת הליכתיות, כל זאת במרחב משותף ופתוח לכלל המשתמשים: דיירים במבנן, שכנים, מטיילים ויוממים.
- בתחום צפון הרובע מוצעים 6 מגדלים בני 40 קומות ו-14 מגדלים בני 25-20 קומות, המלווים את הצירים המרכזיים ברובע: אבן גבירול ופארק המסלול. מיקומם של המגדלים נבדק במטרה לבחון את השפעתם בנושא הצללות, רוחות, צפיפות נתפסת וקו הרקיע. תשריטת 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 המבנן, בינוי אשר נותן מענה למטרדי רוח והיבטי מיקרואקלים.

שטחים פתוחים

- התכנית המוצעת כוללת מערך שטחים פתוחים מקומי, רובעי וכלל עירוני. להלן היררכיית השטחים הפתוחים:
- הפארק חופי מתחבר מדרום לפארק החופי בתכנית מרכז הרובע, וממשיך צפונה בתחום תכנית 3700. תכנון הפארק מאפשר מגוון פעילויות של פנאי, ספורט, מנוחה ונופש, תוך תכנון מוקפד על יצירת אזורי טבע עירוני, איזורי השהייה נגר, אזורי תצפית וכד'. פארק זה עתיד למשוך מבקרים מכלל רחבי העיר והמחוז.
- פארק המסלול אשר ממוקם על הרצועה ההיסטורית של מסלול הטיסה. הפארק עובר בלב שכונת המגורים ולאורכו פרושים מבני הציבור בשכונה. הפארק עתיד להוות מרכז החיים של השכונה לאורך כל שעות היום.
- שצ"פים בעלי אופי מקומי ויכולת ממשק עם חזיתות פעילות הגובלות עימם.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

- כיכרות עירוניות מתוכננות להוות מוקד עירוני פעיל.
- השבילים ברובע מאפשרים מעברים בכיוון מזרח- מערב המאפשרים, 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.

שטחי ציבור בנויים

- התכנית כוללת 3 סוגים של מבני ציבור:
- מגרשים חומים המיועדים למבני ציבור- בשטח של 20.75 דונם.
 - מגרשים חומים עם הנחיות מיוחדות, המיועדים לדיוור בהישג יד (דב"י) עירוני.
 - הקצאות לשטחי ציבור מבוניים במגרשי מגורים.
- פיוזר המגרשים מאפשר מרחקי הליכה נוחים ברדיוס שאינו עולה על 200-300 מ'.
התכנית נותנת מענה לצרכי הציבור בתחומה.

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 2015 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

התוכן	מס' החלטה
507-0973057-תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

- 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

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.

מס' החלטה	התוכן
10/05/2023	507-0973057 תא/מק/4444/2 - רובע שדה דב- צפון הרובע
8 - - 23-0008	דין בהפקדה (2)

- למדינה ו/או לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי מלונאות.
- לעירייה יוקצו ככל הניתן שימושי תעסוקה, לוגיסטיקה ומלונאות.
- מגרשי הדב"י 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 לפרטיים.

טבלת השוואה

מזב מוצע (עיקרי+שירות)	מזב קיים (עיקרי+שירות) לפי תא/4444	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות
414,025	414,025	מ"ר	למגורים (כולל דב"י עירוני)
		אחוזים	סה"כ זכויות
226,225	23,225	מ"ר	למסחר
		אחוזים	סה"כ זכויות
29,095	29,095	מ"ר	לתעסוקה
		אחוזים	סה"כ זכויות
79,940	82,940	מ"ר	למלונאות
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
658,845	657,085	מ"ר	עיליות
40	לא נקבעה הגבלה	קומות	גובה
145	לא נקבעה הגבלה	מטר	
80%	80%		תכנית תת קרקעית
			מקסימלית
4,566	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-צפון הרובע-תא/מק/2/4444	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית יאיר אביגדור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד 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
62(א)(1), (ד) סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת + 62(א)(1), (2), (3), (4), (5) ו- (59)	תכנית אזורית חקלאית המפרטת את תוכנית שדה דב תא/מק/2/4444 קובעת תוראות בנייה, קווי בניין וזיקות הנאה.

התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
הישודים המבטיחים שנקבעו בתכנית המפורטת תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית המתאר.	תכנית המתאר קובעת יעדי קרקע ומאפשרת ייחוד של מגרשים לצורך דביי עירוני על שטח בעוד ציבורי וייחוד מגרשים לטובת יעד מלוטאת	קביעת ייעודי קרקע קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש
שימושים תואמים את תכנית המתאר	שימושים קבועים בתכנית המתאר	שימושים
<ul style="list-style-type: none"> סיכום טבלה 5 ומטרות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728 / דיר מיוחד (דיר מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר/ חדר מסודר (רק בסוויט): 21,615 מ"ר / תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר 	<ul style="list-style-type: none"> שטחי הגנה קבועים בטבלה 5 נוסח מס' 1 להוראות התכנית: מגורים: 414,025 מ"ר/ יחיד: 3,728 / דיר מיוחד (דיר מוגן פרטי): 40,410 מ"ר / 300 יחיד מלונאות: 82,940 מ"ר/ חדר מסודר (רק בסוויט): 21,615 מ"ר / תעסוקה: 29,095 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור במגרשים סחירים: 1,750 מ"ר סעיף 4.10.2 מארק/גן ציבורי: 3. שטחי הגנה ברזסו המתורים: 	קביעת שטחי בנייה

	<p>סך כל שטחי הבניה ברטו במארק המסולל ובמארק החופי לא יעלה על 2,500 מ"ר.</p> <p>מספר מוקדי המסחר והתרבות במארק החופי ומארק המסולל לא יעלה על 10. היקף הבנייה לכל מוקד פיתוח במארק החופי ומארק המסולל לא יעלה על 250 מ"ר, והם יכללו את שטח התצללות במקד.</p> <ul style="list-style-type: none"> תערה ח' לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני ו-21,000 מ"ר. 	
<p>כלל הזכויות תחת קרקעיות פורטו בטבלת הזכויות</p>	<ul style="list-style-type: none"> הערה לטבלה 5: תותר תוספת של עד 700 מ"ר (שטח עיקר ושירות יחדיו) עבור מתקנים הנדסיים כגון: גיחול גור, אגירת אשפה וריצור ואגירת אנרגיה. הערה לטבלה 5: במסגרת תוספת המפורטים לעיל, במסגרת הזכויות המפורטות ייבצע זכויות הבניה בתת הקרקע - עד 5 קומות מתחת לפני הקרקע, ובתכנית מרבית של 80% משטח המגרש. הערה לטבלה 5: ייתר לקבוע זכויות בניה עיקריות ליעדים בהם הותרו שימושים בשני קומות המרחף העליונות עבור שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחרי כגון אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תאטרון, מרסאות, 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 לתורה דו-גלגלית ותוספת לטעמים בתכנית. סעיף 6.27, 4, 7, 8: תכנון חניונים: כל חניית תהייה תת-קרקעית. מספר מרתפי חנייה יהיה בהתאם למענה בתקן חניה והשימושים הנלווים במרתפי החניה. 	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים</p>
<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות וגובה הבניין פורטו בטבלה 5. נקבע גובה מערי לקומה בהתאם לשימוש המוצע (ראי מטרת התכנית). 	<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: <ol style="list-style-type: none"> בניה מרקמת המאופיינת בבניין מלווה רחוב בגובה 5-10 קומות. בניה מגדלית המאופיינת בגובה בניה מעל 25 מי ממוסלס הכניסה הקובעת קובעת הגבלת גובה בהתאם לשימושים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> בסעיף 4.2.2: גובה שורת הביני הראשונה לים, עד 25 קומות ובתא שטח 2210 בלבד תותר בנייה עד 30 קומות. בסעיף 4.9-4.10: גובה הבניין בכיכר עירונית/שצ"מ/מארק לא יעלה על 7 מטר. 	<p>קביעת גובה הבנייה</p>
<p>+ גמישות בהוראות בניין לפי סעיף 6.2א(5) לחוק.</p> <p>נערכו תרואות עיבוד ובניין מפורטות בהתאם לרשימת התכנית המתארת המתייחסות לכלל מרכיבי העיבוד העירוני.</p>	<p>הוראות לתכנית עיבוד אדריכלית</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיף 6.2 קווי בניין: א. בחזית מגרשים הנובלים בדרך בניה קו בניין 0 מתייבט, לאורך 75% לפחות מאותה חזית, בהגיפות. ב. בכדי מגרש הנובלים ביעדים אחרים, תותר בניה בקו בניין 0. ג. קו הבניין הקדמני ל- 7 הקומות הראשונות ברחובות איששטיין ואבן גבירול יחא קו בניין 0 (אפס). שאר הקומות מעל הקומות המצוינות בקו בניין 0 יקבעו בתכנית מפורטות. סעיף 6.2 תכנית: א. תכנית מעל בני הקרקע במגרשים סחייים לא תגות מ-45%. ב. תכנית הבניה העל והתת קרקעית לא תעלה על 80% משטח כל בלוק עירוני. סעיף 6.3 סתוי (קולוניות): 	<p>קביעת הוראות בדבר עיבוד עירוני</p>

הוראות גובה ועיצוב

		<p>לאורך החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט, תוקם קולונדה בקומת הקרקע המסחרית.</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.3 חזית מסחרית: ככל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחובות הראשיים, שימושי מסחר, ושירותים בעלי אופי ציבורי וזאת לאורך לפחות 75% מהחזית. • חצרות מינימליות: החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש חדידים או שימושי ציבור כגון חדרות גני ילדים ומעונות יום. ככל בלוק עירוני תואפשר חצית של חולכי רגל ורכיבי אופניים בכיוון צפון/דרום ומזרח/מערב. יישמו יקנות וריאה למעבר הציבור להבטחת תריאה זו. 	
מרחב ציבורי	קביעת חוראות למרחב הציבורי	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר קובעת במתחים מסי 3 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים ציבוריים פתוחים ויעוד של מרקעו וכיכר עירונית בשטח של 157.88 דונם. • קובעת את שימושים המותרים כולל זכויות עבור מסחר, תיוונים תת קרקעיים בכיכרות ומתקנים הנדסיים. 	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומם של שטחי הציבורי והמותרים במסגרת אחרת וחלוקה ומגדילה אותם לפי סעיף 62(א)א(3) לחוק. • כל השימושים תואמים את תכנית מתאר 4444.
	קביעת חוראות למבני ציבור	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית המתאר סימנה במתחים מסי 2 (החופף לתכנית המוצעת) שטחים למבנים ומסודות ציבור בשטח של 19.051 דונם וקובעת שימושים • בנוסף לשימושים המותרים לפי תכנית צ. בנוסף קבעה תכנית 4444 כי במתחים מסי 2 תוקנה קרקע לטובת דביי עירוני לפי סעיף 188 לחוק ומאפשרת קביעתם במגרשים ומרדים וזאת בהיקף שלא יפחת מ- 8.741 ד.י. • הערה חי לטבלה 5 מורה להקצות שטח עבור 300 יחיד מיוחד עירוני. 	<ul style="list-style-type: none"> • התכנית משנה את מיקומי המגרשים למבנים ומסודות ציבור במסגרת אחרת וחלוקה ושומרת על שטחם. • התכנית הקצתה מגרשי דביי עירוניים מתוך המגרשים ביעוד משולב עם מבני ציבור בהתאם לחוראות תכנית המתאר. • התכנית מקצה 8.741 ד"י עבור דביי.

התוכן

<p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר + התכנית מתכללת את מערך הדרכים אשר אושרו בתכנית המתאר באופן מפורט.</p>	<p>תקן חניה מרוגזיטיבי</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 6.27. א: תקן חניה: תקן החניה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מידי מופת ופרוגזיטיבי 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 מנחה ניתן לתווציא היתר בנייה עבור: פארק המסלול, הפארק הרוחפי, הפארק החוצה את התכנית ממזרח למערב, הדרכים התומכות את הולכי הרגל, התשתיות העירוניות והמסוף התחבורתי בצפון התכנית. <p>תנועה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מתוך דברי החסבר: תכנית שמה לה למטרה להפחית את השימוש ברכב פרטי בתחומה, ולהגביר את השימוש בתחייב, בשבילי אופניים ולהדגיש את תנועת הולכי הרגל. רוחב הרחובות מאפשר מדרכות רחבות ונוחות לוחכי רגל, וישולב במערך שבילי אופניים. הכל, במטרה לסייע במיתון התנועה בשטחי הולכי הרגל ולעצמם את התנועה הממונעת ברובע. במטרה של הולכי רגל צרי אכן גבירול בו תעבור הרכבת הקלה- הקו הירוק. • סעיף 6.7: תנאים לנספח תנועה בתכנית מפורטת: נספח תנועה לתכנית יכלול: <p>א) תוכנים טיפוסיים ב) הוראות למיקום רחבות לרכב כובי אש תוך עדיפות לשימוש משותף למספר תאי שטח. ג) רוחב מוערי נדרש למעברים לחולכי רגל ולאופניים. ד) הצגת הפתרונות למעברים עיליים ותת-קרקעיים.</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה</p>
<p>איכות סביבה:</p> <p>קיימת חובייד סביבתית (מרווח 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 בעיקרי תכנון מינימליים מחייבים) מורטו דרישות מחייבות בנושא תקנים 2-5281 החולקות את הוראות תכנית המתאר.</p> <p>איסוף גיאומיסים:</p> <p>איסוף גיאומיסים החל כחלק ממימוש השטחים הציבוריים במרחב רובע דב.</p> <p>"אתרים לשימור":</p> <p>מיתוח הפארק המפורט לביצוע אפשרי מכח התכנית המתארית וערך בימים אלו עיי העדידה תוך התייחסות לערכי הטבע הקיימים ושילובם בפארק המוצע.</p>	<p>איכות סביבה סעיף 6.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת יכללו תחיות סביבתיות מפורטות לנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. שלכות ביצוע התכנית השלכות הפיתוח בכל אחד מהשילבים גם בהקשר של השפעות סביבתיות אפשריות על תחום התכנית כולה. ב. מניעת מפגעים בעת הקמה נופי. ב. מועד הפגיעה הנפית וביצוע שיקום נופי. 2. הפארק הרוחפי: <ol style="list-style-type: none"> א. באזורי הפארק הרוחפי הכוללים "אתרים לשימור", המופיעים בסעיף 3.1 בתסקיר, והתכנית המפורטת יכללו הוראות שיבטחו כי בשטחים אלו לא יותר כל פיתוח, מיקום מתקנים, ראו כל פעילות אחרת אשר עשויה לסקל שימורם. ב. תכנית המפורטת תינתן תחיות לשמירת מרכיבים לים ולשמירת זכות מעבר לגביר לכל חלקי הפארק הרוחפי, למעט אזורים שיוגדרו כטבע עירוני שמור ובכלל זה שקיעים לחים שיקמו באופן יזום. 3. אקולוגיה: <ol style="list-style-type: none"> א. תכנית מפורטת יכללו תחיות: לביצוע סקרים ממוקדים ומיפוי של טאופיסים ורגעים של מינים חד-שנתיים המצויים בסכנת הכחדה. 4. סמיכות למתקני תשתית: לעת התכנון המפורט של תכנית הסמיכות למתקני תשתית ומפעלים מחוץ לשטח התכנית כגון תחנת הכוח רדינג 	<p>איכות סביבה</p>

	<p>והמתקן לזיוסת לחץ זו ומדידה שבשטח התחום (PRMS), תחת כיבוי אש, מתחם איגוד, מתחם לזיוסטי וכי יבדקו ויוצגו חשפנות סביבתית חיונית 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 חוראות מחייבות להשגת החוץ לקיימות תוך התייחסות בין היתר לחיבטי אנרגיה, מיס, אקוסטיקה, מיקרו אקלים, בניה ירוקה, ניהול נגר ומסולת.</p> <p>2. יעילות אנרגטית - התכנית תכלול חוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לפרמטרים A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>3. התכנית תכלול חוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5282 ברמה A לפחות, או בהתאם לדירוג בינלאומי מוכר מקביל באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות.</p> <p>4. התכנית תכלול חוראות להבטחת תכנון המבנים בהתאם לתקן ישראלי 5281. בניין מעל 10 קומות תתכנן לדירוג של שלושה כוכבים לפחות. מבנים אחרים יתוכננו לדירוג של שני כוכבים לפחות. יותר שימוש בתקן בינלאומי מוכר חלופי באישור מהנדס העיר, בהתאמות הנדרשות על פי התקן הישראלי.</p> <p>5. התכנית תכלול חוראות להבטחת ביצוע המבנים על פי הדירוג הנדרש.</p>	
<p>ניהול מי נגר סעיף:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי יקוף וניהול מי נגר. בסעיף 6.7 בחוראות התכנית שולבו חוראות לניהול מי נגר בהתאם לדרישות המתארית בנספח מס' 1 לחוראות התכנון - (טבלת חובות לעמידה ביעוי תכנון מינמליים מחייבים) מורט דרישות מחייבות בנושא היקף ניהול מי נגר מחייבים לתאי השטח הרלוונטיים בהתאם לדרישות המי"א 1. <p>ביוב ומים:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית המוצעת נערכו נספחי מים וביוב ושולבו חוראות בנושא 6.8, 6.10 החולמות את הנדרש במתארית. <p>תיאום תשתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> לתכנית נערך נספח תיאום תשתיות. 	<p>ניהול מי נגר סעיף 6.12:</p> <p>א. תכנית מפורטת תלווה בנספח המפרט ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום כהגדרתו בתמ"מ 1 א"א הנחיות מיהל תכנון, המאחר בהם.</p> <p>ב. נספח הניקיון המפורט יכיל על ידי יקוף יקוף א"א והדירוג בקיימי שלא יפחות 1:1250 ותייחס לכל שטח התכנית.</p> <p>ג. עקרונות הנספח המפורט יהיו יעם נספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ד. נספח ניהול נגר לא יכלול מוצא יקוף לים נוסף על המוצא הקיים המוסמן בנספח ניהול נגר של תכנית זו.</p> <p>ה. חוראות תכנית מפורטת יקבע חובת הותרת שטח פנוי מבינו על-תת-קרקעי בכל מגרש בהיקף של 15% לכל הפחות לטובת ניהול נגר.</p> <p>ביוב ומים:</p> <p>ראו חוראות בסעיף 6.28</p>	<p>תשתיות</p> <p>עתיקות</p>

שימוש בסעיפי חוק בטיחה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)	
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א10) ו-(א17) שבו.</p> <p>62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א10) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>	<p>סעיף קטן (א1)</p> <p>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</p>
<p>סעיף קטן (א2)</p> <p>הרחבת תארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א3)</p> <p>הגדלת שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים בלבד</p>

התכנית קבעה קווי בניין מפורטים בהתאם למפורט בתכנית המתאר	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)4)
הוראות התכנית כללו פירוט מריכזי הבינוי והניצוב בהתאם להחזית התכנית המתארת.	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)5)
זיקות האהה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... 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 2) בטופס זה.			
מתדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0253272		8.6.2022
היושבי המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הדאלה אברהם אוון, עויד	2438926-9		8.6.2022

2017 | ק ברעס

תעתיק
 ב"י אילנה סולמי – ראש עף (מחשוב מוכירת ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

21137312021

2136812021

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע דין בהפקדה (2)	10/05/2023 8 - - 23-0008

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

- חנות הדעת תחברתית: 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 אסטריגי, 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 מהשלב. 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

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"י 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 היעמ"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

2021

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

אורית ברנדר : תוכנית נמצאת בדיון נוסף, ביוני 2022 נדונה התוכנית ואושרה להפקדה בתנאים שמרביתם התמלאו במהלך השנה האחרונה. כעת התכנית תוצג לאחר התיקונים שנדרשו. מיכאל וין : מציג את תוכנית מרכז הרובע מתוך מצגת. יאיר אביגדור : מציג את תוכנית צפון הרובע מתוך מצגת. יוני צירניאבסקי (שמאי) : לכל תוכנית יש טבלת איוון 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 ומגרשי דב"י ושטחים ציבוריים מבוניים הוקצו מתחת לקו מיועדים לרישום על שם העירייה. חיים גורן : מה הכוונה מתחת לקו?

יוני צירניאבסקי (שמאי) : הכוונה שבטבלת האיוון אין להם שווי כלכלי אבל מיועדים לרישום על שם העירייה כל השטחים הציבוריים. בטבלה שתופקד ייתכנו שינויים קלים ביחס לטבלה שפורסמה זאת 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. 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) : המטרה של מרכזי האנרגיה היא לייעל את צריכת האנרגיה בשתי התוכניות. כל תכנית חולקה למתחמים. במרכז הרובע יש יותר מתחמים, החלוקה התבצעה לפי

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דין בהפקדה (2)	8 - - 2023-0008

הצריכה של כל מתחם אנרגיה. כשנבחר מגרש בכל אחד מהמתחמים שבו יוקם מרכז אנרגיה. מרכז האנרגיה מכיל אמצעים לייצור, לאגירת אנרגיה ומערכת לניהול האנרגיה של כל מתחם חיים גורן: יש הדמיה?

יוני צ'רניאבסקי (שמאי): זה תת קרקעי. המטרה שכל המגרשים שסביב אותו מרכז אנרגיה ישתמשו בניהול ובאמצעים שנמצאים במרכז האנרגיה. הוא פיתוח טכנולוגי, 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 צ'רניאבסקי (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 בדין, בכל מצב היה תהיה יחידת רישום נפרדת משולבת במבנים ומקושרת בכל הרובע. זה נושא מאוד חשוב לקדם אותו בעיקר לאור מה שקורה בעולם.

חגית ברב: תוכנית המתאר הנחתה לעשות במים אפורים לצרכי השקיה. הטיפול במים אפורים יהיה בבריכות אקולוגיות עם צמחים, מתוכננות מערך של 6 בריכות מים כפי שניתן בתוכנית מרכז הרובע. כאשר 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 שזה מים שמועילים במי כיורים 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 הדיור מבקשים לוודא שנוספו בדברי ההסבר, שבהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ת"א לרמ"י שיחידות הדיור בהנחה יהיו לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. בנושא הדיור מבקשים להוסיף בטבלה 5 בתקנון התוכנית הערה שחלק מיחידות המגורים ייקבעו כדירות להשכרה כמו כן מבוקש להוסיף הוראה בתוכנית שדירור 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 ולהטמיע את הוראות משרד הבריאות.

בנספחי האנרגיה של שתי התוכניות עודכנו ואנו מבקשים לעדכן את הוראות התוכניות בנוגע לדרשות מרכזי האנרגיה פיזורים והנחיות למיקומם הסופי בתוכנית התשתיות והפיתוח, מבקשים להסיר את סימון מרכזי האנרגיה במגרשי הדב"י ולהסיר סימון של מרכזי אנרגיה זמניים. להסיר את הסימון בתוכנית מרכז הרובע של מרכז האנרגיה במתחם H לתקן את מסמכים התוכניות ולהוסיף תכליות לתשתיות למרכזי אנרגיה בתת הקרקע במגרשים בהם מותר שימוש לתשתיות במידת הצורך לתקן את ייעוד הקרקע בהתאם לנוהל במב"א" 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 חניית תת קרקעיות למשאיות במגרשים ביעוד תעסוקה ומלונאות. לעניין דיריות כמות הדיריות המותרות עד 25% מסך היחידות הגדולות בתוכנית. שטח מקסימלי לתוספת ליחידת האם עד 25 מטר, הדיריות יוקמו בשלב הקמת המבנה.

רועי אלקבץ: מה זה דיריות?

אודי כרמלי: מדובר בדירת משנה בדירה קיימת לאפשר להורה מבוגר לנער מתבגר, היחידה נשענת על הדירה המרכזית, אינה נרשמת בנפרד. המטרה היא לא לייצר מוצר שהוא חלף לדירה קטנה.

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

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 לקבלת כתנאי להפקדה את אישור רשות המים, תכסית מותרת בשתי התוכניות מבוקש לתקן 20 אחוז פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית בהתאמה, להוסיף את תכנית על לרשימת התוכניות החלות, הוספת סעיף בהוראות התוכנית המחייב עריכת נספח תחזוקה כחלק מתוכנית עיצוב לכל מגרש, תיקונים טכניים בתיאום 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 בוולחוף, דיון בוולחוף יתואם לאחר אישור הוועדה לתוכניות. בהתאם לנושאים שנשארו פתוחים או שצוינו בחלטה הקודמת בוועדה יש נושאים שהושלמו בהתאם להחלטת הוועדה, תחבורה, מי נגר, בנושא בינוי, סקר עצים כל הנושאים האלו הושלמו ונמצאים במסמכים בתוכניות שמובאות היום לאישור.

גילי טסלר: התבקשה לפי חוות דעת הצוות הכללת הוראות ההסכם בדברי ההסבר של התוכנית, אנו חושבים שצריך להפנות להסכם ולא לכלול אותו בדברי ההסבר לתוכנית. לגבי דיריות לעניות דעתנו, לא כל דירה רוצה דיריות זו אופציה שקיימת להם, אנו מציעים שההיתר יראה את ההכנות אבל לא כבר יבנה

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דין בהפקדה (2)	8 - - 2008-23

את הדירית בדירה עצמה. חלק מיחידות הדיר ייקבעו לדירות להשכרה או 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 לאיזה מגרשים יופנו למדינה באופן שלם ולאיזה למנהלים, רק בשלב ההתנגדויות נוכל לציין מספרים מדויקים. ההנחיות העירוניות לדב"י שונות מהנחיות המדינה או לא יודעים לקבל על עצמנו את ההנחיות העירוניות. סימון מגרשי אנרגיה זמינים ומגרשי דב"י יורדו כמובן. התבקש להוריד ממגרש H 1 במרכז הרובע, זה מגרש שמיועד לטיפול באשפה או מבקשים לכלול את זה אחרת לא ניתן יהיה לכלול באתו מגרש. קירוי חצרות ציבוריות לעניות דעתנו צריך לקבוע שאין מלאות כי אחרת זה שימוש עיקרי וזה בעייתי, הקירוי צריך להיות חלקי מאיה נרי: כיצד התוכנית תשפיע על הרוח של השכונות הנמוכות שמאחורה? האם נעשתה בדיקה? יש שביל שהוא ציבורי, החזית אליו היא חזית פעילה?

רועי אלקבץ: האם ההשפעות התחבורתיות נלקחו בחשבון?
 מילי 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 או 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, חשוב שכאשר מפנים להסכם שאינו נגיש לציבור וקשה לאכוף במיוחד שמדובר בשתי תוכניות יחד, גם ברמה העירונית או נצטרך לעקוב אחר זה לכן אנו מבקשים לכתוב את הדברים בתוך דברי ההסבר. דבר נוסף זה הנגישות של המידע לציבור. להבהרה מדובר בהוראות ולא בעקרונות. לנושא הדיריות יש הסכמה שזה ייכלל בהיתר ואנו מבקשים שכבר יכלל בתוכנית העיצוב אודי כרמלי: אין בעיה שההיתר יכלול תשתיות לדיריות אבל מה שייקבע בהיתר הראשון הוא הקובע. הילה ירושלמי: מקבלים את העמדה של רמ"י שמספר היח' בהישג יד יהיה כולל לשתי התוכניות ולא ידרש לפרט לכל תוכנית מבין השתיים. לעניין ההנחיות שביקשנו שאפשר יהיה בתוכנית העיצוב לקבוע את התמהיל. לנושא סימון מרכזי אנרגיה למתחם H, זה לא סימון מחייב, הוראות התוכנית מאפשרות גמישות. לעניין מגרש H יש נושא נקודתי שסומן בנספח המנחה מיקום מסוים שנראה לא ישים ואנו נרצה לתקן זאת ולחשוב על מיקום מתאים יותר. לנושא קירוי חצרות צריך לדייק בהוראות. אורית ברנר: לשאלה על ההשפעות האקלימיות נעשו בדיקות והדמיות ועבודה מאוד מעמיקה לשמור על מעברי רוח. לגבי מבני הציבור, תוכנית צ' תאפשר חזית פעילה עם שטחי מסחר. גילי טסלר: המבנה של התוכנית הוא צר וארוך.

אורית ברנר: 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 גילי טסלר: אני לא רואה להפנות להסכם.
 דורון ספיר: אנו נאשר את 2 התוכניות פה אחד.

בישיבתה מספר 0008-23 מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. מתווה הדיר- יש להוסיף בדברי ההסבר לתכנית את הוראות ההסכם בדבר המתווה לדיר 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 יקבעו 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 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 זמינים.

התוכן	מס' החלטה
507-0973057 תא/מק/2/4444 - רובע שדה דב- צפון הרובע	10/05/2023
דיון בהפקדה (2)	8 - - 23-0008

- 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 6א(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 הדירוריות: כמות הדירוריות המותרת- עד 25% מסך היחידות הגדולות. שטח מקסי' לתוספת לדירת האם- עד 25 מ"ר. הדירוריות יוקמו בשלב הקמת המבנה, לא תותר תוספת עבור דירורית 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"י 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 186ד' לחוק