

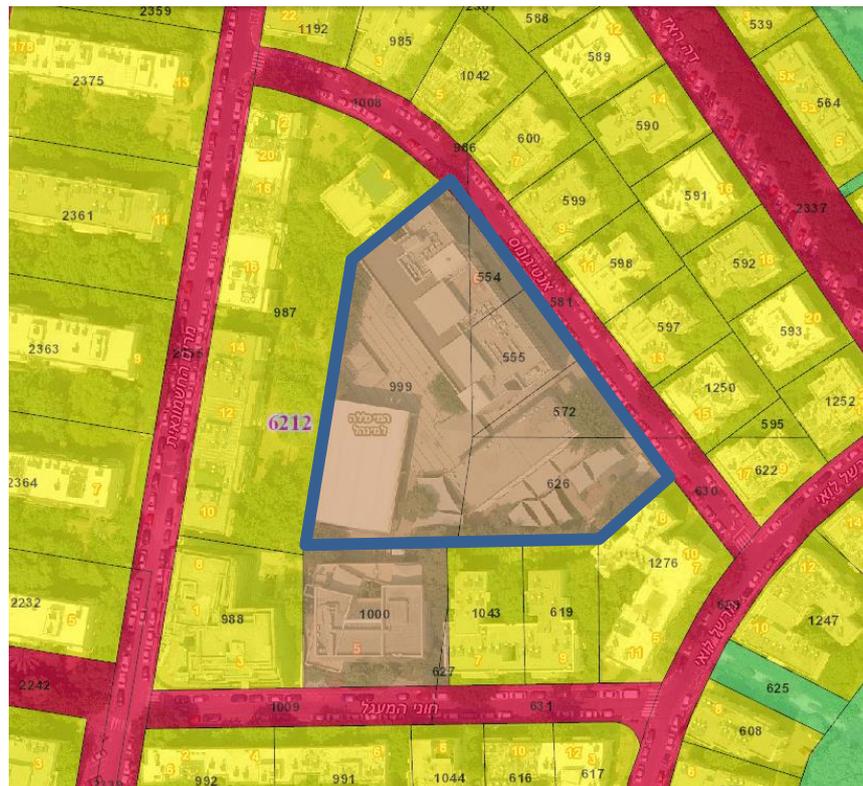
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

התכנית המוצעת למגרש בית הספר יהודה המכבי קובעת את אופן העמדת המבנים ופיתוח החצר תוך ניצול מיטבי של שטח המגרש. מבני בית מוצבים לאורך קו הרחוב מתוך כוונה למקסם את שטח החצר הפתוחה של בית הספר ולייצר דופן עירונית רציפה של מבנה הציבור בסביבת המגורים בו הוא נטוע.

1. מיקום: המגרש נמצא בתחום רובע 4 שכונת הצפון החדש.



מפת התמצאות (הצגת המגרש על גבי תצ"א ממערכת GIS הכוללת: שכבת ייעודי קרקע בשקיפות, שמות הרחובות הסמוכים/ראשיים, סימון הקו הכחול על כל מגרש יעוד הקרקע – בצבע כחול בשלמותו, תחום האיתור של ההקצאה יסומן בקו שחור מקווקו).

2. כתובת: רחוב אנטיגונוס 6

3. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	554	.
6212	מוסדר	חלק	555	.
6212	מוסדר	חלק	572	
6212	מוסדר	חלק	526	
6212	מוסדר	חלק	999	

4. שטח התכנית: 5.286 דונם

5. מתכננים :

אדריכל התכנית : אלי אליקים, אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ

מתכנן פיתוח ונוף : יעל בר מאור

יועץ בניה ירוקה : אדר' יפתח הררי

יועץ תנועה : לחץ כאן להזנת טקסט

6. **יזם התכנית :** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

7. **בעלות :** עיריית תל אביב- יפו

8. **מצב השטח בפועל :**

על המגרש קיים מבנה בית ספר משנת 2013, סככת מגרש כדורסל פתוח ומבנה בית הספר הישן ששימש עד לאחרונה כאשכול גני ילדים המיועד להריסה. בשטח קיימים עצים לשימור.

9. **מדיניות קיימת :**

- תכנית תא/3729 א' – תכנית רובע 4 התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- 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"

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים :**

- השימושים המוצעים הם מבנים לבית ספר יסודי הכולל אולם ספורט ומגרש ספורט פתוח מקורה לרווחת התלמידים והקהילה.
- התכנית המוצעת קובעת את הצבת המבנים על קו הרחוב, תוך השארת מדרכה רחבה בחזית המבנה לרווחת התלמידים. שטח החצר הוא בעורף המבנה תוך מקסום שטחו הרצוף והפתוח.
- אולם הספורט המוצע ימוקם מעל מבנה כיתות החדש לניצול מיטבי של המגרש תוך מתן אפשרות לכניסה נפרדת ישירות מהרחוב לשימושים קהילתיים מעבר לשעות פעילות בית הספר.

10.2. **נתונים נפחיים :**

מספר קומות : מ- 3 קומות ועד 5 קומות.

גובה : כ- 20 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

תכסית : כ- 50 %, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין :**

קו בניין קדמי כלפי מגרש ציבורי : 0 מטר

קו בניין צדדי כלפי מגרש פרטי : 2.5 מטר

קו בניין צדדי כלפי מגרש ציבורי : 0 מטר

קו בניין ציון הכיוון כלפי מגרש סוג המגרש הגובל : הזנת ערך במטרים מטר

10.4. טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	קיים + מוצע	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
				אחוזים	סה"כ זכויות בניה
270	155.3	47.3	108	מ"ר	גובה
14272.2	8227.6	2500	5727.60	קומות	תכסית במ"ר
8	4	4	3	מטר	
40 מטר	20	20	17.22		
3171.6	1953.54	850	1692.54		

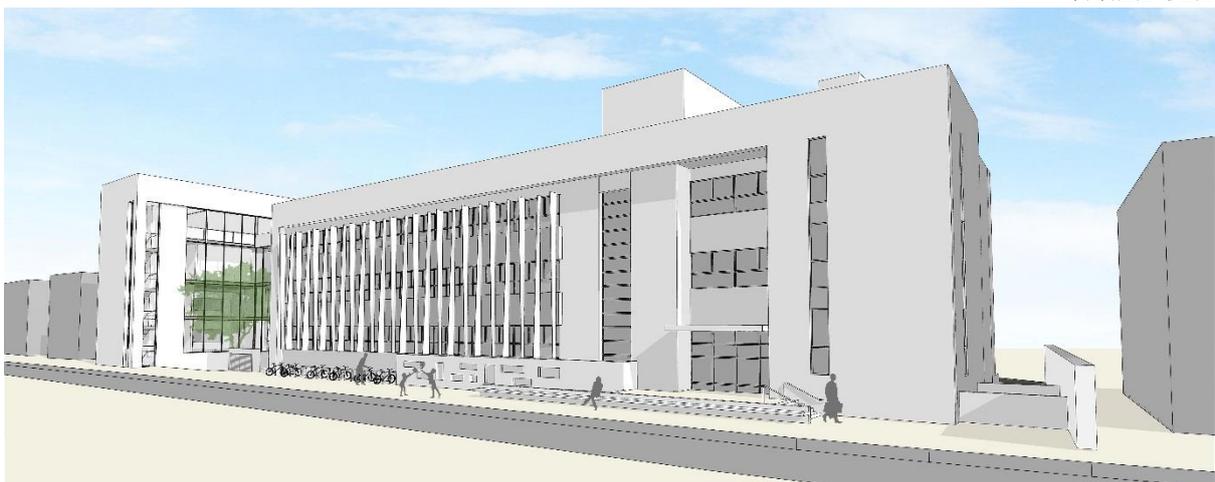
10.5. שלביות:

ללא שלביות ביצוע

10.6. הדמיות המבנים



מבט ממזרח



מבט מצפון

10.7. תכנית פיתוח השטח



11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

כניסות: כניסה ראשית וכניסה משנית למבנה ממוקמות בחזית לרחוב על שפת המדרכה ללא גדר.
קומת הקרקע: מבנה בית הספר כולל מבואות ראשיות, חדרי הנהלה, כיתות לימוד וחדרי ספח.

חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- **מערכות:** מערכת מיזוג אוויר ממוקמת בחלק הטכני של הגג המופרד מהשטח המיועד לשימוש התלמידים וסביבו מעקה גג גבוה המסתיר את המערכות כלפי הרחוב ומבני המגורים הסובבים. לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

- **גג פעיל:** מחצית הגג של המבנה הקיים משמש כמרפסת מוצלת בפרגולה לרווחת התלמידים והוא נגיש באמצעות שני חדרי מדרגות ומעלית.

חומרים: גמר המבנים בטיח אקרילי מגוון בשילוב קירות מסך

מרפסות: מרפסת הגג כמפורט בסעיף גג פעיל

11.2. פיתוח השטח

עצים וצמחיה: בחזית המבנה ממוקם עץ פיקוס קדוש בוגר המיועד לשימור. בחצר בית הספר קיימים מס' עצים הכוללים זית, מספר סיסמים הודים ודקל ושינגטוניה. עץ זית מיועד להעתיקה מסיבות אלרגניות.

הוראות ונטיעת עצים: במגרש יבוצעו נטיעות בקרקע, עומק מינימלי כולל בתי גידול ואו מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

הצללות: יש לפרט

- **חצרות:** בחצר בית הספר קיים קירוי למגרש הכדורסל, סככות הצללה ועצים בוגרים קיימים. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

- **גגות פעילים:** על הגג הפעיל קיימת פרגולה על מרבית השטח המיועד לפעילות.

גדרות ושערים: חזית המבנה הקדמית משמשת כגדר לרחוב. בשאר החזיתות גדר הכוללת מסד בטון 20-30 ס"מ ומעליו גדר מתכת מוסדית בגובה 2 מ'.

תיעול ואיגום מי נגר: במגרש ממוקמת תחנת שאיבה עירונית לסילוק מי הנגר. בגלל אופי האדמה והעומק הרדוד של מפלס מי תהום אין אפשרות להחדרת מי גשם בתחום המגרש.

11.3. מתקנים ומערכות

בתחום המגרש ממוקמת בקומת המרתף (מפלס החצר) תחנת טרנספורמציה של חח"י, מקלט ציבורי של עיריית תל אביב ותחנת שאיבה למי נגר וביוב. מערכות מיזוג האוויר של המבנה ממוקמות על גג המבנה.

11.4. אצירת אשפה

חדר אצירת האשפה משולב בנפח ובתכסית המבנה ופתחיו אינם מופנים לחזית הראשית.

11.5. תנועה וחנייה: תוכננה הורדת נוסעים לשימוש התלמידים. בתכנית מוצעים מתקני אופניים לאורך המדרכה וקיר המבנה.

11.6. נגישות

המבנים עומדים בתקן נגישות ועומדים בדרישות ע"פ היתר בניה קיים ומתוכנן

11.7. שילוט

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

11.8. 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-וולטאיים:

12. גמישות

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י חו"ד משותפת מחלקת תכנון מרכז ומשרד אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בדיון הוועדה המקומית.
יש לבחון מיקום קירות הממ"ד בקומת הקרקע כך שתוצר רציפות בין החצרות.
- יש להסיג את המבנה המוצע כך שרוחב מדרכות בחזית המבנה לא יפחת מ-3 מ'

בישיבתה מספר 0011-19ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: בית ספר מאוד מבוקש בשנה הבאה אנחנו מוצאים את ילדי א' לבי"ס אחר בגלל הצפיפות, נדרש שבי"ס יהיה מוכן לספטי 2020.
אלי אליקים: מציג במצגת את ההרחבה המבוקשת.

אופירה יוחנן וולק: האם אפשר להוסיף בניה בעתיד, האם אפשר להוסיף בבניה הנוכחית. אורית בן אסא: מדובר במגרש של 4.5 דונם שמתוכננים עליו 24 כתות + 4 חינוך מיוחד + אולם ספורט. מבחינה פדגוגית, בבתי ספר יסודיים, זו קיבולת המקסימלית במגרש אחד - חן אריאלי: השכונה הזו תעבור הרבה תמ"אות, ויהיה צורך בעוד 10-15 שנים הבאות עוד כתות למה לא לנצל את הבניה בראיה של 20 שנה קדימה עוד שטח של בית הספר. אורית בן אסא: מדובר במגרש קטן עם קיבולת כתות גבוהה, ולכן בעתיד אם יהיה צורך נרחב קודם בתי ספר אחרים באזור אח"כ נחדש את הבית ספר הנוכחי. אופירה יוחנן וולק: אם את לא מכינה מראש יסודות לא תוכלי לבנות. ציפי ברנד: החצרות כאן קטנות למה לא נעשית בניה לגובה? למה לא להפוך 6 קומות לפתח את החצרות?

דורון ספיר: אמרו שאי אפשר לבנות בזמן שתלמידים לומדים. למה לא יכולים להביא מבנים יבילים. למענה לתשובה בקשתי פגישה עם המנכ"ל כי למעשה אפשר לקנות המבנים יבילים. חשוב שיהיה שטח קרקע פנוי לתלמידים בבי"ס במקרה הנוכחי.

אלי גינזברג: לא ניתן לקחת כתות יבילות אחת על השניה גם לא לשנה אחת. לגבי בי"ס ארנון לא התחום שלי. לבנות מעל ילדים זה בלתי אפשרי כי יש כאן הורים והם חרדים לבטיחות ולביטחון בזמן הבניה. ציפי ברנד: כן עושים ויודעים לעשות את הסטריליות בבניה. בבית ספר גורדון מתנהלים שיפוצים בזמן לימודים.

אלי גינזברג: בי"ס גורדון יש הפרדה מוחלטת בקשתי ממנהל הפרויקט לבדוק את הסוגיה הזו. ציפי ברנד: הפניה היא למינהל החינוך כי המחיר הוא צמצום שלחצרות. אופירה יוחנן וולק: למה לא לקחת קונטיינרים.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שתמיד הנושאים של החינוך מגיעים בדחיפות צריך אולי להקים צוות. מלי פולישוק: צריך לפעול למען מדינית שכבר קודמה כאן והיא לעשות אולם ספורט בתת הקרקע וחוסך הרבה קרקע וזה נותן פוטנציאל לבנות לגובה. ראובן לדיאנסקי: יש צורך לבנות לגובה.

דורון ספיר: המנכל יבוא לפגישה אבל כרגע יש לאשר את התוכנית הנוכחית. אסף הראל: למה הכניסה ליד העץ הכניסה הפינתית שנכנסים בה אחת"צ למה המבנה לא מקבל כניסה ראויה משלו.

אלי אליקים: יכול להיות שצריך לבדוק. בזמן ההיתר נחזור עם תשובה. חן אריאלי: למה לא להכניס חלק מהחניות של האופניים פנימה למדרכה ולתת שטח יותר רחב למדרכה? אורלי אראל: זה השטח הנתון שיש. ראובן לדיאנסקי: נמנע

הועדה מחליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי