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:

הריסת מבנה המרכז הקהילתי מגיד, בן 3 קומות והקמת מבנה חדש במקומו תוך ניצול מיטבי של המגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, המבנה החדש יהיה בן 6 קומות ויכלול מגוון שירותים לקהילה.

מיקום: שדרות נורדאו ,הצפון הישן

כתובת: שדרות נורדאו 63 ,פינת סימטת נורדאו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6957	מוסדר	חלק	68	2001

שטח התכנית : 3.32 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית : בתיה סבירסקי מלול, באה אדריכלים ובוני ערים.
מתכנן פיתוח ונוף : דורית מרגלית, דורית מרגלית אדריכלי נוף בע"מ
יועץ בניה ירוקה : יעל בר אילן, ויטל רוזנברג אדריכלים.
יועץ תנועה : ערן קרן, שכנר הנדסת תנועה.

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

מצב השטח בפועל:

מבנה בית ספר משנות החמישים (בן למעלה משישים שנה) המשמש כמרכז קהילתי הכולל גני ילדים. למבנה כניסה ראשית משדרות נורדאו בדרום וכניסות היסטוריות חסומות - מסימטת נורדאו במערב ומסימטת עמוס בצפון.

במגרש מספר סככות וצריפים לרבות חדר טרנספורמציה ,מרכזיה של בזק וארונות תשתית נוספים. בחזית שד' נורדאו קו מתח גבוה עילי .במגרש קיים צבר עצים גדול לשימור בעיקר בפינה הצפון מערבית בסמוך לחדר הטרנספורמציה הקיים.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/159– "קביעת איזור מגורי,דרכים,ביניני ציבור ושצ"פ- צפון"

- 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 ראיה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:
תיאור הבינוי וההקשר לסביבה הקרובה, אופי המבנים, גובה המבנים, עיצוב החזיתות והמעטפת.
פירוט עקרונות הפיתוח והפתרון הנופי, דרכי גישה, מעברים להולכי רגל, אופניים וכלי רכב.

מבנה מרכז קהילתי "מגיד" של 4200 מ"ר ואשכול גני ילדים ל 4 כיתות – סה"כ כ-5,500 מ"ר. סה"כ גובה המבנה עד 6 קומות. הפרוגרמה של המרכז הקהילתי כוללת בין היתר: בית קפה וסלון אורבני לכיוון שד' נורדאו, אולם רב תכליתי ל-300 איש, חדרי חוגים, ספריה, חדרי מחול, משחקיה(ג'מבורי) חדרי "פרפרים" , ועוד.

נתונים נפחיים:
מספר קומות: 6 קומות
גובה: כ-24 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
תכסית: כ-1550 מ"ר(שטח תכסית מכסימלי לפי צ' 60%), יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה
קווי בניין:
קו בניין (קדמי/צדי – צפוני/דרומי/מערבי– לכיוון מגרש בייעוד דרך): 0.00 מטר
קו בניין (אחורי/צדי – צפוני / מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד מגורים): 2.50 מטר

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	להריסה	270%		270%
	מ"ר		5040 ע"פ פרוגרמה מאושרת		8970
גובה	קומות	2+ מרתף חלקי	6+מתקנים על הגג+ מרתף חלקי		6 קומות + קומת גג.
	מטר	כ-8מ'	24 מ'		
תכסית במ"ר			1550		2000

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים

מבט משדרות נורדאו פינת סימטת נורדאו

סרטון מכרז קהילתי מגיד

תכנית פיתוח השטח

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 <u>אפיון המבנים בפרויקט</u>

א. תיאור כללי – מבנה מלבני בחיפוי טיח בהתאמה לסביבה הבנויה.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – עד 24 מ' גובה- 6 קומות + חדרי מדרגות יציאה לגג.

1.2 <u>בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת</u> טיח / קירות מסך/חיפוי HPL

א. מרפסות – מעקות פלדה מגולוונת/ מעקות זכוכיתהצללות קלות במסגרות בטון .

ב. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- הסתרת מערכות ע"י מעקה גג מוגבהה בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- כ-300 מ"ר עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולתאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות. תאים פוטו-וולטאים בתחום המגרש יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני בשלב ההיתר.

1.3 <u>קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש</u>

- כניסה דרומית ראשית מרחבה ציבורית לשדרות נורדאו המאפשרת חיבור לשדרה עצמה, מצפון וממערב הקמת חצר פעילות נגישה לציבור ,הכוללת מתקני משחק באיזור מקבץ העצים הצפוני. כניסה נוספת מצפון בסמוך לסלון האורבני הכוללת רחבה מקורה בקומה המפולשת לפעילות הסלון האורבני והכניסה לגני הילדים.
- כניסת שירות וחניות נכים משדר' נורדאו מדרום מזרח.

1.4 <u>עצירת אשפה:</u>

- חדר אצירת האשפה המשולב בקומת הקרקע של המבנה הנפתח לכניסת השירות וחצר המשק.

1.5 <u>תנועה וחניה:</u>

- כניסת שירות משד' נורדאו מדרום מזרח הכוללת הורדה והעלאת נוסעים, כניסות ויציאות מהמגרש לכלי רכב שירות וחניות נכים, מספר ומיקום חניות אופניים, גישת רכב חירום והצלה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

<u>פיתוח השטח</u>

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה 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 16 מ"ק לעץ בעומק גנני מינימלי של 1.2 מ'. לביצוע בפרט רצפה צפה:

חגורת בטון תומכת מסבך פלדה וחיפוי תואם פיתוח או בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע. (במקרה של נטיעה מעל מרתפים בית הגידול יהיה 24 מ"ק ובעומק שלא יפתח 1.5 מ').

ב. הצללות הפיתוח:

- הצללה, או על ידי המבנה עצמו, עצים קיימים וחדשים ורחבות מקורות.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- **מי נגר:** המגרש מאפשר חלחול טבעי בהיקף שלא ירד מ 20% ללא העמסה על התשתיות העירוניות.

3. מתקני חשמל בתחום המגרש:

- תוספת חדר טרנספורמציה עילי בסמוך לחצר השירות בצפון מזרח השטח בגודל של 4X4 מ'.

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 השילות.

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:** יבוצעו על הגג העליון בכפוף למערכות המבנה שימוקמו עליו.

6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

7. גמישות:

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

חו"ד משותפת : (מוגש ע"י צוות מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את התכנית העיצוב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0003-20ב' מיום 26/02/2020 תיאור הדיון:

עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז: מדובר במרכז קהילתי הפועל במבנה ישן, הקמת מבנה משמעותי הולם, נדרשת לאור התפתחות הפעילות של התושבים, צרכים פרוגרמטיים ומצב המבנה, זו בשורה משמעותית לאזור שיקבל עכשיו מענה מכובד.

אדר' אליסיה טוניסי – באה אדריכלים: מציגה את התוכנית
ראובן לדיאנסקי: הבנין עולה לשש קומות וזו בשורה טובה.
אסף הראל: אנחנו צריכים למצוא פתרונות איגום לתת הקרקע ואני מבקש להוסיף את ההערה.
מיטל להבי: צריך לנצל את תת הקרקע לחניה ושתהיה אפשרות להמיר את השטחים לצרכים מגוונים למרכז מתפתח. כל תוכנית של מבנה עירוני שלא מנצלים את תת הקרקע זו בעיה ומבקרה הזה כולנו מודעים להיקף גריעת חניה ברובע 3. מפספסים הזדמנות ביחידת קרקע מאוד גדולה לבצע חלק מהפתרונות שנדרש לתת באזור הזה ואני מניחה שזהו שיקול כלכלים לגבי תת הקרקע.
ליאור שפירא: ידוע שישנה בעיה תקציבית ולכן אין אפשרות לבצע את תת הקרקע.
מלי פולישוק: נושא תת הקרקע חוזר בכל ועדה. לדעתי לא נעשה דיון אמיתי כולל עלויות וכלכלית בנושא מנעור, העלויות הם לא כצעקתה.
מיטל להבי: אני מציעה שתתארגן פגישה
אסף הראל: אני מבקש להוסיף את ההערה נדרשת בחינה מול מחלקת הניקוז והתיעול שנדרשת בריכה של איגום של המים מתחם הבנין.
לריסה קופמן: זה נוגע באותן נקודות שדיברתם על תת הקרקע.
ליאור שפירא: אנחנו רוצים לאשר את תוכנית.
ראובן לדיאנסקי: אני מסכים שאפשר ואפשר להשאיר את זה לשלב ההיתר.
אלעד דמשק: אנחנו מודעים לנושא של מי הנגר וחלחול והדבר נבדק, ככל שהמגרש יכול לקבל אזור השהיה אנחנו נבצע זאת כחלק מהפיתוח, כלומר כשינוי לא מהותי שאינו מצריך דיון חוזר.
אופירה יוחנן וולק: אם אתם טוענים שהדבר נבדק אז למה אין פתרונות לכך.
עידן גביש - מנהל אגף קהילה מרכז: יש מעט מאוד שטחים כדי ליצר פתרון של השהיה אנחנו צריכים להוריד עצים והם עצים מאוד גדולים אנחנו בקשר עם עזרא נווה. לגבי השהייה עוד לא מצאנו את השטח הזה אם נצליח למצוא נעשה אבל כרגע לא מצאנו. הגג כרגע לא באפשרות.
אלעד דמשק: אנחנו בוחנים כרגע את נושא הגג (כמו גג ספוג) ברגע שנדע איך לטפל בפרט מסוג זה, על כל השלכותיו נפתור זאת. מה שכן ההידרולוג ואדריכל הנוף התייחסו למים שמגיעים מהגג. ובאופן יחסי יש לא יותר מ 60% תכסית בנויה, המגרש משולב פיתוח הכולל אזורים של העצים באם האדמה חופשית.
ראובן לדיאנסקי: אולי לדאוג בשטח המרוצף שיהיה יותר מרחקים ומשם אפשר יבוצע חלחול.

בישיבתה מספר 20-0003ב' מיום 26/02/2020 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
ליאור שפירא: מ"מ יו"ר הועדה

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי , מיטל להבי