

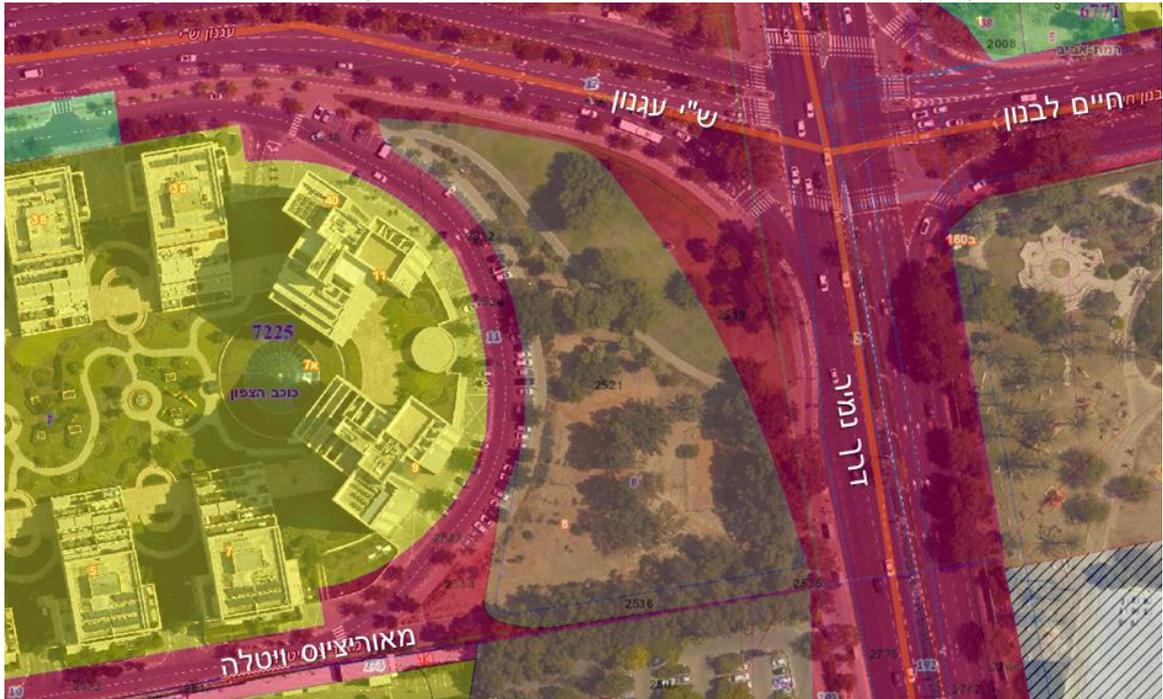
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2196/ב(1) - בית ספר על יסודי ש"י עגנון - סמינר הקיבוצים	15/01/2020
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - 20-0001

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
 דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

בית הספר העל יסודי מרחב סמינר הקיבוצים מתוכנן בשכונת כוכב הצפון, בין הרחובות מאוריצי ויטלה, שי עגנון ודרך נמיר. המגרש מוגדר בתב"ע 2196/ב' "סביוני רמת אביב" ביעוד לשטח למבני ציבור, שטחו כ-8,761 מ"ר.

גבולות: בצפון: רחוב שי עגנון, במזרח: דרך נמיר, במערב: רחוב מאוריצי ויטלה, בדרום: תחום זיקת הנאה ברוחב 6 מ' המחברת בין דרך נמיר לרחוב מאוריצי ויטלה ומתחם סמינר הקיבוצים.



כתובת: מאוריצי ויטלה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7225	-	חלק	8	-

שטח התכנית: 8.761 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: סטרוקטורה סטודיו לאדריכלות
 יועץ בניה ירוקה: יפתח הררי אדריכלים
 יועץ תנועה: אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ
יזם התכנית: הוועדה המקומית תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מגרש ציבורי עם חורשת עצים גינת כלבים ושבילי הליכה ופסל סביבתי. אל תחום המגרש קיימת בפועל חדירה של רצועת חניה מרחוב מאוריצי ויטלה.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2196 ב' "סביוני רמת אביב", סעיף 4 (שטח למבני ציבור).
סעיף 11 ז': הבניה במגרש לבנייני ציבור חייבת במיגון אקוסטי וטיפול אקוסטי במבנים
סעיף 11 ח': השלמת הבניה בכל המגרש מותנית בתכנון צומת נמיר ש"י עגנון – מענה לתנאי זה ניתן במכתב
למנהל אגף התנועה אנגי חזי שוורצמן ע"י גברת טופז פלד ממשד התחבורה.
לנושא זה עתירה משפטית, עדיין לא נתקבלה החלטת בית המשפט.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול
מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

בית הספר מתוכנן ל 42 כיתות + 6 כיתות חינוך מיוחד + אולם ספורט. סה"כ 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע
וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה: קומה 1- מיועדת עבור מעבדות ואודיטוריום. מפלס הכניסה מיועד לחללים
ציבוריים כגון ספרייה, קפיטריה, חדר מורים, משרדי סגל, כיתות יזמות. מפלסים +1 עד +3 מיועדים כ"א ל-2 שכבות
גיל. מפלס הגג (+4) אולם ספורט, ומגרש ספורט משולב.
בנוסף למבנה הראשי, מתוכנן מבנה ספח בחלק הצפוני של המגרש המכיל 3 כיתות מגמה וכמו כן, חדר מיתוג תת
קרקעי נפרד.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע וקומה נוספת מתחת למפלס הכניסה
גובה: כ-27.85 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-3,906 מטר, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה
קווי בניין:

קו בניין צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין מערבי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין דרומי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר
קו בניין מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ אחוזים	-	181.6%	181.6%	עד 400% מעל הקרקע
זכויות בניה	-	14,963	14,963	32,960
גובה	-	5 מעל הקרקע	5 מעל הקרקע	עד 10 קומות
	-	1 מתחת לקרקע	1 מתחת לקרקע	
מטר	-	27.85	27.85	40 מ' ממפלס כניסה קובעת
תכסית במ"ר	-	3,906	3,906	4,944

הדמיות המבנים



מבט מדרך נמיר



מבט מצומת דרך נמיר \ שי עגנון

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי** – לבית הספר מתוכננות 2 כניסות: כניסה ראשית, להולכי רגל, מדרום, מתחום זיקת ההנאה לציבור המחבר בין דרך נמיר לרחוב מאוריצי ויטלה. כמו כן, כניסה לרכבים לאזור החניה, מצפון, מרחוב מאוריצי ויטלה, כניסת אחה"צ לקהילה מאזור המדשאה הציבורית לכיוון דרך נמיר.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – מתוכננים 2 מבנים, אחד בגובה 27.85 מ' מעל הקרקע והשני בגובה 5.5 מ'. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – טיח ומערכות זיגוג מאלומיניום.
- ב. מרפסות** – מרפסות המבנה ישלבו מעקות בנויים ומעקות קלים ויוצלו ע"ג קומות עליונות או מפרשי הצללה, כפי שמוצג בתשריטים ובהדמיות המצגת ותכנית העיצוב.
- ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- בגג המבנה, מעל מגרש הספורט המשולב, ובשטח הפתוח, תותקן מצללה בקונסטרוקציה קלה ע"פ הוראות תכנית צ' והשטחים הפתוחים כפי שמוצג בתשריטים ובהדמיות המצגת ותכנית העיצוב.
- מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.
- ע"ג אולם הספורט תתוכנן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- האתר מגודר בגבולו המזרחי ובחלק הצפוני של הגבול המערבי. האזור המערבי והדרומי, הבניין יושב בקו 0 ומהווה את גבול האתר. לבית ספר כניסה מרכזית מדרום, מתחום זיקת ההנאה לציבור, שבין האתר לאתר סמינר הקיבוצים. כמו כן, מתוכננת כניסה משנית לסגל מצפון מערב האתר, מאזור החניה.

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכנית הבניין.

1.5 תנועה וחניה:

חניית בית הספר ממוקמת מצפון מערב המגרש, כניסה לחניה מרח' מאוריצי ויטלה. מתוכננות 8 מקומות חניה עבור בית הספר. מיקום רכבי החירום הינו מחוץ למגרש. מיקום רכב חירום אחד בשצ"פ ממזרח למגרש-המפריד בין המגרש לדרך נמיר. מיקום רכב חירום שני מחוץ לפינה הדרום מערבית של המגרש באזור המוגדר כדרך. מערבית של המגרש באזור המוגדר כדרך. כניסת רכב חירום למגרש תתבצע מרח' מאוריצי ויטלה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
 - **הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן, כל בית כידול לא יקטן מ 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'.
- ב. הצללות הפיתוח:
- הפיתוח ומרפסות המבנים יצללו ע"י מפרשי הצללה, קומות עליונות בנויות, עצים וצמחיה.
 - ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:
 - **מי נגר:** ניקוז יבוצע באמצעות נגר עילי, שהמגרשים יאפשרו חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 15% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

3. מיתקני חשמל בתחום המגרש:

- חדר מיתוג תת קרקעי

4. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, עם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

5. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- **תאים פוטו-וולטאים:** על גג המבנה תותקן מערכת פוטו וולטאית, עפ"י הנחיות עיריית תל אביב.

6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות.

7. גמישות:

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

מצב סטטוטרי

1. תב"ע 2196 ב בתוקף משנת 2006 : התכנית קבעה יעוד לשטח לבנייני ציבור, אשר כולל מספר התניות :
a. ברשימת התכליות בסעיף 10.4 א נטען כי לא יותרו גני ילדים, בתי ספר או שימושים אחרים שהחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות הכלולה בהן.

תכנית צ' נותנת מענה לסוגיה זו.

- b. שלביות ס' 10.4 ח : הבניה במגרש הציבורי תיעשה בשני שלבים : בשלב ראשון ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשטח המסומן ב-I. גבולו המזרחי של שטח זה יהיה בהתאם לגבול המערבי של יעוד שטח ציבורי פתוח מוצע כמסומן במצב הקיים בתשריט. מחוץ לשטח זה יותר גינון וחניה על קרקעית מעבר לתקן הדרוש. בשלב שני, לאחר השלמת תכנון צומת נמיר ש"י עגנון באישור משרד התחבורה תותר הבניה בכל המגרש הציבורי. מיקום המבנה והמרתפים במסמכי היתר הבניה יותאמו לתכנון הצומת כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה.

מכתב מטופז פלד המפקחת על התעבורה במחוז ת"א מרכז נותן מענה לסוגיה זו. מצ"ב

אישור עו"ד הראלה אברהם אוזן לקידום התכנית:

אני סבורה שניתן לראות במכתבה של טופז פלד מיום 27.2.19 אישור משרד התחבורה להשלמת תכנון צומת נמיר שי עגנון, הנדרש ע"פ סעיף 10 ח בתכנית 2196 ב כתנאי להתרת הבניה בכל המגרש הציבורי וכי נוכח מכתב זה ניתן לקדם בקשה להיתר לבניה במגרש.

בברכה,

עו"ד הראלה אברהם-אוזן
משנה ליועמש דיני תכנון בניה
השירות המשפטי
תכנון ובנייה
טלפון : 03-7244245

מצב משפטי

הוגשה עתירה לבית משפט, ע"י עו"ד חמי אורן ועו"ד שירלי תומר שעניינה סמכות העירייה לקדם היתר בנייה בשטח החום על פי מכתבה של טופז פלד ממשרד התחבורה.
מצ"ב מענה עו"ד חגית המאירי בשם עיריית תל אביב-יפו.

בית המשפט נתן אורכה לעירייה להשיב. טרם ניתנה חו"ד סופית.
לא ניתנה הוראה להפסיק את הטיפול בנושא.



מינהל תשתיות
ותיאום תחבורתי

המפקח על התעבורה
מחוזות ת"א והמרכז

מדינת ישראל



משרד התחבורה
והבטיחות בדרכים

כ"ב באדר א', התשע"ט
27 פברואר 2019
סימוכין: 03187019

לכבוד
מר חזי שורצמן
מנהל אגף תנועה
עיריית תל אביב

א.נ.,

הנדון: **תוכנית תא/2196/ב - התייחסות לצמת ש"י עגנון**

סימוכין: - מכתבך אלינו, מתאריך 15.1.19.
- פרוטוקול הוועדה המקומית מס' 0017-18-15, מתאריך 8.8.18.
- נספח תנועה לתכנית תא/2196/ב.

בהמשך לפנייתכם ולמסמכים שבסימוכין:

1. על פי הוראות תכנית תא/2196/ב' שבסימוכין, יש להשלים תכנון צמת ש"י עגנון-נמיר באישור משה"ת (רשות התמרור המרכזית).
 - 1.1 צמת ש"י עגנון, על פי המסמכים שנמצאו, אושר ע"י רשות התמרור המרכזית בשנת 2001 כשהשלמה לאישור הסדרי התנועה שאושרו בשנת 2000.
 - 1.2 למעט שינויים באופן תפעול הרמזור אשר היו ויהיו מעת לעת, לא ידוע לי על שינויים אשר נדרשים בשלב זה לאישור רשות התמרור המרכזית.
2. לטווח הארוך, תכנית מתאר ת"א הציגה הסדרים של הפרדות מפלסיות לאורך דרך נמיר. על פי התייחסותכם, כאגף התנועה של עיריית תל אביב שבסימוכין וחוות דעתכם כפי שמובאת בפרוטוקול הוועדה המקומית שבסימוכין, עמדתכם כיום היא כי לא נכון להקים הפרדה מפלסית בצמת זה, כחלק מראיה כוללת של תפקוד הדרך לטובת כלל משתמשי הדרך. אני שותפה לעמדה זו בעת הזו. על כל תכנון עתידי בצמת, מעבר להסדרי חציה בטוחה להולכי הרגל, לכלול הסדרי העדפה מיטביים לתחבורה ציבורית ותכנון הסדרי תנועה לאופניים. התייחסות זו הינה תכנונית מדיניותית ואין בה כדי להתייחס או לקבוע מה והאם נדרשת בחינת העירייה והוועדה המקומית לעניין המשמעות של התייחסות או אי התייחסות להפרדה המפלסית ביחס לתקפותה של תכנית המתאר בהיבט זה או ביחס להשלכה שלה על עומסי תנועה.

בכבוד רב,

טופז פלד
המפקח על התעבורה
מחוזות ת"א והמרכז

רח' המלאכה 8, ת.ד. 57109 תל אביב – 61570 טלפון: 03-5657214 פקס: 03-5657216

תאריך: ז' אייר תשע"ט
12 מאי 2019
טל: 03-7244248
פקס: 03-7244113
סימוכין: 14803819

לכבוד
עו"ד חמי אורן
ועו"ד שירלי תומר
בפקס: 03-6566662

ח.ג.

הנדון: החלטה על ביטול תכנית מופקדת תא/מק/4827 – צומת ש"י עגנון – נמיר
סימוכין: מכתבכם מיום 14.4.19

הריני לאשר קבלת מכתבכם שבסימוכין, המופנה אל עו"ד הראלה אברהם-אוזן, המשנה ליועמ"ש, ואתכבד להשיבכם כדלקמן:

1. במכתבכם שבסימוכין הנכס מבקשים כי השרות המשפטי יבהיר כי היתר הבניה לבניה במגרש הציבורי, כהגדרתו בתכנית מתאר ומפורטת מס' תא/2196ב' – סביוני רמת אביב (להלן: "תכנית 2196ב'"), יינתן אך ורק בכפוף למגבלות אשר הוגדרו בתכנית זו, אשר לא שונו עם ביטולה של התכנית המופקדת שבנדון כפי שהוחלט בהחלטת הועדה המקומית מיום 20.3.2019 (להלן: "החלטת הועדה המקומית").
2. בתוך כך, הנכס טוענים כי המגבלה הקבועה בסעיף 4א' לתכנית 2196ב' לפיה "לא יותרו גני ילדים, בתי ספר או שימושים אחרים שהחצר מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות הכלולה בהן" עומדת בעינה וכן עומדות בעינין מגבלות נוספות שנקבעו בסעיף 4 לתכנית 2196ב', בין היתר, בכל הנוגע לגובה המבנים ואחוזי הבניה, וזאת גם אם תקבל עמדת השירות המשפטי לפיה מכתב משרד התחבורה אשר צורף להחלטת הועדה המקומית, מקיים את דרישת השלבויות הקבועה בתכנית.
3. כאמור, מכתבכם מתייחס למקרקעין הידועים כחלקה 8 בגוש 7225 (להלן: "המקרקעין") אשר ייעודם, על פי תכנית 2196 ב' הינו "שטח לבנייני ציבור", המסומן בתשריט התכנית בצבע חום תחום במסגרת חומה כהה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20-ב' מיום 15/01/2020 תיאור הדיון:

אורית בן אסא: המיקום של ב"ס נותן מענה גם בגלל הקירבה לאיזורי הביקוש במרכז העיר ובצפון וגם מבחינה פדגוגית אפשרות לשיתוף פעולה עם סמינר הקיבוצים שי וינשטיין אדריכל: מציג את תוכנית העיצוב לבית ספר.
ראובן לדינסקי: מדובר בצומת מאוד מזוהמת והשאלה האם יש חו"ד שעוסקת בזיהום אויר. מה גם בפורום מה"ע היתה התנגדות של הרשות לאיכות הסביבה.
מיטל להבי: האם אפשר לייצר פתרון חנית רבת קיבולת לאופנים.
ראובן לדינסקי: היה ניסיון לבדוק הקמת ב"ס נמיר קק"ל ובגלל אחוזים גבוהים של תחמוצת חנקן הניסיון בוטל.
מאיה נורי: אבקש פירוט על היבטי הנגישות של ב"ס.
אסף הראל: ההצבה של הבנין היא טובה. ביחס לשטח הבנין אוחז אותו יפה ואולם הספורט הוא על הגג. מלי פולישוק: אם האולם היה בתת הקרקע אפשר היה לעשות טיהור אויר.

שי וינשטיין: ב"ס מונגש כולו לכיוון הקרקע, יש שתי מעליות שאחת מהם היא תהיה מעלית חיצונית שתאפשר עליה בשעות אחה"צ והערב. כל הקומות הם במישור אחד. מבחינת הכניסה לאודיטוריום היא מפולשת לכניסה לרחוב. יש מעלית לרמפה והבנין מנוגש. אורית בן אסא: המבנה מתוכנן כך שמעודד שימוש בגרמי המדרגות. והמעליות פתוחות לשימוש הילדים הגדולים. מאיה נורי: ראיתי שהמתחמים עם הרבה גרמי מדרגות, אבל אם יש ילדים עם כסא גלגלים כל המתחמים הללו מהווים חומה. צריך לחשוב על הנושא הזה באופן יותר מדוקדק. רותי (נציגת החינוך): בכל הקומות יש מרחבים מונגשים. דורון ספיר: יש נגישות ע"פ חוק אבל מה שמתבקש שכל האזורים יהיו בשיוון בנגישות. אורית בן אסא: לגבי איכות סביבה נוציא היתר לפי כל הכללים. אנחנו צופים שנושא זיהום האויר עם השנים ילך ויפחת במיוחד עם המעבר לכלי רכב חשמליים. מלי פולישוק: במקום כזה התסקיר של זיהום אויר צריכים להיות לפני התכנון. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להביא את הנושא לשיחה אלי עם הגורמים של איכות הסביבה כדי לראות מה ניתן לעשות ולצמצם את הפגיעה אם היא קיימת. אורית בן אסא: בנוגע לחניה רבת הקיבולת אפשר לבדוק בתחום הדרך. אופירה יוחנן וולק: כל פעם מגיע הנושא של חניה רבת הקיבולת מדוע לא דואגים לדעת על הנושא מראש מדוע אתם לא עושים מתקן כזה? מיטל להבי: אם יודעים שזו התופעה מסביב למוסדות שלנו מדוע לא להיערך מראש? אורית בן אסא: מתקן כזה צריך תחזוקה וזה לא משהו שב"ס יכול לעמוד בו ככל שיהיה מחוץ לתחום בית הספר אין לנו התנגדות. אלעד דמשק: בשטח על זכות דרך יהיה ניתן לבחון. מיטל להבי: מותר תביע מותר לשים מתקן אפנים על זכות דרך. דורון ספיר: ראובן בקש להגיע אליו לפני הוצאת ההיתר כדי לפתור את בעיית זיהום האויר.

בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:
לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי