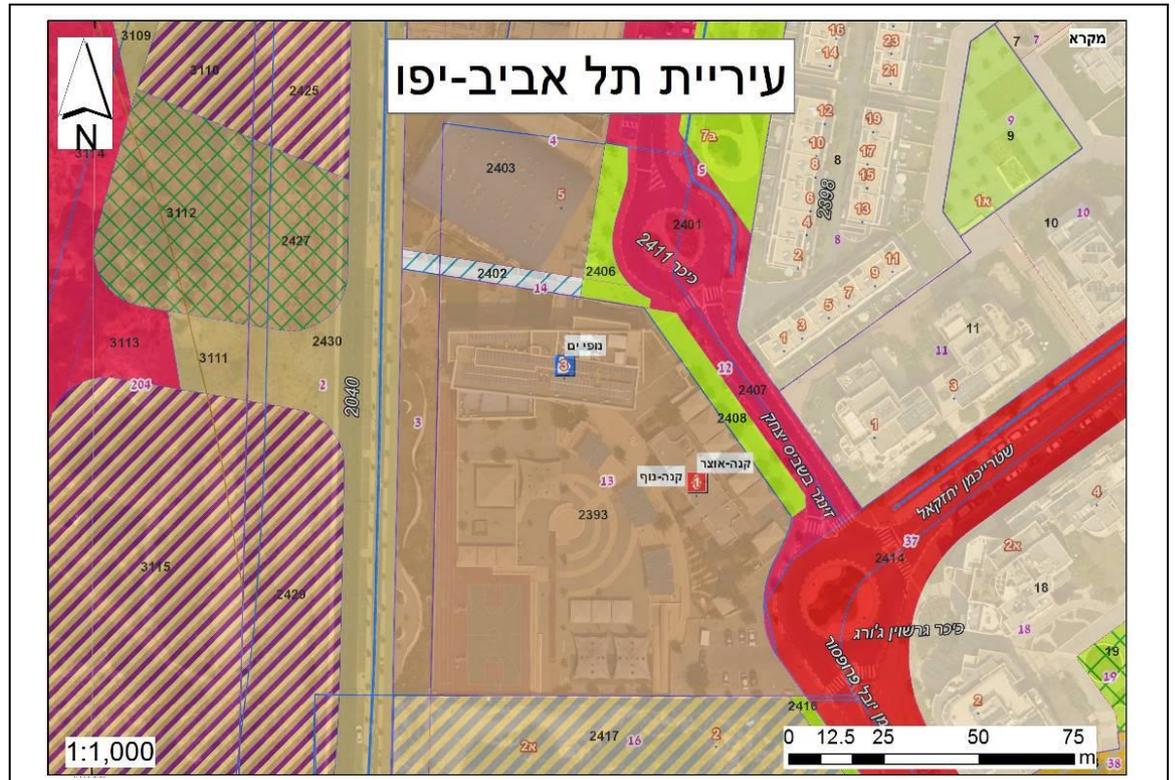


**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי להרחבת ב"ס יסודי נופי ים**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**מיקום:** בקצה המערבי של שכונת נופי ים, ממזרח לרחוב 2040.

**כתובת:** זינגר בשביס יצחק 3, תל אביב יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**  
תא/4096

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר		13,3 (חלק)	1190

**שטח התכנית:** 9571 מ"ר. מתוכם 6715 מ"ר בתוך גדר בית הספר.

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: באה אדריכלים ובוני ערים- אדר' בניה סבירסקי מלול  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ

**יזם התכנית:** וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:**

- במגרש קיימים שני מבנים נפרדים- אשכול גני ילדים בן קומה אחת (בכניסה נפרדת מרחוב בשביס זינגר) ובי"ס יסודי בן 4 קומות הכולל 18 כיתות וחצר גדולה מונמכת.  
 כתוצאה מהפרשי טופוגרפיה משמעותיים ישנם שני מפלסים עיקריים לבית הספר:
- מפלס העליון במפלס השכונה (כ-17.00 מ' מעל פני הים) בו נמצאת הכניסה הראשית.
  - מפלס תחתון (כ-12.82 מ' מעל פני הים) הכולל מגרש כדורסל ומתקני חצר שונים.
- ביניהם גישור באמצעות טריבונות.  
 בצד הצפוני קיימת גישה תת קרקעית מתוך בית הספר לאולם הספורט הקהילתי.

**מצב תכנוני קיים:**

- תא/5000** תכנית המתאר של תל אביב-יפו  
**תא/מק/צ** תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור  
**תתל/71ג** רכבת קלה במטרופולין ת"א- "הקו הירוק"-מקטע צפוני  
**תא/מק/4096** שכונת נופי ים-שטחי ציבור  
**תעא/1111א** אולם ספורט גני ילדים ומעונות בשכונת נופי ים  
**1111א(24)** תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבני ציבור צ-3 בתכנית 1111א בית ספר בגוש הגדול

**מצב תכנוני מוצע:**

כתוצאה מהגדלת מס' הכיתות בבית הספר ל-24 כיתות ועוד 6 כיתות ח"מ, מוצעת תוספת אגף חדש בן 3 קומות שימוקם במפלס התחתון של בית הספר בשטח פנוי יחסית של החצר הקיימת. האגף יהווה רצף אינטגרלי לאגף הקיים ויחובר ע"י מעבר (גשרון), מוגן מרווח ים ומקורה בקירוי קל, במפלס העליון של בית הספר. הגשרון יבטיח קישוריות מיטבית בין אגפי בית הספר, תוך ניצול הטופוגרפיה הייחודית הקיימת. האגף החדש ימשיך את מבנה בית הספר הקיים בגובה חלקו הדרומי במבנה בן 3 קומות שיצור רצף על רחוב 2040.

באגף החדש תוכננו 3 קומות:

- מפלס הביניים, המתחבר במעבר למפלס הראשי של בית הספר והמנהלה הקיימת (מפלס 17.00): ספריה (עם כניסה נפרדת), 2 חדרי מנהלה/ צוות וחדר פרויקטים
- תוספת של 8 כיתות אם 21 כיתות ח"מ בשתי קומות, התחתונה במפלס החצר (12.80) והעליונה – מעל מפלס הביניים/ראשי. בנוסף מתוכננים חדרי טיפול ייעודיים.
- גג טכני עם הכנה להתקנת תאים פוטו-וולטאיים.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 3 קומות וגג טכני  
 גובה: 9.68 מ'

תכסית: כ-7.4%, כ-712 מ"ר.

יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה  
 אין מרתפים

**קווי בניין:**

- צפון: קו בניין צידי ימיני, 0 מ', על פי תכנית צ'  
 דרום: קו בניין צידי שמאלי, 2.5 מ', על פי תכנית צ'  
 מזרח: קו בניין קדמי, עד קו בניין 0 מ', על פי תכנית צ'  
 מערב: קו בניין אחורי, 0 מ', על פי תכנית צ'

**טבלת נתונים:**

תא/מק/4096	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות הבניה
640%	18.3%	39.4%	מ"ר	שטח עיקרי
61254	1750	3770.55	מ"ר	שטח שרות
28713	1485	2567.88	מ"ר	מרפסות
32541	265	1202.67	מ"ר	גובה
	135		מ"ר	
5 קומות מעל לכניסה הקובעת 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת	3	4	קומות	
20	9.68	11.85	מטר	
60%	7.4%	14.41%	מ"ר	תכסית

**הדמיות המבנים**



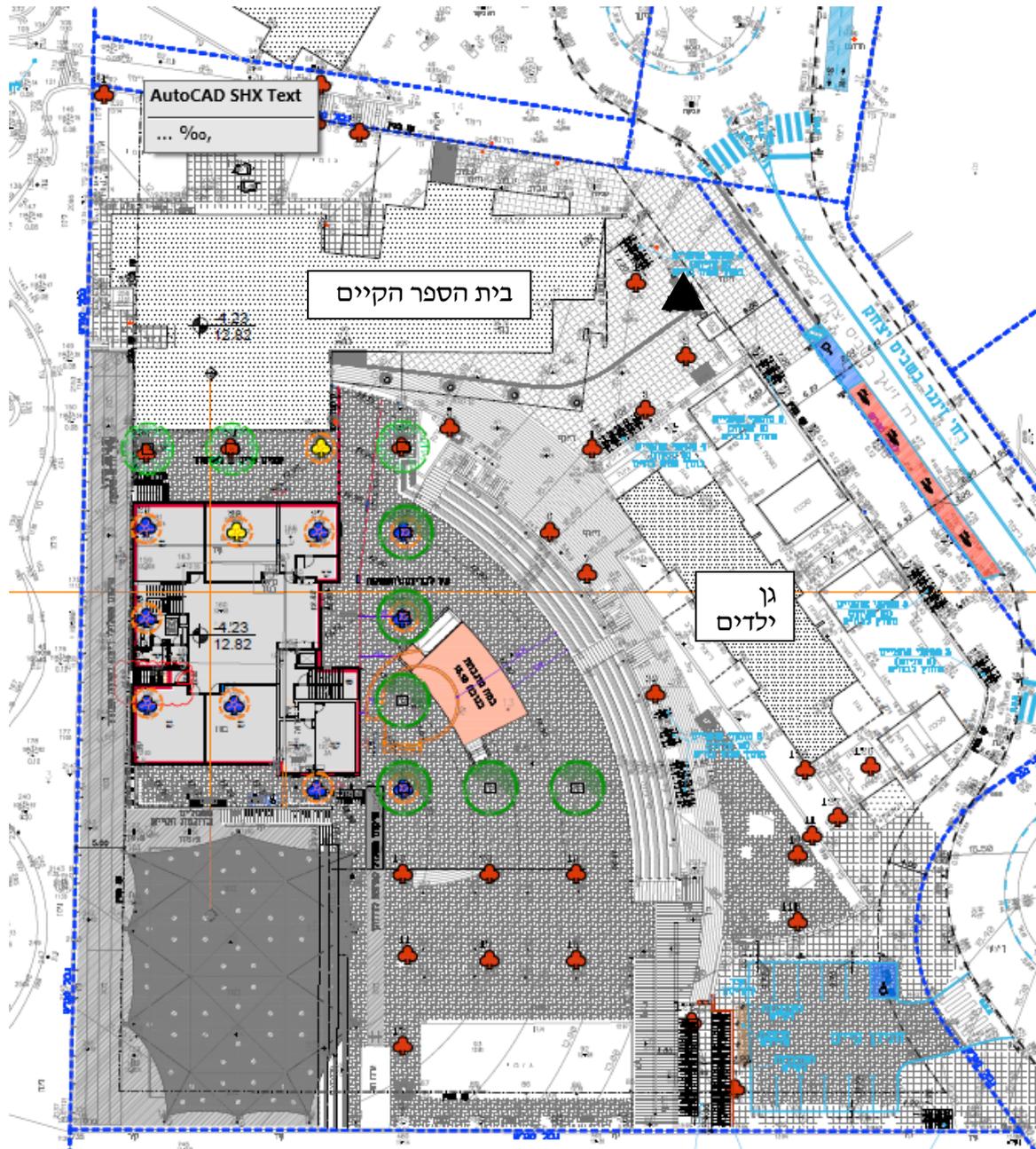
אולם ספורט קיים

בנין קיים

תוספת



**תכנית פיתוח השטח**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**1. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. תיאור כללי – מבנה מלבני בן 3 קומות וגג טכני, בהתאמה למבנה הקיים.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – עד 19 מ', 3 קומות וגג טכני. גובה קומה- 4 מ'.

**1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** - טיח וקירות מסך. חומרי הגמר יאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוך התאמתם לחומרי הגמר של בית הספר הקיים (חומרי הבניה הקיימים: טיח בגוון לבן, טיח בגוון אדום HPL בגוון אפור).

ב. **מרפסות** – מעקות פלדה מגולוונת/זכוכית. הצללות קלות במסגרות בטון. פרגולה מאלומיניום מעל הגשרון, תוך התאמה לחומרי הגמר של בית הספר הקיים.  
בחזית המערבית יתוכננו לוברים למניעת סנוור וקרינה ישירה לתוך חללי הפנים, בהתאם להנחיות יועץ בניה ירוקה.

**ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- הסתרת מערכות ע"י מעקה גג מוגבה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- לפחות 250 מ"ר משטח הגג מוקצה עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות.
- הקמת גג ירוק קל בתחזוקה אקסטנסיבית (גג מגוון לא פעיל, בפרופיל נמוך) יהיה בתאום עם אדריכל העיר.

**1.3 קומת הקרקע/כניסה:**

**כניסות:** כניסה צפון מזרחית ראשית מהחצר העליונה המאפשרת חיבור נגיש למבנה הקיים, כניסה נוספת במפלס החצר התחתונה, בצד מזרח.

**1.4 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

- שימוש בחדר אצירת האשפה הקיים בבית הספר. תתוסף לו חצר משק סגורה המשולבת בקומת הקרקע של המבנה הקיים, עם גישה מרחוב בשביס זינגר.

**1.5 תנועה וחניה:**

- אין שינוי מהמצב הקיים בנוגע להעלאה והורדת תלמידים בכניסת בית הספר.
- חניית אופניים: קיים מתקן חניה ל-8 זוגות אופניים בסמוך לכניסה הראשית לביה"ס. בתוך חצר בית הספר מתוכננים מתקני חניה נוספים.

**2. הנחיות הפיתוח הסביבתי****פיתוח השטח**

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

- **הוראות לנטיעת עצים:**

בחצר בית הספר ינטעו עצים בוגרים, יבוצע שיפור בתי גידול לעצים הקיימים (בחצר בית הספר). עצים חדשים ינטעו באדמה לא מהודקת, תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן. בית הגידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ, בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. אפיון העצים (סוג וגודל) יקבע בתאום ובאישור האגרונום העירוני. מיקום הנטיעות יקבע לעת הכנת בקשה להיתר בניה. יש להבטיח בחירה ושמירה בפועל של העצים חדשים לנטיעה, לפני תחילת העבודה בפועל.

ב. הצללות הפיתוח:

- הצללה, או על ידי המבנה עצמו, עצים קיימים וחדשים ורחבות מקורות.
- במגרש הספורט הקיים מתוכננת הצללה אשר תבוצע ע"י חברת גני יהושע.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

- המגרש נמצא בטווח 500 מטר ברצועת החוף, השהיית/החדרת מי נגר או חלחולם אינם אפקטיביים במיקום זה עקב סמיכות המגרש לים.

### 3. שילוט בתחום המגרש:

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, בחזיתות המבנים/במקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

### 4. מאפייני בניה ירוקה:

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים לפחות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה, לעת הוצאת היתר בנייה.

- **תאים פוטו-וולטאים:** תבוצע הכנה על הגג הטכני, בכפוף למערכות המבנה שימוקמו עליו.
- **הפרעות רעש:** בין האגף הקיים לחדש קיים מרחק של כ-7.5 מ'. על מנת למנוע הפרעות רעש זיגוג החלונות יהיה בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי.
- **יעילות אנרגטית:** המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצעת היתר הבנייה לנושא זה.
- **ריצופים:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.

### 5. נגישות

התכנית מתייחסת לתקנות הנגישות התקפות ותיתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

### 6. 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 מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) ממליצים לאשר תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון:**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/4096(4) - הרחבת בית הספר נופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	12/05/2021 5 - - '21-0011

אורית בן אסא : מדובר בבית ספר קיים בן 18 כיתות, אנחנו מבקשים להוסיף אגף ולהרחיב את בית הספר לסה"כ 24 כיתות + 6 כיתות לחינוך מיוחד. יש גידול בשכונה שזוהה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי, בשל תוספת יחידות דיור ולכן יש צורך בתוספת כיתות. אנחנו מזהים כבר כעת צפיפות רבה בכיתות הקיימות.

אדרי' בתיה סבירסקי-מלול : אדריכלית הפרויקט מציגה את התוכנית במצגת. ראובן לדיאנסקי : למה לא לעלות עוד קומות במקום להשתמש בשטח שאמור להיות פתוח. כשמסתכלים על בית ספר רואים כמות אדירה של בטון וריצוף וזה נורא. אין שטחים מגוננים ירוקים, כל החצר מרוצפת וזה הזמן לעשות מהפך - אני מבקש שיעשו את זה.

אופירה יוחנן וולק : האם היסודות מותאמים לתוספת קומות?  
מלי פולישוק : איך יקימו את תוספת האגף בזמן שיש גן ילדים? האם יהיה קשר בין בית הספר לבין גן הילדים?

אסף הראל : אני תומך בדברי ראובן בנוגע לריצוף, יש מעט ירוק ולא ברור מדוע, מדוע אין צל? המופע קשה.

אדרי' אלעד דמשק : האגף החדש מתוכנן כן שיוכל לשאת בעתיד קומות נוספות, כרגע הוא עונה לצורך. מבחינת תכנית המבנה, התכנון מותאם פדגוגית לשכבות גיל. בנוגע לחצר ואופי ובתי הגידול, בחלק הדרומי של המגרש ישנם עצים בוגרים עם צל נאה, קיימים עצים בחזית האגף, תכנית העיצוב מציע שיפור של בתי הגידול של אותם העצים וכן נטיעת עצים בוגרים במגרש. לגבי הרחבה המרוצפת ממערב, הרחבה משמשת עבור פעילויות בית הספר, כוללת במה מרכזית ואזורי ישיבה, מנהלת בית הספר ביקשה לשמור על השטח המרוצף. תוספת צל תהיה הן על ידי נטיעת עצים בוגרים, הן ע"י שיפור בתי הגידול והן על ידי הבינוי החדש. לגבי ביצוע הבניה, היות ומדובר באגף נפרד, יהיה אפשר לבצע תאומי בניה ולבנות אותו במקביל להפעלת מבני החינוך הסמוכים.

ראובן לדיאנסקי : היה שיח עם ההורים?

אדרי' אלעד דמשק : מינהל החינוך קיים תאומים עם מנהלת בית הספר.

אדרי' תמי ג'וסטו : מתוכנן בנוסף גם קירוי מעל מגרש הספורט הקיים.

ראובן לדיאנסקי : המקום ממש לא מוצל. לא ברור איך מכנסים תלמידים בסביבות החודשים מרץ-דצמבר. מי שלא מכיר את בית הספר ולא מדובר על הצד המערבי עם העצים, המקום הזה ממש חשוף לשמש. כדאי לקיים סיור שם.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת להצטרף לראובן ולאסף. הקורנה לימדה אותנו להשתמש במרחב הציבורי במוסדות החינוך שלנו, על מנת לשמור על רצף ושהילדים ילמדו ובסיכומו של יום רחבה לא מוצלת היא בעייתית. המנהלים וההורים תמיד מבקשים להוסיף צל. זו רחבה מאוד גדולה וחייבים לטפל בנושא הצל. ראובן לדיאנסקי : אם רוצים לעשות התכנסויות אפשר באולם הספורט שהוא ממוזג, הטיעון של התכנסויות ברחבה הוא לא טיעון לטעמי כל שכן שזו רחבה לא מוצלת.

אופירה יוחנן וולק : בדרך כלל אולמות ספורט לא יכולים להכיל את כל התלמידים.

אדרי' אודי כרמלי : נעשתה עבודה מקיפה לעניין ההצללה, אני מסכים עם ראובן ויש בעיה בפיתוח השטח. מה שעשינו כאן הוא לשנות את מערך העצים ולייצר מערך הצללה יותר טוב, וגם לאפשר קירוי ברחבה מה שנותן פתרון צל טוב. תמיד אפשר להוסיף ובאיזון נעשתה עבודה מקיפה אחרי חשיבה מרובה. לעניין הקומות, בכל מבנה ציבור אנחנו עושים הכנה לתוספת קומות. זו בעיה להוסיף קומות לבית ספר ולהשבית בית ספר, אבל עדיין אנחנו מוסיפים במבנה ציבור מיצוי זכויות. יש שינוי חשיבה גם בצד הכלכלי ומוכנים להשקיע את הכספים הללו.

ראובן לדיאנסקי : אם לא נשפר את הפיתוח של החצר לא נעשה את זה ב10 השנים הקרובות. הפיתוח המוצע לא מספק בעיניי.

דורון ספיר : נאשר את הבקשה וראובן ואודי יצאו לשטח ויביאו מסקנות לוועדה.

**בישיבתה מספר 0011-21' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.

יתקיים ביקור בהקדם האפשרי בהשתתפות מהנדס העיר וחברי הועדה שיחפצו בכך. במידה וכתוצאה מהביקור יידרש שיפור בתוכנית הצל מהנדס העיר מוסמך לאשרו.

משתתפים : דורון ספיר, אסף הראל, ליאור לדיאנסקי, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק