

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי לשבט צופי אופק, שיכון ל'
מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום: שיכון ל', סמוך לקאנטרי.



כתובת: יהודה בורלא 27, תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7221	מוסדר	חלק	47

שטח התכנית: 2.457 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: תומר הררי, אני ותומר אדריכלים
מתכנת פיתוח ונוף: טל רוסמן
יועצת בניה ירוקה: תמי הירש

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

ממזרח למערב: מבנה קופת חולים דו-קומתי, מבנה מפעל פיס חד-קומתי (בשימוש צופי אופק), מבנה טרומי חד קומתי (בשימוש צופי אופק), מגרש ספורט המשמש את שבט הצופים.

מצב סטטוטורי קיים:

תא/2819 – "מתחם קאנטרי ל"
תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
תא/5000 - "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע :

התכנית כוללת הריסת מבנה טרומי חד קומתי והקמת מבנה דו קומתי עם גג פעיל במקומו. בקומת הקרקע: מחסן, שירותים, חלל מפולש, חדר אצירת אשפה, מתקן לבלוני גז בנפרד. בקומה הראשונה: 4 חללי פעילות המחוברים ע"י מסדרון פתוח. מדרגות, מעלית ומסדרונות פתוחים מחברים בין קומות. גג עליון משמש ומשלב תאים פוט-וולטאים.

עקרונות הפיתוח:

שימור כל העצים קיימים במזרח המגרש. בסמוך למבנה, רחבה מרוצפת לשימוש הצופים ומגרש ספורט. ישמר שביל מצפון למגרש עבור פינוי אשפה, הורדת והעלאה.

נתוני נפח:

מספר קומות: 2 קומות קירוי המבנה כולל קירוי מגרש הספורט. גובה: כ- 6 מטר (עד לקומת הגג) תכסית המבנה: כ- 29 % (כ-230.85 מ"ר).

קווי בניין:

קו בניין-מזרחי כלפי ציבורי דרך: 0 מטר
קו בניין-צפוני כלפי מגרש ציבורי שצ"פ: 0 מטר
קו בניין-מערבי כלפי מגרש פרטי מגורים: 3 מטר
קו בניין-דרומי כלפי מגרש ציבורי מוסדות ציבור: 0 מטר

פירוט חלקי המבנה:

בקומת הקרקע: קומת מפולשת למבואת כניסה ופעילות, מחסן, שירותים. בקומה ראשונה: חדרי פעילות.

בקומת הגג: גג פעיל מגודר מהשטחים הטכניים עם הכנה לקירוי המאפשר PV.

טבלת השוואה

תכנית תא/מק/צ	מצב מוצע	נתונים	
270% משטח החלקה	42.37% משטח החלקה	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
6634 מ"ר	כ-1041.15 מ"ר	מ"ר	גובה
10 קומות	2 קומות	קומות	מטר
40 מ' מ'	כ-6 מ' + קירוי ותאים פוטו-וולטאים: כ-10 מ'	מטר	תכסית
60%	29 % (כ-230.85 מ"ר)	מ"ר	

הדמיות המבנה

שלב א' (2 קומות) והכנה להגנה מפני גשם בגג המבנה, כולל פיתוח רחבת מסדרים המשמשת כמגרש ספורט, בשלב ב' – יוקם קירוי למגרש הספורט, כאלמנט בד או משולב PV



שלב א



שלב ב

תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. תיאור כללי – המבנה בן 2 קומות, גג פעיל וקירוי בעל יכולת נשיאת תאים פוטוולטאים.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים: גובה המבנה המתוכנן עד לרצפת הגג כ-6 מ'. גובה קומה כ-3.05 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן.

ד. חזית חמישית

גג פעיל: מתוכנן גג פעיל, שני גרמי המדרגות, הפנימי והחיצוני, מגיעים לקומת הגג.

הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה הכולל הכנה להגנה מפני גשם.

מערכות: מתוכננים מערכות מיזוג, אינסטלציה וחשמל. מערכות טכניות לא תבלוטנה מעבר

למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני

המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות:

▪ הכניסה למתחם הצופים דרך שביל גישה המקשר בין רחוב יהודה בורלא ממזרח לרחוב לוי אשכול ממערב, המתחם כולו מגודר בגדר קיימת ללא שינוי.

▪ קומת הקרקע פתוחה למגרש ומכילה 2 גרמי מדרגות פתוחים לקומות העליונות.

ב. קומת הקרקע:

מתוכננות 2 מבואות כניסה מפולשות נפרדות, האחת למדרגות פנימיות, והשנייה למדרגות חוץ ממתכת.

1.4 אצירת אשפה

▪ נישה לאצירת אשפה קיימת בדופן הצפונית של המגרש פונה לשביל הגישה.

1.5 תנועה וחניה

התנועה והחניה יתבססו על המצב הקיים ללא תוספת מקומות חניה. ממזרח קיימת תחנת אוטובוס כך שתתאפשר גישה בתחבורה ציבורית למשתמשי המבנה. תכנון מיקום חניות אופניים ישולבו לפי הנחיות אגף התנועה.

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 גידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה: חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.

▪ הצללות הפיתוח: מתוכננת הצללה כשלב ב בתכנית

3. מאפייני בניה ירוקה

תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

- א. יעילות אנרגטית** המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5282 ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ב. ניהול מי נגר** התכנית תכלול פתרון להשעיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש במגרשים מבונים ב-25% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
- יש להשאיר 20% משטח המגרש נקי מכל תכסית – כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
- יש לבחון פוטנציאל השעיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת אגן הניקו.
- ג. ריצוף חוץ** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.
- 4. נגישות** תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

5. 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

6. שלביות: תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע

שלב א'- הריסת מבנה טרומי להקמת מבנה דו-קומתי הכולל הכנה להגנה בפני גשם גג המבנה ופיתוח רחבת מסדרים של הצופים שתשמש גם כמגרש ספורט.
שלב ב'- בשלב ב – יוקם קירוי למגרש הספורט, יתאפשר כאלמנט בד או משולב PV.

7. גמישות:

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

תכנית העיצוב לשבט הצופים מציגה הריסת מסנה יביל קיים והקמת מבנה קטן לאותו השימוש, התכנית אינה מציגה עמידה ו/או שלביות ניצולת מיטבית לזכויות הבניה במגרש. כל זאת היות והמדובר הוא בפרויקט מידי בקנה מידה קטן ובפיתוח מזערי הנדרש, בעתיד ובתכנית עיצוב נפרדת, תתאפשר הריסתו לטובת בנייה מיטבית הכוללת פיתוח המגרש.

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 תיאור הדיון:

אדר' אלעד דמשק: במגרש מבנה קיים שאינו מספק עבור השימוש, בתכנית זו נציג הריסתו ובוניית מבנה חדש בן שתי קומות לשימוש הצופים באותו המיקום.
אדר' תומר הררי – תומר ואני אדריכלים: מציג את תוכנית העיצוב

אדר' אלעד דמשק: בנוגע לתנועה וחניה, מדובר באזור תקן חניה א הנחשב אזור ב עד להפעלת הקו הירוק של הרכבת הקלה, תקן החניה לפי מדיניות הוועדה המקומית 2016 תקנון החניה האקציות לפי שימוש מועדון שכונתי, הינו תקן מירבי. זאת אומרת שניתן לרדת לתקן אפז. מומלץ תקן אפס לחניית רכב פרטי וזאת מהסיבות הבאות: השבט מיועד לילדי השכונה והשכונות הסמוכות וההגעה אליו רגלית, בנוסף קיים שירות תחבורה ציבורי וכן מיתון תנועה בשכונה.

אסף הראל: האם אין עוד צרכים בשכונה מלבד הצופים? אם כבר בונים האם לא צריך לבנות מעבר לשתי קומות והאם המבנה יוכל להכיל יותר בהמשך.

אדר' אלעד דמשק: המבנה הזה הוא מבנה אד הוק עבור הצופים שיוכלו לתפקד שם במיד. אם בעוד מספר שנים יהיה צורך להוסיף שימוש כגון מרפאה כד', המבנה יהיה להריסה ותקודם תכנית עיצוב נפרדת למבנה המטייב ניצול אחוזי הבניה במקומו.

חן אריאלי: אם אנחנו רוצים לאשר הריסה אז מדוע לאשר הריסה תוך הבנה שיתכן שתוך 3 עד 5 שנים נאשר הריסה נוספת ומבנה של צופים השימוש שלו הוא אחה"צ זה שטח חום שחסרים לנו והוא יכול לשמש במשך שעות היום למשל מועדון קשישים למה לא לנצל את זכויות הבניה במיוחד שמדברים מראש על הריסה נוספת בעוד 5 שנים?

מיטל להבי: בגלל מחסור במקומות לצופים בצפון בעיר אני חושבת שמבנה יביל הוא פתרון יותר שימושי. אם יש תוכנית להרוס ולבנות יהיה לנו מבנה מאוכלס שנצטרך להעתיק את מקומו למקום חלופי. אנחנו עושים מבנה זמני שבעוד 5 שנים נהרוס אותו, ואני חושבת שצריך לעשות כבר עכשיו מבנה קסטה כלומר מתקן שיצטרך לקלוט לתקופת ביניים של שנתיים או שלוש. אני בעד עירוב שימושים אבל צריך לבחון איך עושים זאת.

אדר' אלעד דמשק: נבחנו חלופה, הפרויקט הוא בקידום מינהל קהילה הוחלט על קידום מענה נדרש מיד בשלב זה. בנוגע למיקום חלופי לשבט, המבנה קיים והשימוש קיים גם עכשיו, כאשר יבנו את המבנה החדש יהיה צורך למצוא מבנה חלופי ולמינהל קהילה יש את סל הפתרונות. לאחר הדיונים ומשמעויות כלכליות הוחלט לקדם את המבנה כמבנה שמשפר את התפקוד של הצופים במקומם הנוכחי וכל השיקולים העתידיים, לכשיבואו, תקודם תוכנית מסודרת שתשקול את כל השימושים הנדרשים והמתקנים הנדרשים.

אסף הראל: אין כרגע היום צורך בעוד שימוש על מגרש חום?

אדר' אלעד דמשק: תמיד יש צורך למגרשים חומים, בשל שיקולי לוחות הזמנים עבור הצופים הוחלט לקדם מענה מהיר במבנה מינימלי.

אסף הראל: אני רוצה לדעת למה אין לנו תקציב מה הוחלט על מה אנחנו מוותרים

אדר' אלעד דמשק: זו שאלה של לוחות זמנים ולא שאלה של תקציב.

אסף הראל: אפשר היה לתכנן מבנה עם 7 קומות ומבחינת עלויות בניה לא היה הרבה הבדל. כי לא נכון לבנות משהו קטן ואח"כ לאשר עוד קומות מדוע להתקדם כך?

אורלי אראל: אין כרגע פרוגרמה של צרכים שצריכים אותם עכשיו.

דורון ספיר: כרגע בונים מבנה מינימלי. יכול להיות שבעוד 10 שנים לא יצטרכו ואם יהיה צורך יבנו עוד קומות. כרגע זה המצב וסתם להשקיע כסף זה לא רלוונטי.

אסף הראל: נמנע בהצבעת התוכנית

בישיבתה מספר 0020-21ב' מיום 06/10/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח ותקן אפס לחניה לרכב פרטי.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, שלמה מסלאוי