

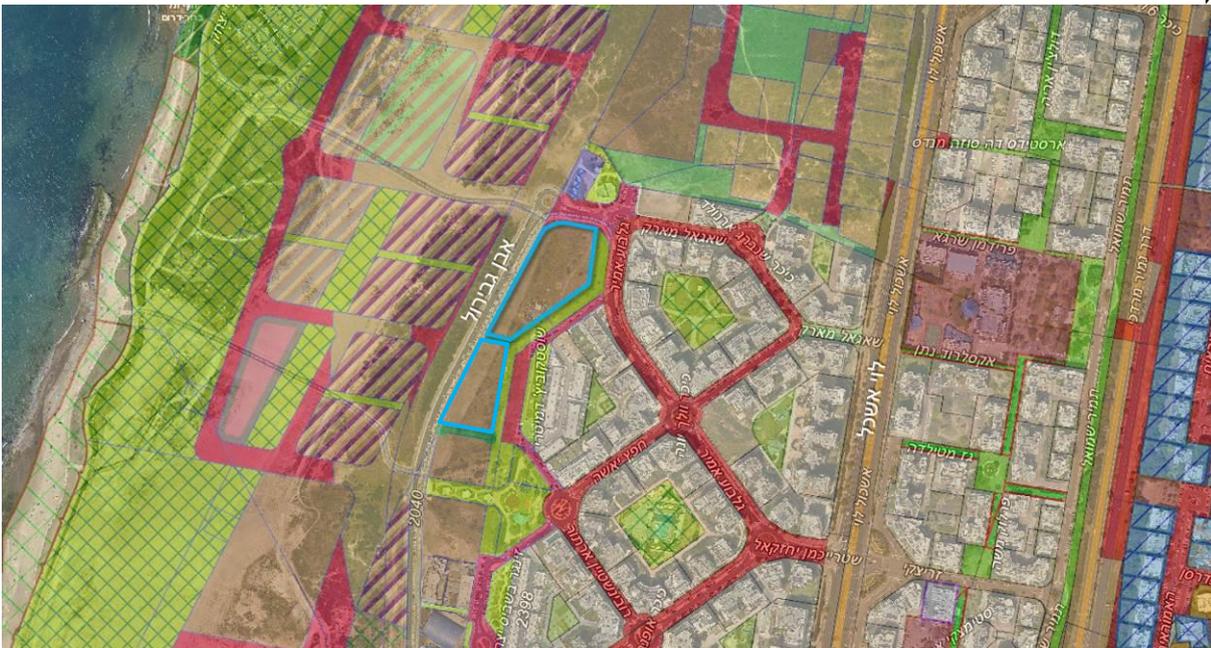
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	20/10/2021 8 - - 0021-21

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 ספר על יסודי חדש בן 42 כיתות ו-6 כיתות לחינוך מיוחד, מעל קומת מסחר ברחוב אבן גבירול.
בית הספר כולל אולם ספורט, חדרי יזמות וסטודיו, חדר מיתוג תת קרקעי.

מיקום: שכונת נופי ים



כתובת: מארק שאגאל 2, רח' אבן גבירול, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6883	מוסדר	חלק	8,9,36,37	

שטח התכנית: 13.19 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדר אופנהיים | גריל-אופנהיים אדריכלים

אדריכל נוף: אב אדריכלות נוף

בניה ירוקה: ויטל הררי בניה ירוקה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו.

מצב השטח בפועל: המגרש ללא בנייה, קיים הפרש מפלסים של כ-3.5 מ' בין מפלס שכונת נופי ים לבין מפלס רחוב 2040 (אבן גבירול העתידי).

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

תמ"א 1/ - תכנית מתאר ארצית 1

תתל/71 גי- רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע צפוני

תא/מק/צ' - למבני ומוסדות ציבור בתחום העיר תל אביב

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '21-0021

4096 - שכונת נופי ים – שטחי ציבור
1111א1 – לוי אשכול -אבן גבירול – הגוש הגדול (חלק)

מצב תכנוני מוצע:

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת מרתף במפלס אבן-גבירול.
גובה: כ-20 מטר ממפלס הכניסה הקובעת (נופי ים). (גובה ריצפה קומה עליונה 12 מ').
תכסית: כ-4,076 מ"ר

קווי בניין:

- קו בניין קדמי – מערבי אל אבן גבירול:
- קו בניין קדמי – צפוני אל מארק שאגאל:
- קו בניין צדי – מזרחי אל השצ"פ:
- קו בניין צדי – דרומי אל השפ"פ:
- 0.0 מטר
- 4.0 מטר
- 0.0 מטר
- 0.0 מטר

טבלת השוואה:

מותר - תכנית צ'	מצב מוצע	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
10% + 400% שטחי מסחר	10% + 166%	מ"ר	גובה
כ- 3,280 + 32,800 מ"ר מסחר	1358 + 13,585 מ"ר מסחר	קומות	
10	5	מטר	
40	24		
4920 מ"ר (60%)	4,076 מ"ר (50%)		תכסית במ"ר

שלביות: אגף הכיתות מתוכנן להיבנות בשלב אחד, תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

הדמיות המבנים



תכנית העמדה



הוראות העיב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

- א. **תיאור כללי** – בית הספר ע"ס עבור 42 כיתות, מתוכנן במגרש פינתי בצומת הרחובות אבן גבירול- מארק שאגאל, בבינוי מלווה רחוב. אולם הספורט וחדרי היזמות מתוכננים במבנה נפרד. במפלס רחוב אבן גבירול מתוכננת חזית מסחרית, בקו בנין "0" וקולונדה.
- ב. **גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים** – בית הספר הינו בן 5 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. גובהו כ-20.0 מ' ממפלס זה. מבנה אולם הספורט וחדרי היזמות בגובה 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ג. הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

למבנה מתוכננות שתי כניסות: האחת מהחזית המסחרית במפלס רחוב אבן גבירול והשניה ממפלס הכניסה הקובעת – מכיוון שכונת נופי ים.

ד. תשתיות

- 1) ייבנה חדר מרכז אנרגיה תת קרקעי המכיל חדרי שנאים ומיתוג.
- 2) קווי ביוב, מים וכל קו תת קרקעי, יעברו בתת הקרקע.
- 3) חניות אופניים (ע"פ דרישות בניה ירוקה).
- 4) גמל מים, הידרנטים וברזיות לשתייה ע"פ דרישות שרותי כבאות, הל"ת 2007 וחוזר מנכ"ל משרד החינוך.

ה. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- 1) **חומרים** – בניה קונבנציונלית בחיפוי טיח בגוון בהיר, שילוב אלמנטים נקודתיים להדגשה אדריכלית (HPL ואלמנטי מסגרות להצללה ומעקות במידת הצורך).

2) חזית חמישית

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גגות המבנה.
- בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג. במידת הצורך – יוגבה מעקה הגג.
- הסדרת גישה, ותחזוקה אל גגות המבנה – והסדרי בטיחות בגגות.
- הטיפול בחזית החמישית יהיה בהתאם להנחיות מחלקת בנייה בת קיימא ואנרגיה במשרד אדריכל העיר, יתאפשר שילוב גג אקסטנסיבי ושילוב מערכת PV

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסת הולכי רגל לביה"ס מרחוב אבן גבירול, מפלס הכניסה +16.20.
- מפלס הכניסה הקובעת הינו ממפלס שכונת נופי ים, מרחוב אויסטרך במפלס +20.20.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 0021-21ב'

1.4 **אצירת אשפה:**

- חדר אצירת אשפה ישולב במבנה, בחזית רחוב מארק שאגאל. החדר יתוכנן על פי הנחיות אגף תברואה.

1.5 **תנועה וחניה:**

- קיימות שתי כניסות לבית הספר, האחת בפינת הרחובות אבן גבירול-מארק שאגאל והשנייה מכיוון השכונה (רחוב דוד אויסטרך). גישת רכב פרטי (באם תינתן, ראה סעיף הבא) וכן פתרון פריקה וטעינה, להלן פירוט:
 - מפרכי חנייה באבן גבירול עבור פריקה וטעינה למסחר: נדרשים 4 מ"ח עבור פריקה וטעינה למסחר (תקן 400:1). מוצע כפתרון זמני כי 4 מפרכים אלה יוקצו באבן גבירול, בשלב ביצוע הסדרי התנועה. בפועל, ניתן יהיה להגבילם בשעות וכן להשמישם גם לטובת חנייה רכב נכה. להזכיר כי הפריקה וטעינה לטובת המסחר באבן גבירול יתקיימו בעתיד במרכזים לוגיסטיים בתחום תכניות רובע שדה דב.
- תקן החניה לרכב פרטי ייקבע לפי אזור א' לתקנות החנייה בשל הקרבה למתע"ן. תקן החנייה עבור בית הספר הינו 0-2 מ"ח לכיתה, במקרה זה תיבחן הקמת 20 מ"ח עבור צוות המורים. לשימושי המסחר המדיניות העירוני קובעת תקן של 50:1. במקרה זה אנו ממליצים לחרוג מהמדיניות ולקבוע תקן עפ"י תקנות החנייה הארציות שבהן התקן הוא מירבי ומאפשר תקן אפס. אנו ממליצים על תקן אפס בשל הקרבה למתע"ן ומתוך רצון להפחית משיכת רכב פרטי על הפרעותיו ולעודד הגעה רגלית ושימוש בתח"צ ואופניים.
- מספר ומיקום חניות אופניים לפי תכנית פיתוח ובתנאי עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא.
- גישת רכב חירום והצלה תתאפשר מהרחובות הגובלים עפ"י דרישת כיבוי אש, תסומן גם רחבת כיבוי אש.

2. **הנחיות הפיתוח הסביבתי**

א. **עצים וצמחיה:**

- הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככל הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.
- הוראות לנטיעת עצים:** עצים חדשים יינתעו באדמה לא מהודקת תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככל 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. לביצוע בפרט ארגזי מבנה: ליצירת חללי קיבול לאדמה גננית בתת הקרקע.
- ינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.

מס' החלטה	התוכן
20/10/2021 8 - 0021-ב'21	תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ב. תכולת תכנית עיצוב ופיתוח

יש לכלול בנוסף להנחיות הנ"ל תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

- ג. **הצללות הפיתוח:** הקומה המפולשת מייצרת חצר מוצלת בשטח של כ- 950 מ"ר. בנוסף יישתלו עצים ויוקמו כיתות חוץ מוצלות.
- ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- **השהייה וחלחול:** יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

- **תכסית:** יושארו 20% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

- **חזית חמישית:** יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ- 80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

- ה. **גדרות:** בית הספר יגודר באזור הכניסה ברחוב אבן גבירול במפלס נופי ים יבוצע גידור היקפי. שטחי מסחר ימוקמו על רחוב אבן גבירול ללא גידור.

3. **מיתקני חשמל בתחום המגרש:** ייבנו מיתקני אנרגיה, בהתאם לצרכי ס.5.2, כולל חדרי שנאים וחדרי מיתוג תת"ק.

4. שילוט בתחום המגרש:

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

5. מאפייני בנייה ירוקה:

תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

6. נגישות

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

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

לאשר את תכנית העיצוב המוצגת בפני חברי הוועדה, לאשר את תקני והסדרי החניה המפורטים בדראפט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-ב'21 מיום 20/10/2021 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0021-ב'21 מיום 20/10/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לבקשת אגף התנועה הנושא ירד מסדר היום.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/4096(5) - בית הספר העל יסודי בנופי ים	20/10/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - '21-0021

משתתפים: דורון ספיר, מאיה נורי, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי