

מס' החלטה	התוכן
20/02/2019	תא/תעא/צ/4650(1) - שינוי לתכנית תעא/4650 - מתחם הנרייטה סולד
10 - 19-0003	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית ת"א יפו

מיקום:

בין רח' הנרייטה סולד לבין רח' דפנה, מגרש 2840

גבולות:

מזרח: שצ"פ/רח' דפנה
 צפון: מגורים
 ממערב: רח' הנרייטה סולד
 מדרום: משרדים

כתובת:

רח' הנרייטה סולד 6



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	243,395	

שטח התכנית:

שטח המגרש: 8.17 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: גריל אופנהיים אדריכלים
 מתכנן פיתוח ונוף: יעל בר-מרום אדריכלית גנים ונוף
 יועץ בנייה ירוקה: יפתח הררי
 יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו
 בעלות: קרן קיימת לישראל

מצב השטח בפועל:

4 מבנים בשטח:

1. מבנה 4 קומות – חטיבת תפעול עיריית ת"א.
 2. מבנה 1 קומה – גן ילדים.
 3. מבנה 2 קומות – ישיבה מעלה אליהו.
 4. מבנה 1 קומה – בית כנסת (משמש את ישיבה מעלה אליהו).
- בנוסף בשטח חניה מוסדרת של "אחוזות החוף" + מגרש כדורסל מגודר + גינה ציבורית עם מתקני ילדים.

מצב תכנוני קיים:

1. על המגרש חלה תכנית מתאר מפורטת ת"א/ 3885 דפנה ארלוזורוב. תכנית זו מגדירה את שטחו של המגרש ומייעדת אותו כשטח חום למבנים ומוסדות ציבור.
2. תכנית ת"א/צ עבור שטחים מבנים ומוסדות ציבור, מחייבת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח במגרשים ששטחם עולה על 3 דונם, בנוסף:
 - א. מגדירה שימוש למטרות חינוך.
 - ב. מגרש של 8 דונם רחק 2.7 ד', גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.
 - ג. קווי בניין: קדמי אפס, צידי 2.5 מ'.
 - ד. גובה גדר מקסימלי 2.4 מ'.
3. תכניות מאושרות נוספות החלות על המגרש: 1ע – מרתפים.

מצב תכנוני מאושר:

1. התכנית כוללת מבנה בית ספר יסודי ומבנים נוספים שייקבעו על פי צרכי העירייה בכל עת.
2. מבנה ביי"ס יסודי 21-18 כיתות ואולם הספורט, מתוכננים לביצוע בשני שלבים. בשלב א' של ביצוע ביה"ס, שיכלול 18-12 כיתות ומגרשי ספורט על הגג, לא יפונו מבנים במתחם וישמר ציר הולכי רגל מקשר בין רח' הנרייטה סולד לרח' דפנה ברוחב 4.5 מ'. בשלב ב' של ביה"ס יפונו מבני הישיבה וציר הולכי הרגל יועתק צפונה למיקומו הסופי.
3. ציר הולכי רגל דפנה- הנרייטה סולד: רצועה ירוקה המחברת את רחוב דפנה עם רחוב הנרייטה סולד תהווה שביל מרכזי במתחם ולא תותר בה בניית מבנים. הכניסות למבני הציבור יתייחסו לשביל זה. השביל המרוצף והנטוע יבוצע ברוחב מינמלי של 8 מ' והולך ומתרחב כמשפך בהצטלבות עם רח' דפנה (כפי שמופיע בתכניות המצורפות). המבנים ברח' הנרייטה סולד ייסוגו מקו המגרש ב 6 מ', על מנת להשאיר מדרכה רחבה, ויוצבו ללא גדר מוסדית בחזית. המבנה מהווה דופן לרחוב. השטח הפתוח המגוון פונה לכיוון רחוב דפנה.
4. המבנים במתחם ימוקמו בהתאם לתחום המסומן לבנייה בחוברת תכנית העיצוב, תוך התחשבות מקסימלית במיקומי העצים הקיימים. גובה הבניה יהיה לפי תכנית צ'.
5. שינוי במספר המבנים, נפח המבנים וצורתם, יהיה באישור מה"ע או מי מטעמו לעת הגשת הבקשה להיתר.
6. במידה ויוחלט על תכנון גני ילדים/מעונות יום במבנה הצפוני של המתחם, גדר החצרות יופנו לחזית הצפונית של המגרש ולא לשביל פנימי החוצה אותו. שינוי להפנייה זו תהיה באישור מה"ע.
7. תכנית פיתוח השטח:
 - כניסות: כניסה ראשית דרך ציר הולכי הרגל. כניסה דרך השער המשני לשטח בית הספר יהיו מלווה במדרגות, ע"מ לגשר על הפער המפלסי ומונגש ברמפה. המעבר עד לדלת הראשית למבנה ביה"ס יהיה משופע באופן קל או מלווה במדרגות ורמפה לצורך ניקוז המים מחוץ למבנה.
 - מפלסים: בשל השינוי במפלסים ושיפוע המגרש יהיה צורך בפתרון מפלסי כלפי רחוב דפנה. הפתרון יהיה מדורג, לא יותרו קירות תמך מעל גובה של 1.2 מטר ובכל מקרה לא תותר חזית אטומה לכוון מזרח בשל הבדלי המפלסים. הפתרון יוצג במסגרת קליטת הבקשה לאישור מה"ע או מי מטעמו.
 - הבנייה לכוון רחוב דפנה בצפון המגרש תאפשר יצירת רחבה שכונתית הפונה לרחוב דפנה בקצה השביל המחבר את רחוב דפנה והנרייטה סולד.
 - עצים: סקר העצים יסווג עצים לשימור וחלוקת רמת הערכיות של העצים במתחם. תכנית מפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע לעת הגשת הבקשה להיתר. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות

עצים לצורך מתן הצללה על שטח חצר ביה"ס וציר הולכי הרגל (התכנית המפורטת תאושר ע"י אגף שפ"ע).

8. הסדרי תנועה וחניה (בתאום עם אגף התנועה) –

- א. רוכבי אופניים והולכי רגל: שביל הולכי רגל נשמר בדופן המזרחית של השב"צ (רח' דפנה) ומתחבר ומוביל לשער הכניסה הראשי שימוקם בציר הולכי הרגל במתחם. שערים נוספים נקבעו בגדר ביה"ס בהמשך רח' דפנה ויתכן שער מכיוון הנרייטה סולד בשלב ב' של ביה"ס.
- ב. התכנון מוסיף מקומות חנייה לאופניים בכניסה לבית הספר בציר הולכי הרגל, בתוך גבולות חצר ביה"ס ומחוץ לו. שערי ביה"ס מצפון (הראשי) וממזרח מאפשרים גישה לביה"ס גם לאחר שעות הפעילות עבור הקהילה.
- ג. חנייה לבית הספר תהיה ברחובות הסמוכים ולא בגבולות השב"צ.
- ד. העלאה והורדת תלמידים תיעשה ברחוב הנרייטה סולד ממערב לשב"צ ותוגבל לשעות ע"פ תימרוך במקום.

טבלת נתונים מקסימליים למגרש:

לפי תכנית	נתונים	
- יש לתצייין סה"כ שטח בניה מותר לפי צ'	-	סה"כ שטחים
תב"ע תא/צ, 4.1.2.א.1	22,059 מ"ר	שטחי הבנייה מעל הקרקע
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ה.3	6,944 מ"ר	תכסית בנייה למרתפים
לפי תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2 גובה המבנה עד 2 קומות מעל המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות עפ"י התכניות המאושרות במגרשים הגובלים	10 קומות – לפי תכנית 3885 מותרים שם מגדלי בני 15 קומות ויותר	גובה
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ב.2	עד 40 מטר	
תב"ע תא/צ, 4.1.2.ד.3		תכסית המבנים: 4.902 דונם

עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות והנחיות עזוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות תכנית צ'.
- ב. קביעת קו חזית המבנים לרחוב הנרייטה סולד (על פי תכנית 3885) - 6 מ'.
- ג. הגדרת תחומי הבנייה ותחומי השטח הפתוח.
- ד. הגדרת שביל הולכי הרגל במחבר בין רחוב דפנה לרחוב הנרייטה סולד, רוחבו, תצורתו העקרונית, התייחסות המבנים אליו.
- ה. הגדרת העצים לשימור.

שינויים מוצעים לתכנית העיצוב:

התיקונים המוצעים להלן אינם מהווים שינוי לתקנון תכנית העיצוב המאושרת, השינויים בתכנית זו הם בעיקרם: העמדת המבנה במגרש, במספר הקומות ובשלביות ביצוע, כל זאת בהתאם למפורט להלן:

1. שלביות הבנייה:

שלב א':

בית ספר בן 18 כיתות (15 כיתות אם + 3 כיתות ח"מ) הכולל בנית אולם ספורט בקומה העליונה. לצורך הבנייה ייהרס האגף המערבי, החד קומתי שמשמש את הישיבה. שלב זה ללא הריסת מבנים נוספים במגרש, לכן לא ימומש מעבר רציף בין הרחובות דפנה והנרייטה סולד.

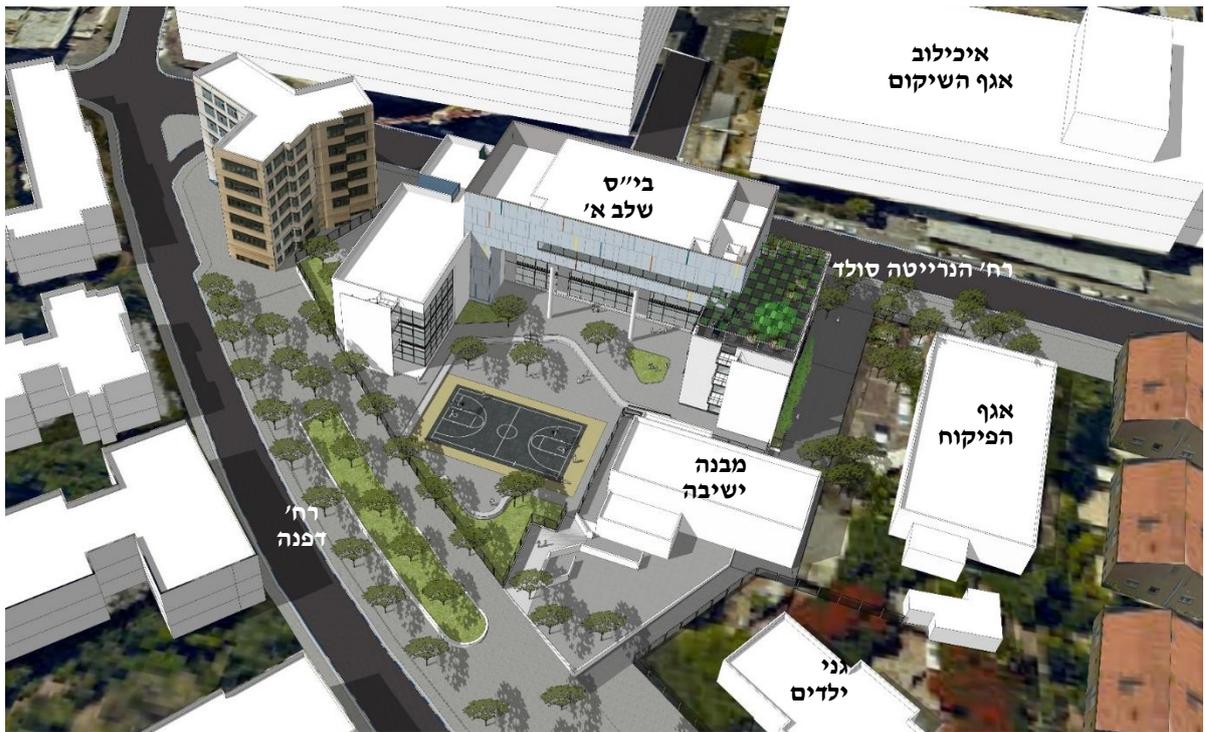
שלב ב':

אגף מזרחי של בית הספר עבור 6 כיתות נוספות (סה"כ 24 כיתות). לצורך הבנייה ייהרס מבנה הישיבה הראשי. השלמת מעבר הולכי רגל ברוחב 8 מ' בין הרחובות הנרייטה סולד ודפנה.

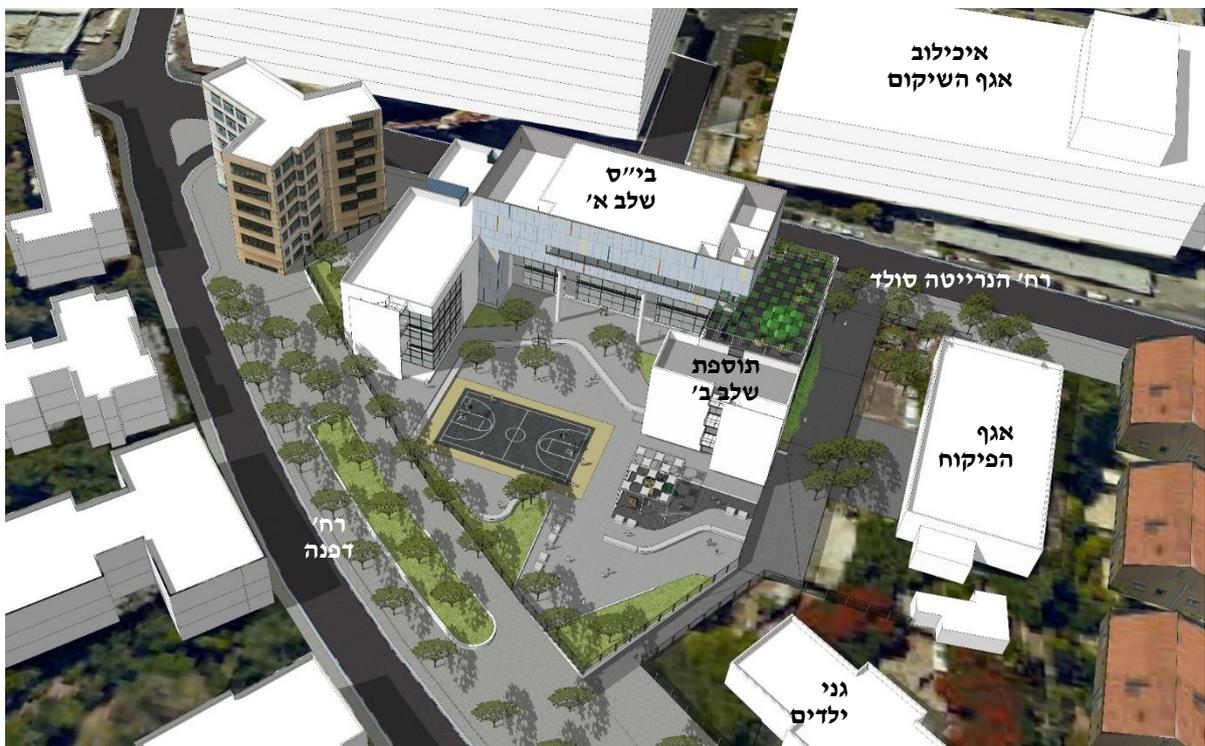
שלב ג':

מבנה ציבורי נוסף מצפון למעבר הציבורי, ייעודו ייקבע בהמשך. לצורך הבנייה ייהרסו המבנים בחלק הצפוני של המגרש.

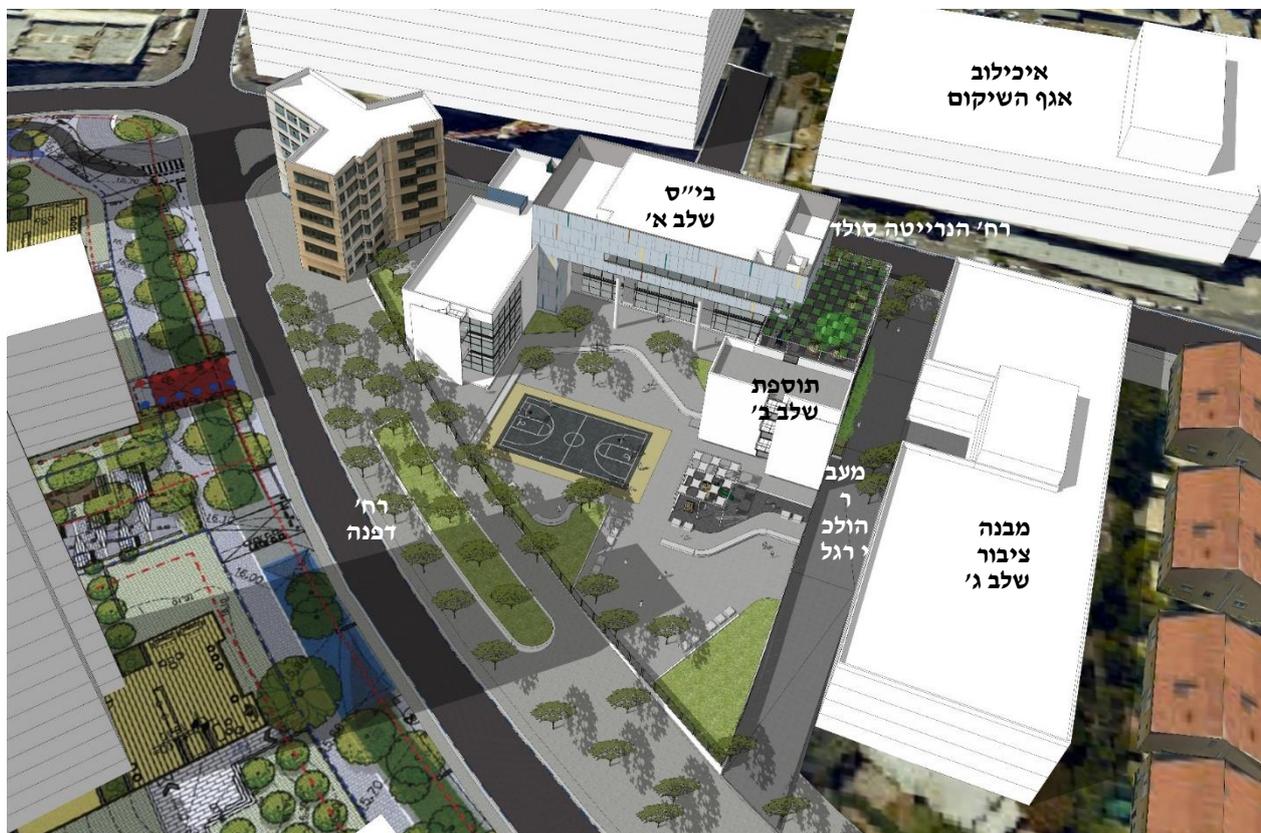
תכנית עיצוב מוצעת (שלב א')



תכנית עיצוב מוצעת (שלב ב')



תכנית עיצוב מוצעת (שלב ג')



תכנית

תכנית פיתוח מאושרת



תכנית פיתוח מוצעת (שלב אי)



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדר' העיר, וצוות תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את השינויים בתכנית העיצוב כמפורט בדרפט.

בישיבתה מספר 0003-19-ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

גיליה ברגר קוליץ : מסבירה את שינוי השלבויות.
אדריכל אדר אופנהיים : מציג את שינוי השלבויות במצגת, את השינוי בתכנון בית הספר, מיקום אולם ספורט בגג המבנה, מיקום חדר שנאים בשצ"פ הסמוך.

ראובן לדיאנסקי : מה לגביי הגובה - אמרת שיש ירידה.
גיליה ברגר קוליץ : כשאושרה תוכנית העיצוב הצגנו לכם את ניצול המקסימלי של צ' במבנה של הנפחים שממשיים את השטח הזה, ועדיין המבנה לא מגיע לגובה ולנפח שצ' מאפשרת.
ראובן לדיאנסקי : מה גובה של המבנה בשטח?
גיליה ברגר קוליץ : סה"כ 5 קומות.

ראובן לדיאנסקי : האם בעוד 5 10 שנים אפשר להוסיף עוד קומות מבחינת היסודות?
גיליה ברגר קוליץ : הנחית מה"ע היא להכין תשתיות בכדי לבנות לגובה.
מלי פולישוק : האם שטח החצר גדל או קטן? מה בנוגע לעצים הגדולים?
גיליה ברגר קוליץ : השטח לגינת הילדים גדל לגבי העצים חלקם הגדול נשמר.
ראובן לדיאנסקי : האם מבנה הכתות נמצאים בצמידות לכביש ראשי?
גיליה ברגר קוליץ : המבנה לא גובל עם כביש ראשי.
נציגי התושבים : מה עם פתרונות תנועה וחניה.
גיליה ברגר קוליץ : אנחנו עושים מפרץ חניה לנשק וסע ולבי"ס תקן חניה אפס.
אורלי אראל : העמדה של הועדה המקומית היא כי יש לעשות מהלכים כדי להפחית את השימוש בכלי רכב פרטיים בעיר.

ציפי ברנד : דבר שגורע בהבאת מורים לבתי ספר בעיר הוא נושא החניה. לכן יש לשקול איפה יחנו צוות בית הספר.

דורון ספיר : מדובר בתוכנית עיצוב ולא תבי"ע.
רועי אלקבץ : אם לא יהיו פתרונות לצוותי החינוך בנושא החניה למורים שאינם גרים בת"א העיר תפסיד אנשי חינוך. צריכים לעשות תפיסה ציבורית לעתיד לבוא.
מלי פולישוק : יש לחשוב על ניצול תת קרקע

הועדה מחליטה:

לאשר את השינויים בתכנית העיצוב ע"פ חו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ליאור שפירא