

מס' החלטה	התוכן
27/01/2021	תא/תאע/צ/4485(1) - אשכול גנים ומעונות יום רבנו חננאל
1 - 0002-21	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

הסבר כללי:

תכנית להקמת מבנה לאשכול גנים ומעונות יום בשני אגפים נפרדים, המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מתקבל במסגרת שתי תכניות מפורטות נפרדות. היות ובניה בפועל של מבנה הציבור המוצג תלויה בזמינות המגרש החוס, מוצגת אפשרות להקמה בשלבים:

- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של המגרש
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגרמה עירונית נוספת.

מיקום: שכונת מבואות יפו/ גבעת הרצל



כתובת: רבנו חננאל 5,7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7052	מוסדר	חלק		57 56 ,125

שטח התכנית: 2.233 דונם, שטח רשום.

מתכננים:

אדריכל התכנית: פרצוב אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף
 יועץ בניה ירוקה: ויטל רוזנברג
 יועץ תנועה: אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

אזור א' - מגרש ריק ללא בינוי
 אזור ב' - סככות ומחסנים פעילים אשר יפוננו עם מימוש התכנית הראשית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי :

- תכנית תא/4485 – "סלמה 46", תכנית תא/4531 – "סלמה 44" התכניות התקפות לעיל מגדירות 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.

1. מצב תכנוני מוצע :

בניין בן 4 קומות עבור גני ילדים בשלב א' ובשלב ב' אגף נפרד בן 5 קומות עבור מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף. המבנה החדש מתוכנן מתוך התייחסות לשילובו במסגרת הבינוי החדש והשפ"פ בזיקת ההנאה, כפי שמוצג בתכנות בראשיות.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : 5 קומות

גובה : כ-25 מטר

תכסית : כ-1,300 מ"ר

קווי בניין :

קו בניין אחורי צפוני – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ : 0.5 מטר

קו בניין קדמי דרומי – לכיוון רחוב רבנו חננאל : 0 מטר

קו בניין צדי מערבי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ : 1 מטר

קו בניין צדי מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד שפ"פ : 0.5 מטר

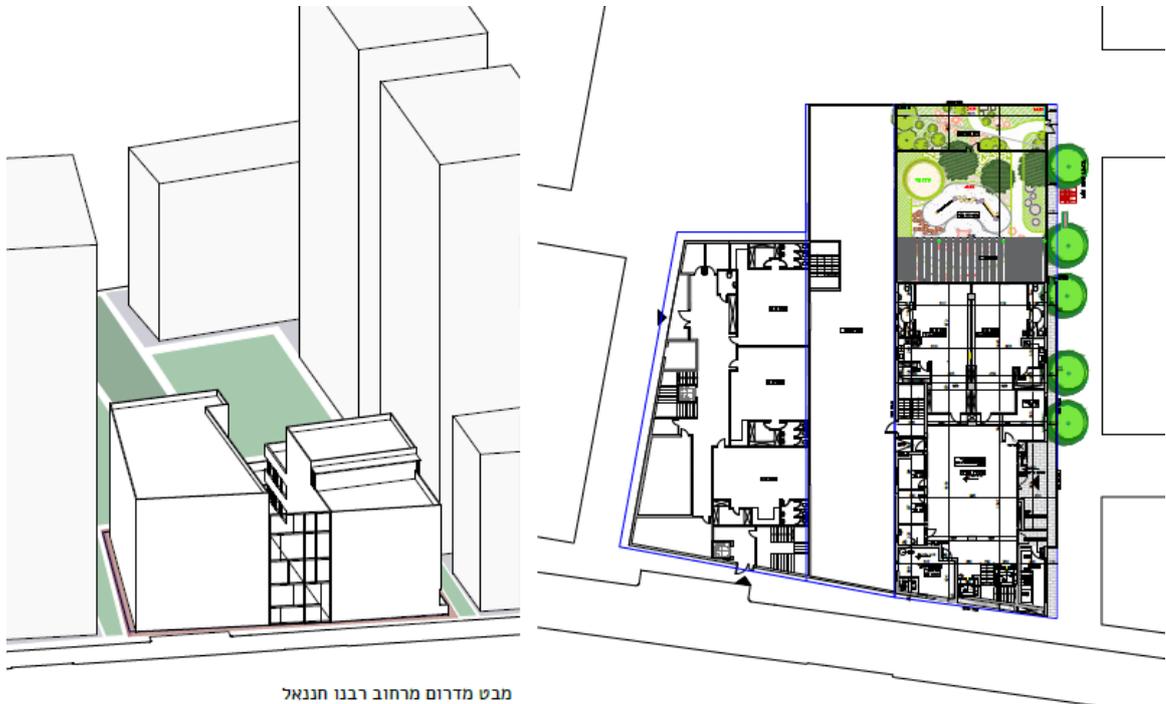
טבלת השוואה :

מותר - תכנית צ'	מצב מוצע	נתונים	
270%	245%	אחוזים	סה"כ
6,029 מ"ר	5,457 מ"ר	מ"ר	זכויות בניה
עד 10 קומות	5 קומות	קומות	גובה
עד 40 מטר	25 מטר	מטר	
60% = 1,339 מ"ר	1,300 מ"ר		תכסית במ"ר

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



מבט מדרום מרחוב רבנו חננאל

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – מבנה משולב לגני ילדים, מעונות יום ושימוש ציבורי נוסף, אגף גני הילדים בן 4 קומות וסיכוך להסתרת מערכות בקומת הגג. אופן העמדת המבנה מגדיר דופן רציפה אל רחוב רבנו חננאל ומפנה את חצרות מבני החינוך צפונה כלפי השפ"פ. הגישות למבני החינוך של שלב א' ושלב ב' הינן משבילים צדדים ולא ישירות מרחוב רבנו חננאל.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח בגוון בהיר ושילוב חיפוי בלוחות מתועשים בהתקנה יבשה. חומרי החיפוי והגוונים, המשרביות והגדרות לאישור אדריכל העיר לפני ביצוע.

ב. הצללות – הצללת קומת הקרקע בחצרות הקומות ע"י המבנה עצמו, במצללה בנויה ושילוב נטיעות, יתאפשר שילוב עתידי של אלמנטי הצללה בקומת הקרקע.

ג. שילוט - בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור אדריכל השילוט העירוני.

ד. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג

- מתקנים טכניים על הגגות לא יבלטו מעבר למעקה הגג.
- אלמנט הסתרה למתקנים טכניים ליצירת חזית חמישית אסתטית לכיוון מהמבנים הגבוהים הסמוכים.
- גג משהה נגר (גג כחול) משולב אזור ייעודי להתקנת תאים פוטו-וולטאים.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

הכניסה למבני החינוך, אשכול הגנים ומעונות היום יהיו משבילי זיקות ההנאה ממזרח וממערב.

2.4 נגישות

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

2.5 מערכות:

- חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים, לא יתאפשרו בתחום המבנים חדרי שנאים עיליים.
- מעבים ומתקנים יוצבו על הגג עליון או בתת הקרקע ובכל מקרה לא יראו ממפלס הרחוב או יבלטו מעבר למעקה הגג.
- בגג העליון תבוצע הכנה לתשתית למערכת פוטו-וולטאית.
- אצירה ופינוי אשפה ומיחזור: פתרון האשפה משולב בתכנית המבנה.

2.6 בניה בשלבים:

- תתאפשר הקמת המבנה בכללותו וכן תתאפשר הקמתו בשלבים:
- בשלב א' יבנה אשכול הגנים בחלק המזרחי של השטח למבנה ציבור.
- בשלב ב' יתוכננו מעונות היום בשלוב פרוגראמה עירונית נוספת.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח הוראות הכוללות:

- **מי נגר:** ינוהלו בתחום המגרש לאזורי איגום/חלחול טבעי שלא יפחתו מ-15% משטח המגרש.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:** נטיעת עצים בוגרים תהיה בעומק גנני מינימלי שלא יפחת מ-1.5 מ', ושמירה על 24 מ"ק לעץ בוגר, ותציג רציפות בתי הגידול בתת הקרקע. מתוכננת נטיעת עצים חדשים בתחום המגרש, בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח.
- החלק הצפוני של המגרש, בצמוד לשפ"פ תוקם גינה לימודית משותפת לכל כיתות הגן המאפשרת כניסה נפרדת מאזור הכניסה אל אשכול הגנים.

4. 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.

4.1 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.

4.2 ניהול מי נגר :

א. סעיף המחייב התקנת 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.

ב. סעיף המחייב להשאיר 15% 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.

4.3 תנאים להיתר בנייה :

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.4 תנאים להיתר אכלוס :

- יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים
- אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282.
 - הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות

5. גמישות :

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית – תתאפשר בניית המבנה בשלב אחד ו/או הקמתו בשלבויות לפי המתאפשר בשטח ובהתאם לצרכי העירייה בעת הביצוע.

חוו"ד משותפת (מובאת ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ואדריכל העיר)

מומלץ לקדם את תכניות העיצוב לדיון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

- מומלץ לבחון מיקסום שטחי הבניה בשלב ב' בהתאם למתאפשר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור (כ- 500 מ"ר).
- לעת הקמת מעונות היום בחלקו המערבי של המגרש והחלל הציבורי הנוסף בקומות העליונות תבחן אפשרות לכניסה מחזית רחוב רבנו חננאל
- לעת מימוש תישמר גמישות תכנונית לנושא אופי הגג/ החזית החמישית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-21/ב' מיום 27/01/2021 תיאור הדיון :

אדר' אלעד דמשק: יעוד המגרשים כמגרשים למבנים ומוסדות ציבור נקבע על ידי שתי תכניות ביניים עיר נפרדות: תכנית סלמה 48 ותכנית סלמה 46 אשר אושרו בוועדה המקומית בשנת 2018. תוכנית העיצוב שתוצג היא על 3 מגרשים חומים, תוכנית העיצוב מציגה מצב תכנון סופי שממנו נגזר שלביות. אדר' תמר פרצוב: מציגה את תכנית העיצוב במצגת. אופירה יוחנן וולק: מדוע לא השתמשתם בכל הזכויות למה ב%245 ולא ב%270? אדר' אלעד דמשק: בתוכניות עיצוב אני שואפים לטיוב השימוש במגרש ולא תמיד אנחנו מגיעים למיצוי הזכויות, נותרו כ-500 מ"ר, בחו"ד מחלקת התכנון הוספנו הערה כי לעת ביצוע שלב ב' אם נרצה נוכל להרחיב את הבינוי. אופירה יוחנן וולק: במצב מוצע עד 5 קומות ויותר עד 10 קומות. אדר' אלעד דמשק: תכנית תא/צ' למבני ציבור מאפשרת בניה המוגבלת ב-40 מ' ו/או 10 קומות כנתון מקסימאלי, זכויות הבניה במגרש אינן נובעות ממספר הקומות אלא מגודל המגרש, אנו מגיעים כמעט למיצוי זכויות הבניה. אופירה יוחנן וולק: האם בשלב ב' תנסה למצות את הזכויות שנותרו. אדר' אלעד דמשק: בשלב ב' ברגע שנדע את השימוש הנוסף מעבר לכיתות המעון, יהיה אפשר להגיע לתכנון באופן מיטבי ויהיה אפשר להגיע למיצוי הזכויות אם נראה לנכון. דורון ספיר: גם מבחינה קונסטרוקטיבית? אדר' אלעד דמשק: כן, בהתאם להנחית מהנדס העיר, אנו מנחים לבינוי המאפשר תוספת בינוי עתידית. מלי פולישק: כרגע בונים על דונם? אדר' אלעד דמשק: הבינוי המוצע לשלב א' הינו על המגרש הפנוי היחיד, גודלו כדונם, שאר המגרשים: אחד מהם משמש כדרך פעילה למרות שהוא ביעוד שצ"פ במצב נכנס והשני הוא מגרש חום התפוס על ידי מבנים קיימים שיפוננו כאשר יועברו המגרשים לדינו. מלי פולישק: מתוך הדונם נשארה חצי לגינה לילדים? אדר' אלעד דמשק: הגינה מתוכננת בהתאם לפרוגרמה של מינהל החינוך המבנה בתכנית המקסימלית היא 60%. אסף הראל: לגבי החלקה C האם היא כבר מפונה ואפשר לעשות שימוש כבר עכשיו או שתתפנה בהמשך? אדר' אלעד דמשק: מדובר ברח' הרא"ש, הוא בייכוד שצ"פ והיום משמש בפועל כדרך המזינה את המבנים ממערב. כלומר אנחנו לא יכולים להשתמש בדרך הזו כיום, ברגע שיפנו את המבנים ממערב יוכלו להשתמש גם בה. אדר' אלון הרשקוביץ: תוכנית סלמה 46 אושרה ונמצאת בבניה. תוכנית סלמה 44 נמצאת בתהליכי של תוכנית עיצוב ותגיע לוועדה בחודשים הקרובים ואז גם השטח הזה יתפנה ונוכל לממשו. אסף הראל: האם אפשר לעשות שלב ביניים בהנחה שפינונו אבל אין תקציב לבניית המעונות? כחצרות ושימוש זמני אדר' אלעד דמשק: הוא שב"צ, נוכל להשתמש בו בזמן ביניים במסגרת מה שמותר תחת תוכנית צ'. ראובן לדיאנסקי: לגבי הבניה הירוקה אני מברך וגם בונים לגובה זו תוכנית יפה.

בישיבתה מספר 0002-21'ב' מיום 27/01/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף למפורט מטה:

- מומלץ לבחון מיקסום שטחי הבניה בשלב ב' בהתאם למתאפשר בתכנית למבנים ומוסדות ציבור (כ- 500 מ"ר).
- לעת הקמת מעונות היום בחלקו המערבי של המגרש והחלל הציבורי הנוסף בקומות העליונות תבחן אפשרות לכניסה מחזית רחוב רבנו חננאל
- לעת מימוש תישמר גמישות תכנונית לנושא אופי הגג/החזית החמישית

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ